

**Interkommunales Strukturkonzept  
Rappenweg/Haar-Gronsdorf**

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 /V 03995**

Anlagen:

1. Lageplan des Untersuchungsraums im 15. Stadtbezirk und in der Gemeinde Haar
2. Strukturkonzept Rappenweg/Haar-Gronsdorf
3. Stellungnahme des Bezirksausschusses 15 vom 28.07.2022

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 21.09.2022**

Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis:</b>	<b>Seite</b>
I. Vortrag der Referentin	1
1. Anlass und Hintergrund	2
2. Erstellung und Ergebnisse des interkommunalen Strukturkonzepts	2
3. Weiteres Vorgehen	6
II. Bekanntgegeben	8

**I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Angelegenheit ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

## **1. Anlass und Hintergrund**

Der Kommunalausschuss der Landeshauptstadt München hat am 06.07.2017 (Sitzungsvorlage 14-20 / V 08830) beschlossen:

„Das Kommunalreferat wird beauftragt, zusammen mit dem Planungsreferat Gespräche mit der Gemeinde Haar zu einem Nutzungs- und Strukturkonzept für das städtische Grundstück aufzunehmen. Dabei ist auch die Kapazität und die Schwerlasttauglichkeit der von Haar geplanten „Nordtangente“ für den aus dem Haarer Gemeindegebiet induzierten Gemeindeverkehr und dem Verkehr von und zum Schulcampus zu klären.“

Dieses Gutachten „Interkommunales Strukturkonzept Rappenweg/Haar-Grons Dorf“ wird mit dieser Bekanntgabe dem Stadtrat vorgestellt. Es basiert, vor allem im Bereich Rappenweg, auf inzwischen veralteten Annahmen, die durch den aktuell vorgesehenen Aufstellungsbeschluss Rappenweg überholt sind. Für den Bereich des städtischen Grundstücks in Haar-Grons Dorf soll das Strukturkonzept nun als Ausgangslage für weitere Überlegungen zur Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung dienen. Es steht damit auch dem Kommunalreferat für seine Grundstücksverhandlungen zur Verfügung.

## **2. Erstellung und Ergebnisse des interkommunalen Strukturkonzepts**

Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bildeten gemeinsam mit der Gemeinde Haar die Steuerungsgruppe für die Erstellung des Nutzungs- und Strukturkonzepts im Raum Rappenweg/Grons Dorf. Die Ausschreibung und die Vergabe der notwendigen Arbeiten wurden Ende 2018 einvernehmlich vorgenommen.

Die Gemeinde Haar stimmte der Erstellung eines gemeinsamen Nutzungs- und Strukturkonzepts zu. Es herrschte Einigkeit, dass nur so alle Vor- und Nachteile einer Siedlungsentwicklung und deren verkehrlicher Erschließung samt landschaftsplanerischer Auswirkungen aufgezeigt werden könnten:

- So wurde das unmittelbar auf Münchner Gemarkung angrenzende Planungsgebiet des Rappenwegs, auch auf Wunsch der Gemeinde Haar, in die Untersuchungen einbezogen. Das interkommunale Strukturkonzept sollte mit seinen verschiedenen Varianten die weiteren Planungsüberlegungen konkretisieren. Die Hauptabteilung Stadtplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung wird dem Stadtrat dazu im 3. Quartal 2022 einen Aufstellungsbeschluss zur Entscheidung vorlegen.

- Ein weiterer Grund für die Beauftragung eines Strukturkonzepts war, dass das Landratsamt München an die Landeshauptstadt München bezüglich der Errichtung eines Schulcampus (FOS mit Pflegeschule und Realschule, siehe Anlage 2, Seite 15 „Schulcampus Gronsdorf“) mit einem konkreten Erwerbswunsch für Teilflächen aus dem gut erschlossenen Grundstücksareal am S-Bahnhof in Haar-Gronsdorf, das bereits seit langem in städtischen Grundbesitz ist, heran getreten ist. In diesem Zusammenhang stellte sich die Frage der bestmöglichen verkehrlichen Erschließung des städtischen Grundbesitzes und dessen über die Realisierung der Schulen hinaus gehenden Entwicklungspotentials. Gleichzeitig war das Ausloten der Entwicklungsaussichten Voraussetzung für den Erwerb eines zur Verlängerung des Rappenwegs notwendigen Grundstücks im Tauschwege. Im Strukturkonzept sollten alle Faktoren aus dem Umfeld zusammengetragen und bewertet werden. Sowohl die Verkaufsverhandlungen für den Schulcampus als auch die Erwerbsverhandlungen für das notwendige Grundstück, das den Rappenweg mit einer zukünftigen so genannten Nordspange in Haar – der die Gemeinde Haar aber laut Beschluss des Bauausschusses des Haarer Gemeinderats vom 21.09.2021 derzeit nicht zustimmt – verbinden könnte, wurden bis zum Abschluss des Strukturkonzepts zurück gestellt. Aus planerischer Sicht sollten die Möglichkeiten für eine überörtliche Vernetzung des Fuß- und Radverkehrs zwischen München und Haar-Gronsdorf weiterhin geprüft / weiterverfolgt werden. Es wird in der Bahnstraße auf Münchner Stadtgebiet zusätzlich zur Belastung durch Schwerlastverkehr weiterer Verkehr durch den vom Landkreis München geplanten Schulstandort in Gronsdorf erwartet. Verbesserungen durch eine alternative zweite Erschließung aus dem Gebiet am Rappenweg zur Wasserburger Landstraße werden geprüft.
- Das neue Gutachten sollte eng mit den bereits vorliegenden Gutachten verzahnt werden, insbesondere mit den Ergebnissen des gleichzeitig in Federführung des Mobilitätsreferats beauftragten Verkehrsgutachtens, das separat von dem vorgelegten Nutzungs- und Strukturkonzept hierzu erstellt wurde und am 19.05.2021 im Mobilitätsausschuss (Sitzungsvorlagen Nr. 2026 / V 03314) in den Stadtrat eingebracht wurde. Auf die Ergebnisse wird im Folgenden Bezug genommen.

#### Ergebnisse des Nutzungs- und Strukturkonzeptes

Für das Nutzungs- und Strukturkonzept wurden drei verschiedene Konzeptvarianten erarbeitet, jeweils sowohl für das Planungsgebiet am Rappenweg (damaliger Planungsstand)

als auch für das städtische Grundstück in Gronsdorf (siehe Anlage 2, S. 32 ff.). Die erarbeiteten Konzeptvarianten und vorgeschlagenen baulichen Strukturen variieren im Wesentlichen hinsichtlich der Erschließung sowie Dichte und sind alle aus städtebaulicher Sicht realisierbar. Für das der Landeshauptstadt München gehörende Grundstück nördlich des Schulcampus wurden Konzepte erarbeitet, in welcher Form und in welcher städtebaulichen Dichte eine Wohnbauentwicklung geplant werden könnte. Basierend auf den Ergebnissen der verkehrlichen Untersuchung ist die verkehrliche Machbarkeit für alle drei Konzeptvarianten gegeben.

Eine Entscheidung über die gemeindliche Entwicklung ist dem Münchner Stadtrat (für das Münchner Stadtgebiet) bzw. dem Haarer Gemeinderat (für das Haarer Gemeindegebiet) vorbehalten. Deshalb wurde in interkommunaler Abstimmung vorgeschlagen, die Arbeiten am Nutzungs- und Strukturkonzept mit dem Aufzeigen der verschiedenen möglichen Konzeptvarianten abzuschließen. Die vorgelegten Konzeptvarianten können die Basis für weiterführende Überlegungen sowohl im Münchner Stadtrat als auch im Haarer Gemeinderat bilden.

Die Gemeinde Haar und die Landeshauptstadt München stimmen generell der Entwicklung eines Schulcampus in Gronsdorf zu. Die Entwicklung des Schulcampus hat hohe Dringlichkeit für den Landkreis München, um die Situation der auch aufgrund der Münchner Bedarfe überlasteten Schulen im Bestand zu entschärfen.

Aus der für die Landeshauptstadt München parallel erarbeiteten verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung zu Wohnen am Riemer Park, die das Nutzungs- und Strukturkonzept wegen der räumlichen Nähe mit betrachtet, geht hervor, dass der Schulcampus auch ohne eine Verlängerung des Rappenwegs verkehrlich ausreichend erschlossen ist und somit für die Errichtung des Schulcampus ein Durchstich des Rappenwegs keine zwingende Voraussetzung ist. Grundsätzlich wird aber empfohlen, bei Entwicklung von zusätzlichen Planungen in Gronsdorf bzw. im Umfeld des Schulcampus auch eine Verlängerung des Rappenwegs herzustellen.

Für das Planungsgebiet am Rappenweg hat die verkehrliche Machbarkeitsuntersuchung ergeben, dass die Entwicklung des Gebiets nur mit einer zweiten zusätzlichen verkehrlichen Erschließung sinnvoll erfolgen kann. Die Ursachen liegen hierbei in den stark voneinander abweichenden Dichten und einem neuen Nutzungsmix, den die Landeshauptstadt München zur Entwicklung des Planungsgebiets am Rappenweg in ihrer verkehrlichen

Machbarkeitsuntersuchung zu Wohnen am Riemer Park (WaRP) unterstellt hat. Ohne diese zusätzliche Infrastrukturmaßnahme kann die prognostizierte Verkehrsmenge nicht bewältigt werden, da das Planungsgebiet am Rappenweg über nur einen, hier den Knotenpunkt Rappenweg/Schwablhofstr., nicht leistungsfähig an das vorhandene Straßennetz angeschlossen ist. Bei einer Entwicklung ohne zweite Erschließung kann dies, z.B. durch Unfälle oder Baustellen, eine erhöhte Störanfälligkeit des Straßennetzes bewirken und außerdem am Knotenpunkt Wasserburger Landstraße/Schwablhofstraße zu einem nicht auflösbaren Leistungsdefizit führen. In den erarbeiteten Konzeptvarianten wurde die Notwendigkeit einer zweiten Erschließung für den Teilbereich am Rappenweg berücksichtigt und dementsprechend in jeder Variante eine grundsätzlich mögliche zweite Erschließung gestrichelt dargestellt (siehe Anlage 2, S. 33 ff.). Die gestrichelte Darstellung wurde gewählt, da eine Umsetzbarkeit derzeit nicht sichergestellt ist.

Als wichtigster nächster Schritt ist für eine sinnvolle Weiterplanung der Flächen am Rappenweg eine zweite Erschließung des Gebiets zu sichern. Dazu sind z.B. im Rahmen einer Machbarkeitsstudie neben dem Rappenwegdurchstich auch alternative Erschließungsmöglichkeiten zu prüfen. Die Notwendigkeit einer zweiten Erschließung des Planungsgebiets am Rappenweg ergibt sich durch eine neue Struktur und Art der Nutzung. Eine dringend erforderliche Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Trudering, also dem Planungsgebiet am Rappenweg, und den städtischen Flächen in Grons Dorf wird durch stetiges Wachstum deutlich. Diese Verbindung kann nicht nur den S-Bahnhof in Grons Dorf von der Münchner Flur aus erschließen, sondern auch eine von der Gemeinde Haar gewünschte überörtliche Radwegeverbindung zwischen München und Ebersberg herstellen.

Das Strukturkonzept schlug vor, aufbauend auf einer gesicherten zweiten Erschließung in erneuten interkommunalen Abstimmungen im Rahmen einer offenen Diskussion aller Aspekte und Überlegungen gemeinsam einen Planungskonsens anzustreben. Dieser Vorschlag ist durch den zwischenzeitlich vorangeschrittenen Planungsstand des aktuell vorgesehenen Aufstellungsbeschlusses Rappenweg überholt. Für das städtische Grundstück in Haar-Grons Dorf bestehen aber nach wie vor Absichten der Gemeinde und des Landkreises zu einer Schulstandortentwicklung, die sie mit der Landeshauptstadt München und dem Kommunalreferat als der Vertreterin der Landeshauptstadt München als Grundstückseigentümerin weiterverhandeln werden.

### 3. Weiteres Vorgehen

Das vorliegende interkommunale Strukturkonzept ergänzt mit seinen verschiedenen Varianten die weiteren Planungsüberlegungen, die auf Münchner Seite für das Gebiet am Rappenweg von der Hauptabteilung Stadtplanung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung konkretisiert und dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Dazu wird von der Hauptabteilung Stadtplanung im 3. Quartal 2022 ein Aufstellungsbeschluss dem Stadtrat vorgelegt.

Die zum städtischen Grundstück in Haar-Gronsdorf laufenden Verhandlungen im Kommunalreferat sind jedoch vor dem Hintergrund der gewonnenen Erkenntnisse aus immobilienwirtschaftlicher Sicht neu zu bewerten und können nur unter geänderten Prämissen weiter geführt werden. Der Stadtrat wird dazu vom Kommunalreferat in gesonderten Beschlussvorlagen befasst. Im Rahmen dieser kommenden Beschlussvorlagen werden die Verhandlungen mit weiteren Grundstückseigentümer\*innen, mit der Gemeinde Haar oder dem Landkreis München erläutert, die Konditionen für etwaige weitergehende konkrete Planungs- und Nutzungsabsichten zum städtischen Grundstück vorgestellt und ggf. eine Entscheidung des Stadtrats eingeholt, unter welchen Bedingungen und auf welche Weise das städtische Grundstück zum Beispiel für eine Schulnutzung zur Verfügung gestellt werden könnte. Selbstverständlich ist hierzu auch eine enge Einbindung des Bezirksausschusses vorzusehen.

Die Ergebnisse der verkehrlichen Machbarkeitsuntersuchung zu Wohnen im Riemer Park wurden bereits im Mobilitätsausschuss am 19.05.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 2026 / V 03314) zur Kenntnis genommen.

Wegen der parallel laufenden Anhörung des Bezirksausschusses des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem zum Aufstellungsbeschluss Rappenweg (siehe oben), wurde diese Bekanntgabe ebenfalls dem Bezirksausschuss zugeleitet, auch wenn dies laut § 13 Abs. 3 Bezirksausschuss-Satzung nicht erforderlich gewesen wäre. Der Bezirksausschuss des 15. Stadtbezirkes Trudering-Riem regt daher mit Schreiben vom 28.07.2022 (siehe Anlage 3) an, im Oktober 2022 in einer Sondersitzung

- aktuelle Planungen und Verfahrensstand bzgl. des Verkaufs der städtischen Grundstücke (Haar/Gronsdorf), getrennt nach Flächen für die Bildungseinrichtungen und Flächen für den Wohnungsbau
- aktuelle Information zur Planungsabsicht der Gemeinde Haar bzgl. verkürzte „Spange Haar Nord“

- aktueller Stand bzgl. „Schlüsselgrundstück“
- neue Erschließungsmöglichkeit über die Mauerseglerstraße
- Verkehrsproblematik Bahnstraße gänzlich erfassen (bislang ist nur der durch den Schulcampus verursachte Mehrverkehr dargestellt)
- Realisierungsmöglichkeiten Fahrradverbindung entlang der Bahnlinie

darzulegen, bevor eine Stellungnahme erfolgen kann.

Die aufgeführten Themenkomplexe betreffen schwerpunktmäßig das Mobilitätsreferat und das Kommunalreferat. Das Strukturkonzept sollte daher nach seiner Bekanntgabe als Grundlage für diese Infoveranstaltung dienen. Die Organisation einer entsprechenden Veranstaltung, insbesondere zur Wiederaufnahme der Gespräche mit der Gemeinde Haar, wird zugesagt.

Wenn künftig auf dem Grundstück in Haar-Gronsdorf Entwicklungsabsichten vertieft werden sollen, werden die beteiligten Referate:

- das Kommunalreferat als Vertreterin der Landeshauptstadt München als Eigentümerin,
- das Mobilitätsreferat bei der Einschätzung von verkehrlichen Auswirkungen und bei der Erarbeitung von verträglichen Lösungen zur Verkehrsabwicklung
- sowie das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei der eigenen Bauleitplanung, der Beteiligung an Bauleitplanungen der Nachbarkommunen und bei der Betreuung der interkommunalen Zusammenarbeit

darauf achten, dass die Interessen der Münchner Bevölkerung gewahrt, auf eine nachhaltige und verträgliche Siedlungs-, Verkehrs- und Freiraumentwicklung im Münchner Osten und dabei insbesondere auf eine Entlastung des Münchner Stadtgebiets vom Schwerlastverkehr hingewirkt wird. Die Bekanntgabe des Strukturkonzepts sowie die darauf aufbauende, vom Bezirksausschuss angeregte Informations- und Austauschveranstaltung, die voraussichtlich für den Oktober 2022 geplant ist, bilden den Auftakt für die frühzeitige, enge Einbindung des Bezirksausschusses in die weiteren Überlegungen zum städtischen Grundstück in Haar-Gronsdorf.

Das Kommunalreferat und das Mobilitätsreferat haben die Vorlage mitgezeichnet.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem wurde unabhängig von § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 3).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 15 - Trudering-Riem hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Heike Kainz, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

### **Bekanntgegeben**

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/ Bürgermeister

Prof. Dr. (Univ. Florenz)  
Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin

**II. Abdruck von I. mit II.**

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA
3. An den Bezirksausschuss 15
4. An das Baureferat
5. An das Kommunalreferats
6. An Mobilitätsreferat
7. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
8. An das Referat für Bildung und Sport
9. An die Stadtwerke München GmbH
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I, I/01, I/11-2, I/2, I/3, I/4, I/5
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
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 I/31  
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3