



Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstr. 31, 80331 München

Stadtentwicklungsplanung
PLAN-HAJ-41

Herrn
Sebastian Kriesel
Vorsitzender des Bezirksausschusses
des 22. Stadtbezirk Aubing-Lochhausen-
Langwied
Landsberger Str. 486
81245 München

Blumenstr. 31
80331 München
Telefon: 089 233-
Telefax: 089 233-
Dienstgebäude:
Blumenstr. 31
Zimmer:
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum

24.04.2018

Nahversorgung in städtischen Außenrandlagen sicher stellen

BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04471 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 22 –
– Aubing-Lochhausen-Langwied vom 17.01.2018

Sehr geehrte Herr Kriesel,
sehr geehrte Damen und Herren,

Sie haben in Ihrem Antrag vom 17.01.2018 darum gebeten, die aktuelle Nahversorgungssituation im Stadtbezirk 22 darzustellen und die städtischen Bemühungen zu deren Verbesserung aufzuzeigen. Diesem Anliegen kommen wir gerne nach.

Die Nahversorgungssituation in München mit allen seinen Teilräumen ist grundsätzlich Bestandteil des gesamtstädtischen Zentrenkonzepts (letztmalig fortgeschrieben durch Stadtratsbeschluss vom 22.07.2009), zudem war dem Stadtrat mit Beschluss Nr. 14-20 / V 00011 vom 22.07.2014 die Nahversorgungssituation u.a. auch für den 22. Stadtbezirk dargestellt worden.

Die aktuelle Nahversorgungssituation und die Handlungsmöglichkeiten möchten wir Ihnen auf Grund der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen und Barrieren im Stadtbezirk gegliedert nach drei Teilbereichen darstellen:

Alt-Aubing

(Bereich zwischen Bahntrasse S3 und S4 und der Autobahn A99)

Die Nahversorgung der Bevölkerung in Alt-Aubing ist gegeben, sollte jedoch qualitativ verbessert werden. Dieser Bereich ist geprägt durch den ehemaligen Dorfkern, einen gewachsenen zentralen Bereich mit einer hohen Identifikationswirkung. Die dörfliche Struktur entlang der Altostr. und der Ubostr. ist an den (ehem.) Höfen und der Angersituation an der Marzellgasse gut ablesbar.

Der Dorfkern von Aubing wird im Zentrenkonzept als Nahbereichszentrum dargestellt. Er bietet nach wie vor neben Möglichkeiten der Nahversorgung auch Angebote aus dem Dienstleistungssektor und Gastronomie an. Die (Nahversorgungs-) Anbieter sind meist inhabergeführte, kleinflächige Läden und ein kleinflächiger Vollsortimenter als Magnetbetrieb.

U-Bahn Linien U1/U2/U7
Haltestelle Fraunhoferstraße

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

Straßenbahn Linien 16/17/18
Haltestelle Müllerstraße

Metrobus: Linie 52/62
Haltestelle Blumenstraße

www.muenchen.de

Ein weiteres Angebot ist ein Lebensmitteldiscounter an der Bergsonstr. Er befindet sich aus Sicht des Zentrenkonzepts in einer nicht integrierten Lage in einem Gewerbegebiet mit wenig Wohnbevölkerung in fußläufiger Entfernung.

Ziel des Zentrenkonzept ist es, auch mit Blick auf die historische Zentrenfunktion des ehem. Dorfkerns Aubing, diesen als zentralen Bereich zu erhalten und zu stärken. Deswegen wurde es auch vermieden, in dessen Umfeld einen neuen größeren Nahversorgungsstandort im Stile eines Nahbereichszentrums zu schaffen. Einzelstandorte für ein ergänzendes Angebot in den umliegenden Wohngebieten sind jedoch baurechtlich möglich und würden aus Sicht des Zentrenkonzepts auch befürwortet werden.

Die Ergänzung im oder am Dorfkern durch ein zeitgemäßes Angebot aus dem Segment Lebensmittel und evtl. ein Drogeriemarkt wäre wünschenswert. Das könnte durch eine Vergrößerung des vorhandenen Vollsortimenters erreicht werden, oder auch durch einen Neustandort. Um geeignete Flächenangebote zu erhalten wäre allerdings eine Initiative eines Investors und eines bzw. auch mehrerer Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer erforderlich. Da Nahversorgung keine Kernaufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge ist, kann die Stadt München hier nicht aktiv werden. Sie kann die Schaffung von Einzelhandelsangeboten nur dadurch unterstützen, dass das erforderliche Baurecht geschaffen wird.

Potential dafür ist evtl. mit der Fortführung der Planung im Bereich des S-Bahnhalts Aubing vorhanden. Dort gibt es einen Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 1633 vom 18.05.1988, der für diesen Teilbereich das Ziel hat den Dorfkern Aubing in seiner Funktion zu sichern und zu stärken.

Um die Nahversorgungssituation im Bereich Alt-Aubing in einem ersten Schritt zu verbessern, ist es aus Sicht des Zentrenkonzepts zudem möglich, im Planungsgebiet Gebiet Alt-Aubing-West ein zeitgemäßes Nahversorgungsangebot in einem Umfang zu schaffen, der keine schädlichen Auswirkungen auf die Entwicklung im ehem. Dorfkern hat. Ein entsprechender Vorschlag wird als Flächenbedarf in das Bebauungsplanverfahren eingebracht.

Neuabing-Freiham-Westkreuz

(Bereich zwischen der Bahntrasse der S4 und S8 und der Autobahn A99)

Die Versorgungsstruktur wird in diesen Bereich aktuell als gut bewertet. Auch für die Zukunft ist Neuabing-Freiham-Westkreuz gut versorgt, da mit den weiteren geplanten Siedlungsentwicklungen auch Nahversorgung vor Ort entstehen wird, die dann neben den Neubewohnerinnen und Neubewohnern auch die bestehende Wohngebiete besser versorgt.

Aktuell wird das Paul-Ottmann-Zentrum zwar modernisiert und bietet keine Einkaufsmöglichkeiten, jedoch ist das Nahbereichszentrum Westkreuz in fußläufiger Entfernung erreichbar. Nach Fertigstellung wird das Paul-Ottmann-Zentrum einen modernen Marktauftritt haben. Beide Nahbereichszentren werden dann eine vollumfängliche Nahversorgung bieten können.

Das Quartierszentrum entlang der Limesstr. bietet ebenfalls eine Vielfalt an Einzelhandelsangeboten. Im südlichen Bereich an der Bodenseestr. befinden sich Nahversorgungsangebote mit einem modernen Marktauftritt, im nördlichen Bereich sind die Nahversorgungsangebote eher kleinteilig. Für eine Stärkung wären dort zeitgemäße Flächenangebote von Nöten, für deren Schaffung jedoch das Interesse und die Bereitschaft eines Investors und von Grundstückseignern erforderlich ist. Die Stadt München hat auch in diesem Bereich keine eigenen Flächen und kann nicht in den privaten Grundstücksmarkt steuernd eingreifen, da dies keine Aufgabe der kommunalen Daseinsvorsorge ist.

Ein weiteres Nahversorgungsangebot für den Bereich Neuaubing befindet sich im Nahbereichszentrum an der Wiesentfelser Str. Eine Modernisierung und Vergrößerung des Angebots wurde in einem Antrag auf Vorbescheid 2015 angefragt und von uns positiv gesehen. Eine Umsetzung dieser Planungen ist unseres Wissens ab 2023 geplant.

In den Planungsgebieten an der Colmdorfstr. werden aktuell neben der geplanten Wohnbebauung auch Flächen für einen Nahversorger gebaut. Dieser kann dann neben der Wohnbevölkerung vor Ort auch die Bevölkerung im südlichen Alt-Aubing mit versorgen. Eine Verbesserung der Querung der S-Bahntrasse für den Fuß- und Radverkehr ist unseres Wissens geplant.

Für die Wohnbevölkerung im Bereich Freiham Süd besteht momentan noch keine ausreichende fußläufig erreichbare Nahversorgung. Mit Realisierung des neuen Stadtteilzentrums am S-Bahnhalft Freiham stehen dann sowohl großflächige moderne Nahversorgungsangebote als auch Angebote des mittelfristigen und des langfristigen Bedarfs im zentralen Einkaufsstandort für den gesamten Stadtteil zur Verfügung.

Zur Ergänzung der Nahversorgung im neuen Siedlungsgebiet Freiham sind zusätzlich zwei Nahbereichszentren geplant, und zwar in den nördlichen Bereichen der beiden Realisierungsabschnitte. Auch dort sollen Nahversorgungsangebote in angemessener Größe entstehen. Eine Weiterführung der Erschließungsstraße des Stadtteils Freiham in das Planungsgebiet Alt-Aubing-West ist geplant und bietet dann eine Verknüpfung der Nahversorgungsangebote.

Lochhausen-Langwied

(westlich der Autobahn A99)

Für den Bereich Lochhausen bestehen derzeit noch Versorgungsdefizite.

Lochhausen ist geprägt durch einen historischen Dorfkern mit seinem städtebaulichen Mittelpunkt in Nähe des S-Bahn-Halts Lochhausen. Dort sind einige Nahversorgungsangebote als kleinteiliger Einzelhandelsbesatz vorhanden. Die nächstgelegenen großflächigen Einzelhandelsstrukturen liegen im angrenzenden Gemeindegebiet Gröbenzell, ca. 2 km entfernt.

Ziel des Zentrenkonzepts ist es, Nahversorgungsangebote im Bereich des S-Bahnhalts Lochhausen und im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Dorfkern Lochhausen zu schaffen.

Aufgrund der dörflichen Strukturen und einer bislang relativ geringen Siedlungsdichte (in der Konsequenz einer niedrigen lokalen Kaufkraft) wurde bisher kein Lebensmittelhandel in zeitgemäßer Größe realisiert. Ein Projekt für einen Supermarkt an der Lochhausener Straße wurde nicht umgesetzt.

Im Zuge der Bebauungsplanung Nr. 2084 für ein Wohngebiet an der Henschelstraße wurde Baurecht für einen zeitgemäßen Nahversorger vorgesehen, der in einem ersten Schritt die Nahversorgungssituation in Lochhausen verbessern wird.

Im Rahmen der weiteren geplanten Siedlungsentwicklungen nördlich der S-Bahntrasse wird ein weiterer Nahversorgungsstandort eingeplant.

Wir gehen davon aus, dass durch die geplanten Siedlungsentwicklungen in Lochhausen mit entsprechendem Zuwachs an Einwohnerinnen und Einwohnern genügend Potential für eine tragfähige Nahversorgung entsteht und die derzeitigen Versorgungslücken beseitigt werden.

In Langwied ist ebenfalls ein ehemaliger Dorfkern vorhanden. Der Bereich ist landwirtschaftlich geprägt, wenig dicht besiedelt, und liegt städtebaulich isoliert. Vor Ort gibt es einen Bäcker, der ein Zusatzangebot mit Lebensmitteln und Getränken hat und so eine ergänzende Nahversor-

gung bietet. Für ein zeitgemäßes Angebot in Langwied wäre ein deutlich größeres Kundenpotential (Stand 2017: ca. 700 Bewohnende) vor Ort erforderlich. Eine Zentrumsfunktion für den Bereich Langwied ist aufgrund der zu geringen Kaufkraft bzw. der Einwohnerzahl derzeit nicht vorgesehen.

Wir hoffen, dass wir mit unserer Darstellung der Nahversorgungssituation und der Potentiale zu deren Verbesserung einen Überblick geben konnten. Die verschiedenen Entwicklungsmaßnahmen tragen dazu bei, die Nahversorgung zu verbessern und Versorgungslücken zu schließen.

Der BA-Antrag Nr. 14-20 / B 04471 ist damit behandelt.
Die BA-Geschäftsstelle West erhält einen Abdruck dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen