



Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

An Frau Stadträtin Beatrix Burkhardt
und
Herrn Stadtrat Hans Podiuk
Rathaus

28. FEB. 2018

Arbeiterwohnheim Hofer Straße 21-25
Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 14-20 / F 01061 von Frau StRin Beatrix Burkhardt, Herrn StR Hans Podiuk
vom 14.12.2017, eingegangen am 14.12.2017

Sehr geehrte Frau Kollegin,
sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 14.12.2017 haben Sie gemäß § 68 GeschO folgende Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage führen Sie Folgendes aus:

Die geplante Realisierung eines Arbeiterwohnheimes mit über 1.100 Betten an der Hofer Straße 21-25 im Gewerbegebiet Perlach-Süd löst wegen des erwarteten Verkehrs sowie der Entwicklung des Gewerbegebiets vor Ort große Sorgen aus. Die Baugenehmigung ist ein Geschäft der laufenden Verwaltung, doch es drängen sich Fragen auf, die grundsätzlicher, planerischer Natur sind. Die Grundstückseigentümer stehen Wohnungsbau aufgeschlossen gegenüber.

Frage 1:

"Wie beurteilt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung das Vorhaben unter den Gesichtspunkten der immensen verkehrlichen Zusatzbelastung der heute schon weit über Gebühr belasteten Weidener Straße und der negativen Auswirkungen für das gesamte Gewerbegebiet (trading down-Effekt)."

Antwort:

Gemäß den Verkehrszählungen aus den Jahren 2011 – 2013 stellen sich die Belastungen im Gewerbegebiet Perlach-Süd wie folgt dar:

- Weidener Str. westlich Unterbibberger Str.: 5.500 Kfz/24h
- Weidener Str. östlich Unterbibberger Str.: 5.000 Kfz/24h
- Bayerwaldstr.: ca. 4.500 Kfz/24h
- Hoferstr.: ca. 2.000 Kfz/24h

Die Verkehrsmengen sind für Straßen in einem Gewerbegebiet unterhalb der Schwellenwerte. Das Straßennetz ist in dem Gebiet damit grundsätzlich leistungsfähig.

Der in der Anfrage angesprochene und derzeit vorliegende Bauantrag über die Nutzungsänderung des bestehenden Bürogebäudes in ein „Boardinghaus“ an der Hofer Straße ist jedoch aus anderen Gründen nicht genehmigungsfähig: Es kann entsprechend den Antragsunterlagen nicht ausgeschlossen werden, dass Personen die Einrichtung für längere Aufenthalte nutzen werden. Damit würde wohnähnliche Nutzung stattfinden, die in einem Gewerbegebiet unzulässig ist.

Frage 2:

"Welche Maßnahmen gedenkt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zu ergreifen, um die in Ziff. 1 geschilderten negativen Auswirkungen zu verhindern."

Antwort:

Für das Grundstück wurde ein Vorbescheid erteilt, der ein Boardinghaus grundsätzlich zulässt. Die jetzt beantragte Nutzung weicht davon ab und ist voraussichtlich nicht genehmigungsfähig. Für ein Nachfolgeprojekt auf Basis des erteilten Vorbescheids wird ein entsprechendes Verkehrskonzept eingefordert werden.

Frage 3:

„Welche Haltung nimmt das Kommunalreferat als Eigentümer benachbarter Grundstücksflächen im Baugenehmigungsverfahren ein?“

Antwort:

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Umbau eines Bürogebäudes in ein Boardinghouse ist eine Nachbarbeteiligung der Stadt als Grundstücksnachbar nicht erfolgt, da es sich bei dem direkt an das Baugrundstück angrenzende städtische Grundstück um die Hofer Straße und somit um eine öffentliche Verkehrsfläche handelt.

Frage 4:

„Welche Schritte bauleitplanerischer Art gedenkt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingedenk der prekären Entwicklung des Gewerbegebiets zu unternehmen, um ein weiteres, irreversibles Abrutschen des Gewerbegebiets zu verhindern und gleichzeitig dem Interesse der Münchner Bürger wie auch der örtlichen Grundstückseigentümer nach einer Realisierung von dringend benötigtem Wohnraum nachzukommen?“

Antwort:

Eine kontrollierte Entwicklung des Bereichs südlich des Perlacher Bahnhofes ist auch im Interesse des Referates für Stadtplanung und Bauordnung. Die Abteilung für Stadtentwicklungsplanung (HA I) beabsichtigt daher zunächst eine strukturelle Auseinandersetzung mit dem Gebiet und erarbeitet dafür ein gesamtheitliches Strukturkonzept. Das Ergebnis dieser Strukturuntersuchung soll im Rahmen des Beschlusses zum Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes (GEWI) verankert und dem Stadtrat vorgelegt werden.

Frage 5:

„Geht das Referat für Stadtplanung und Bauordnung auf die Grundstückseigentümer zu, um mit Ihnen Perspektiven für eine Nutzung der vorhandenen Grundstückspotenziale zu erörtern? Falls nein, warum nicht?“

Antwort:

Aufbauend auf dieser Strukturuntersuchung und den daraus resultierenden städtebaulichen Zielen können - sofern erforderlich – Einzelbebauungspläne für Teilbereiche aufgestellt werden. Diesbezüglich wird die Landeshauptstadt München dann aktiv auf die betroffenen Grundstückseigentümer und Grundstückseigentümerinnen zugehen, um über Entwicklungsmöglichkeiten zu informieren und die Mitwirkungsbereitschaft zum Bebauungsplanverfahren zu erzielen.

Mit freundlichen Grüßen

Prof. Dr.(I) Metk
Stadtbaurätin

