



I.  
An die Vorsitzende  
des Bezirksausschusses 13 - Bogenhausen  
Frau Angela Pilz-Strasser  
Friedenstraße 40  
81660 München

Blumenstr. 28 b  
80331 München  
Telefon: 089 233-  
Telefax: 089 233-26410  
Dienstgebäude:  
Blumenstr. 31  
Zimmer:  
Sachbearbeitung:

Ihr Schreiben vom  
13.03.2018

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

Datum  
12.06.2018

### Sinnvolle Raumgestaltung

BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 04630 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen  
vom 13.03.2018

Sehr geehrte Frau Pilz-Strasser,

der o.g. Antrag des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen wurde dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur federführenden Bearbeitung zugeleitet.

In Ihrem Antrag vom 13.03.2018 fordern Sie die Landeshauptstadt München auf, gemeinsam mit großen Einzelhandelsbetreibern Konzepte für erdgeschossige Verkaufsstätten mit darüber liegender Wohnnutzung zu entwickeln.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt hierzu wie folgt Stellung:

Der o.g. Antrag entspricht inhaltlich auch den Zielen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung. Aus diesem Grund wurde das Thema Überbauung von Supermarktparkplätzen sowie kombinierte Bauweisen insbesondere mit Wohnnutzung bereits vor längerer Zeit von der Verwaltung aufgegriffen.

Eine stärkere Ausnutzung von Grundstücken sowie eine Nutzungsmischung wird in einer kompakten und durchmischten Stadt der kurzen Wege angestrebt.

In Planungsverfahren gibt es daher ausschließlich integrierte Lösungen für den Einzelhandel. Zahlreiche Beispiele wie die integrierten Supermärkte am Ackermannbogen, die Bebauung an der Thalkirchner Straße 190, die sich im Bau befindende Planung an der Ottobrunner Straße 26 oder das sich im Bau befindende Nahbereichszentrum im Prinz Eugen Park zeigen dies.

Nicht zuletzt hat auch Herr Oberbürgermeister Reiter die Einzelhandelsbetreiber - erstmalig bereits im Dezember 2016 – aufgefordert, über Lösungen zur besseren Ausnutzung sowie integrierte und kombinierte Bauweisen auf eigenen Grundstücken nachzudenken und so einen Beitrag zur Wohnraumschaffung zu leisten. Grundsätzlich haben die angesprochenen Vertreterinnen und Vertreter Interesse für das Thema und Kooperationsbereitschaft signalisiert. Angesichts der Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt ist durchaus die Erkenntnis vorhanden, dass eine bessere Ausnutzung von Grundstücken im beiderseitigen Interesse sein kann.

Im Rahmen dieses Termins hat die Verwaltung auch mögliche Standorte aufgezeigt. Allerdings sind in der überwiegenden Zahl der Fälle die Handelsbetreiber nicht Eigentümer der Grundstücke, so dass für eine gezielte Projektentwicklung auch weitere Player (Grundstücksbesitzer, Immobilienverwaltungen und -entwickler) mit ins Boot geholt werden müssen. Seitdem sind wir zu mehreren Standorten im Gespräch.

Problematisch sind Standorte in Gewerbegebieten, wo eine bessere Ausnutzung der Grundstücke mit Wohnnutzung, aufgrund der Rahmenbedingungen (Immissionen etc.) nicht möglich ist, bzw. nur im Zusammenhang mit umfangreichen Planungsverfahren zur Umstrukturierung denkbar wären.

Zum angefragten Standort Cosimastraße / Johanneskirchner Straße können wir Ihnen folgendes mitteilen:

Der Standort befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2023. Dieser setzt als Art der Nutzung Kerngebiet (MK) und als Maß der Nutzung 5 Vollgeschosse fest. Der bestehende Aldi-Markt kann bereits jetzt überbaut werden. Das bestehende Planungsrecht ist nicht ausgenutzt.

Für das Grundstück ist auf Grund der Lage und Lärmsituation vorwiegend wohnverträgliche gewerbliche Nutzung festgesetzt. Wohnbebauung ist planungsrechtlich an dieser Stelle nicht zulässig. Lediglich auf ein Drittel der zulässigen Geschossfläche im gesamten MK ist in den Obergeschossen Wohnen zum Zweck der Altenpflege zulässig.

Eine stärkere Ausnutzung des vorgeschlagenen Standorts ist also im Bebauungsplan vorgesehen und möglich.

Selbstverständlich suchen wir weiter nach geeigneten Flächen für entsprechende Projektentwicklungen.

Der Bezirksausschuss-Antrag-Nr. 14-20 / B 04630 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 13 - Bogenhausen vom 13.03.2018 ist damit satzungsgemäß behandelt.

Die für Sie zuständige Bezirksausschuss-Geschäftsstelle Ost erhält einen gleichlautenden Abdruck des Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen