

Herrn
Oberbürgermeister
Dieter Reiter
Rathaus
80331 München

Stadtrat Michael Kuffer
Stadträtin Dr. Manuela Olhausen
Stadtrat Otto Seidl
Stadtrat Johann Stadler
Stadtrat Thomas Schmid
Stadtrat Johann Sauerer

ANTRAG
23.02.2016

Städtebauliches Gesamtkonzept für das Gewerbeband Obersendling

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erarbeitet den Entwurf eines städtebaulichen Rahmenplanes für das an das östlich an das sog. E.ON-Gelände angrenzende Gebiet des ehem. „Gewerbebandes Obersendling“ (südlich der Boschetsrieder Straße und nördlich der Kistlerhofstraße bzw. der Gysisstraße sowie westlich der Geisenhausenerstraße) und legt diesen dem Stadtrat schnellstmöglich zur Entscheidung vor. Dabei wird im Flächennutzungsplan der Gebietstypus auf „Mischgebiet“ (MI) geändert.
2. Die Rahmenplanung folgt folgenden städtebaulichen Zielen:
 - a) Auflösung der städtebaulichen Verödung;
 - b) Bedarfsgerechte Offenhaltung für sinnvolle gewerbliche Nutzungen, wie z. B. Ladenflächen, Handelsflächen, kleinteiligere Büroflächen evtl. auch in Kombination mit Handels-/Ausstellungsflächen, Flächen für das Handwerk;
 - c) Kombination zeitgemäßer Formen von Gewerbenutzungen mit Wohnnutzungen;
 - d) Schaffung von Flächen für soziale Nutzungen, insbes. Schulen, Kinderbetreuung;
 - e) Bildung eines Quartierszentrums bspw. nach Süden Richtung Kistlerhofstraße oder am Übergang zum E.ON-Gelände;
 - f) Schaffung von Flächen für kulturelle Nutzungen;
 - g) Schaffung von Flächen für sportliche Nutzungen (auch Trendsportarten);
 - h) Absicherung gewachsener Gewerbenutzungen in der Nachbarschaft des Gebietes wie z. B. durch die Fa. Schleicher.

3. Das Ziel der Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen wird durch sinnvolle Instrumente abgesichert, wie z. B. Festsetzungen dergestalt, dass ab dem 3. OG nur Wohnnutzungen zulässig sind.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung prüft, inwieweit – etwa für die mittlerweile vom Rotlichtgewerbe vereinnahmten Bereiche um die Machtlfinger Straße – die Vorschriften des Sanierungsrechts, insbesondere auf der Grundlage von § 136 Abs. 3 Nrn. 1 lit. e, 2 lit. b BauGB, zur Anwendung gebracht werden können.

Begründung:

Das Gewerbeband Obersendling war ursprünglich auf störendes Gewerbe und großflächige Büronutzungen ausgelegt. Für die ursprüngliche Ausrichtung fehlt heutzutage (an dieser Stelle) jedoch der Bedarf; der letzte „störende Gewerbebetrieb“ ist mittlerweile in der Absiedlung begriffen. Aktuell dürfte sich der Leerstand im sechsstelligen qm-Bereich bewegen. Dadurch ist das Gebiet an vielen Stellen mittlerweile durch Gewerbebrachen und Verödung geprägt.

Eigentümer bzw. Investoren suchen daher die Lösung entweder in gewerblichen Übergangsnutzungen oder in der Umwidmung der vorhandenen Gebäude in vermeintliche Wohnflächen. Gewerbliche Übergangsnutzungen, insbesondere für das Rotlichtgewerbe, begünstigen aber nur den weiteren Verfall der ohnehin heruntergekommenen Gebäude. Wohnnutzungen sind innerhalb der bestehenden Gebäudestrukturen nicht sinnvoll umsetzbar; die Ausnahme bilden lediglich vorübergehende Quasi-Wohnnutzungen wie bspw. die sog. Boarding-Häuser. Derartige Überlegungen folgen aber keiner belastbaren Bedarfsanalyse, sondern stellen lediglich aus wirtschaftlichen Zwängen heraus geborene Notlösungen dar. Beide zuvor genannten Übergangs- bzw. Umnutzungen verfestigen aber die bestehenden Gebäudestrukturen. Sie sind auch nicht geeignet der Verödung entgegen zu wirken, da sie nur solitäre Insellösungen ohne nachvollziehbares Gesamtkonzept für das Gesamtgebiet zum Gegenstand haben. Solche Übergangslösungen sollen nicht generell ausgeschlossen werden, dürfen aber der Umsetzung eines sinnvollen Gesamtkonzeptes für das Gebiet und der Erreichung der künftigen Planungsziele nicht entgegen stehen.

Auf jeden Fall muss vermieden werden, dass planungspolitisch vollendete Tatsachen geschaffen werden, bevor überhaupt ein sinnvolles Gesamtkonzept entwickelt werden kann.

Michael Kuffer, Stadtrat

Dr. Manuela Olhausen, Stadträtin

Otto Seidl, Stadtrat

Johann Stadler, Stadtrat

Thomas Schmid, Stadtrat

Johann Sauerer, Stadtrat