



**Anfrage des Unterausschusses
Kultur, Jugend, Soziales**

München, 09.10.2017

Stärkung des Wohnens im südlichen Bahnhofsviertel am Beispiel der Paul-Heyse-Straße 30 - 34

Der Bezirksausschuss 2 möge folgende Anfrage an die Stadtverwaltung beschließen:

Vorrede:

Es besteht seit langem das Bestreben, das südliche Bahnhofsviertel neu zu beleben und aus seinem negativen Image herauszuholen (siehe Konzeptstudie südliches Bahnhofsviertel). Ein wichtiger Schritt dazu ist es, Wohnen dort attraktiver zu machen und mehr Wohnungen zu schaffen, was ja auch stadtweit aufgrund der bestehenden Wohnungsnot durchaus sinnvoll und geboten ist. Dazu braucht es Unterstützung von Seiten der Stadtplanung. Aus diesem Grund hat der BA 2 am 28.04.2015 einen Antrag beschlossen, dass die Kerngebietenbereiche (MK) im südlichen Bahnhofsviertel „soweit als möglich“ in Besonderes Wohngebiet (WB) umgewandelt werden sollen (BA-Antrag Nr. 14-20 / B 01157).

Dieser Antrag wurde mit Schreiben vom 23.06.2015 vom Planungsreferat insbesondere für das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 1756 abgelehnt, unter anderem weil eine Änderung des Bebauungsplans negative Folgen für die Begrenzung der Vergnügungsstätten (Spielhallen u.Ä.) hätte. Das Schreiben endet aber immerhin mit dem Satz:

„Eine Überprüfung und ggf. Anpassung von Teilbereichen, die nicht vom rv. Bebauungsplan Nr. 1756 betroffen sind, kann im Rahmen der weiteren Bearbeitung des Konzepts für das Südliche Bahnhofsviertel erfolgen.“

Im Folgenden geht es exemplarisch um die Häuser Paul-Heyse-Straße 30-34. Diese Häuser wurden im Wesentlichen als Wohnhäuser gebaut, was der oben genannten Intention zum südlichen Bahnhofsviertel entspricht. Allerdings gibt es in den Häusern immer wieder Probleme mit Zweckentfremdung, meistens durch Unterkünfte für sogenannte Medizintouristen und aktuell durch eine Rezeption für diese Boardinghouse-artigen Nutzungen. Durch diese Boardinghouse-artigen Nutzungen gehen nicht nur die zweckentfremdeten Wohnungen dem Wohnungsmarkt verloren; zusätzlich leiden auch die Nachbarn unter diesen Nutzungen aufgrund der hohen Fluktuation und auch durch Lärmbelastungen. In einer Mail an die Bewohner schreibt die LBK am 13.07.2017 dazu:

„Tatsächlich wurde bei Errichtung der Gebäude Paul-Heyse-Str. 28-34 ein deutlich höherer Wohnungsanteil von ca. 60-65 Prozent realisiert. Beantragte Nutzungsänderungen von Wohnnutzung zu gewerblicher Nutzung können bauplanungsrechtlich solange nicht abgelehnt werden, bis der in § 4 Abs. 1 der Bebauungsplansatzung geforderte Mindestanteil von 35 Prozent der Geschoßfläche unterschritten wird.“

Die genannten Häuser liegen nicht im Umgriff des Bebauungsplanes Nr. 1756, sondern in dem des Bebauungsplanes Nr. 1303; der § 4 Abs. 1 lautet:

„Im Kerngebiet MK 1 sind 35 % der zulässigen Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden. ...“

Unsere Fragen sind nun:

- 1. Die Formulierung im Bebauungsplan ist unseres Erachtens so zu interpretieren, dass mindestens 35 % Wohnungen sein müssen. Warum impliziert das, dass bis zu 65 % „Nichtwohnungen“ genehmigt werden MÜSSEN?**
- 2. Wäre eine Umwandlung des Gebiets des Bebauungsplans 1303 oder zumindest der genannten Wohnhäuser von MK in WB oder zumindest MI möglich?**
- 3. Wäre es möglich, den Bebauungsplan 1303 so zu ändern, dass mehr Wohnraum genehmigt werden muss, bzw. wäre es möglich und sinnvoll, den Bebauungsplan ganz aufzuheben?
Welche negativen Auswirkungen wären dabei zu befürchten?
(Zumindest gibt es im Bebauungsplan 1303 keine Beschränkungen für Vergnügungsstätten, so dass hier das Argument aus der Ablehnung des BA-Antrags vom 28.04.2015 nicht greifen würde.)**
- 4. Welche Möglichkeiten gibt es, die Wohnnutzung in den Häusern Paul-Heyse-Straße 30-34 zu stärken?**

Es ist absolut unverständlich, dass in diesem Gebiet aus planungsrechtlichen Gründen der Anteil der Wohnungen auf 35 % abgesenkt werden MUSS, insbesondere wenn man die akute Wohnungsnot und die oben genannte Intention für das südliche Bahnhofsviertel bedenkt. Und die Bewohner, die sozusagen „als Pioniere“ ins südliche Bahnhofsviertel zum Wohnen hingezogen sind und dort die Wohnnutzung stärken (sollten), haben nunmehr ernste Probleme, weil um sie rum die Wohnnutzung wegbricht und durch Nutzungen ersetzt wird, die ihnen das Leben schwer machen.

Letztendlich besteht die Gefahr, dass selbst diejenigen, die eigentlich hier Wohnen wollten, wegziehen, weil sie dem Druck nicht mehr standhalten. Das würde das Wohnen im südlichen Bahnhofsviertel noch weiter geschwächt!

Initiative: Gerhard Metzger (gerhard.metzger@online.de),
Fraktion Die Grünen - Rosa Liste