

Telefon: 233 – 27153
25299
Telefax: 233 - 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/22 P
PLAN HA II/22 V

Karstadt am Nordbad

Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081
der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.07.2021

Stadtbezirk 04 – Schwabing West

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 04278

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan
3. Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.07.2021
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 04 vom 23.09.2021

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 27.10.2021 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Die Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing West hat am 05.07.2021 die anliegende Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081 (Anlage 3) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 1 der Geschäftsordnung des Stadtrates, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

Die Empfehlung zielt darauf ab, dass auf dem Gelände des ehem. Karstadt-Warenhauses am Nordbad Wohnungen und Flächen für Handwerksbetriebe entstehen sollen und die Höhe des Gebäudes die im direkten Umfeld vorhandenen 5 Stockwerke nicht überschreitet.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081 wie folgt Stellung:

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 23.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03046) in einem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss die städtebaulichen, grünplanerischen und verkehrlichen Planungsziele und Eckdaten für die Neubebauung des ehemaligen Warenhausgrundstücks formuliert. Die vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele sind daher neben den planungsrechtlichen Vorgaben für die Behandlung der Bürgerversammlungsempfehlung maßgebend. Daneben gibt die Beschlussvorlage einen Ausblick auf das weitere Vorgehen, insbesondere die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs.

1. Art der Nutzung

Das Grundstück befindet sich in privatem Besitz. Im Jahr 1967 wurde anlässlich des Neubaus für das Karstadt-Warenhaus am Nordbad ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, der nur gewerbliche Nutzung vorsieht und weiter Bestand hat. Eine Wohnnutzung ist laut Erbbaurechtsvertrag zivilrechtlich nicht zulässig, unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Baurecht nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hat die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung für eine Nutzungsmischung mit Wohnanteil geprüft. Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB hat ergeben, dass im vorliegenden Fall die privaten Rechte der Erbbauberechtigten beachtlich sind. Damit wäre die Realisierung der Neu- und Umstrukturierung des Areals erst nach dem Ablauf des Erbbaurechtsvertrages in vielen Jahren zu erwarten. Ob die Planung dann noch erforderlich ist und den Mitte des 21. Jahrhunderts herrschenden gesellschaftlichen, rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht würde, ist nicht absehbar. Es besteht die Gefahr einer unzulässigen Vorratsplanung. Aufgrund der langen Zeit bis zu einer möglichen Umsetzung des Bebauungsplanes kann derzeit von einem Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht ausgegangen werden.

Der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss gibt als Planungsziel eine Nutzungsmischung aus Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Büroflächen, nicht störendem Gewerbe und sozialer Infrastruktur vor. Damit ist die Ansiedelung von nicht störenden Handwerksbetrieben grundsätzlich möglich. Die Forderung wird an die Erbbauberechtigte weitergegeben.

2. Höhenentwicklung

Nach dem Abbruch des Bestandsgebäudes ist das Grundstück planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB in Verbindung mit § 30 Abs. 3 BauGB zu beurteilen. Nach Art. 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben u.a. dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Der Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 23.06.2021 gibt als ein Planungsziel für die Neubebauung vor, dass die städtebaulich vorgeprägte Struktur einer Blockrandbebauung unter Weiterführung einer Höhenentwicklung der Umgebung fortgesetzt werden soll. Um nach der Aufgabe der Warenhausnutzung eine qualitätvolle, dem Standort angemessene Gestaltung der Bebauung und der Freiflächen zu finden, wird im Beschluss die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs auf der Grundlage der Planungsziele und Eckdaten vorgeschlagen, der bereits ausgelobt wurde. Im Rahmen des Wettbewerbs wird auch die Höhenentwicklung des Neubaus vorgeschlagen.

Der Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081 der Bürgerversammlung des 4. Stadtbezirkes Schwabing West am 05.07.2021 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West wurde gemäß § 13 Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 1.2) Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat der Vorlage einstimmig zugestimmt (Anlage 4).

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 04 - Schwabing West hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Dem Korreferenten Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Aufgrund der planungsrechtlichen Vorgaben und der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele und Eckdaten sind auf dem Grundstück des ehemaligen Karstadt-Warenhauses am Nordbad nicht störende Handwerksbetriebe grundsätzlich möglich. Eine Wohnnutzung ist wegen des Erbbaurechtsvertrages auf längere Sicht nicht umsetzbar. Die Höhenentwicklung des Neubaus wird im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs vorgeschlagen.
2. Die Empfehlung Nr. 20-26 / E 00081 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 04 – Schwabing West am 05.07.2021 ist gem. Art. 18 Abs. 4 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern behandelt.
3. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister/-in

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (1x)
3. An den Bezirksausschuss 9 Neuhausen-Nymphenburg
4. An die BA-Geschäftsstelle Mitte
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60 V
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV-22 T
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
13. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V
zum Vollzug des Beschlusses.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3