



01.07.2014

An Frau Stadträtin Heide Rieke
An Herrn Stadtrat Christian Amlong
An Frau Stadträtin Ulrike Boesser
Rathaus

**Nutzungskonzepte für den Geschäftskomplex
auf der Schwanthaler Höhe darstellen**
**Antrag Nr. 08-14 / A 04853 von Frau StRin Heide Rieke,
Herrn StR Christian Amlong, Herrn StR Andreas Lotte
und Frau StRin Ulrike Boesser vom 02.12.2013**

Sehr geehrte Frau Stadträtin Rieke
Sehr geehrter Herr Stadtrat Amlong
Sehr geehrte Frau Stadträtin Boesser,

mit Antrag vom 02.12.2013 bitten Sie die Stadtverwaltung, die derzeitigen konzeptionellen Überlegungen zur künftigen Nutzung des Areals zwischen Schwanthalerhöhe, Schießstättstraße und Gollierstraße, auf dem sich das XXXLutz Möbelhaus befindet, darzustellen und zu prüfen, welche geeigneten Zwischennutzungen während der Schließung des XXXLutz möglich sind.

Ihr Einverständnis vorausgesetzt, erlaube ich mir, Ihren Antrag als Brief zu beantworten.

Zu Ihrem Antrag vom 02.12.2013 teilt Ihnen das Referat für Stadtplanung und Bauordnung Folgendes mit:

Im Zeitraum seit Juni 2013 fanden im Referat für Stadtplanung und Bauordnung mehrere Gespräche mit Vertretern von XXXLutz Immobilien GmbH als Eigentümerin, der Hanseatischen Betreuungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH (HBB) als von der XXXLutz Immobilien GmbH beauftragten Projektentwicklerin und der Bayerischen Hausbau, die ebenfalls Eigentümerin am Standort ist, statt.

Im Rahmen der Gespräche mit den Eigentümerinnen und der Projektentwicklerin wurde mehrfach darauf hingewiesen, dass die Stadtplanung die Notwendigkeit eines zwischen den

Eigentümerinnen abgestimmten Gesamtkonzeptes sowie einer transparenten Informationspolitik sieht.

Unabhängig davon hat die Bayerische Hausbau 2013 für einen Teil ihrer Gebäude einen Antrag auf Vorbescheid gestellt. Inhalt ist die Umstrukturierung von Einzelhandel- in Büroflächen. Der Antrag auf Vorbescheid befindet sich noch in der Prüfung.

Dem Wunsch nach einem abgestimmten Gesamtkonzept wurde zwischenzeitlich weitestgehend entsprochen: die HBB hat in Abstimmung mit XXXLutz und gemeinsam mit der Bayerischen Hausbau ein Konzept entwickelt, in dem insbesondere die beabsichtigte bauliche Entwicklung auf der Grundlage von Untersuchungen zum Einzelhandel und zum Verkehr dargestellt ist.

Demnach ist eine mögliche Gesamtverkaufsfläche von ca. 36.900qm vorgesehen. Die Erschließung des Vorhabens (sowohl Kundenverkehr als auch An- und Ablieferung) soll auf den bestehenden Straßen abgewickelt werden; lediglich im Bereich der Gollierstraße ist eine Änderung der Fahrspuren vorgesehen. Als Alternative ist dazu auch eine zusätzliche Anbindung der vorhandenen Tiefgaragen für den Kundenverkehr vom Bavariaring aus dargestellt. Die beiden bestehenden Tiefgaragen sollen im Zuge der Maßnahme baulich verbunden werden, deren Erweiterung ist jedoch nicht vorgesehen.

Dieses Gesamtkonzept wurde am 22.05.2014 den Vertreterinnen und Vertretern der Fraktionen aus dem Stadtrat, den Bezirksausschussvorsitzenden der Stadtbezirke 2 und 8 sowie dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorgestellt und wird im Referat für Stadtplanung und Bauordnung derzeit geprüft.

Grundlage der Prüfung und der Beurteilung sind dabei neben dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München insbesondere folgende rechtsverbindliche Bebauungspläne:

- Bebauungsplan Nr. 100d vom 20.08.1971
für den Bereich Theresienhöhe, Gollierstraße, Schießstättstraße und Schwanthalerstraße
- Bebauungsplan Nr. 800 vom 10.03.1972
für den Bereich Schwanthalerstraße (südl.) zwischen Schießstättstraße und Theresienhöhe

In diesen Bebauungsplänen sind neben der Art und dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung u.a. auch Wegesysteme festgesetzt, die der Erschließung und der Querung des Blockes dienen und die per Dienstbarkeit zugunsten der Öffentlichkeit gesichert sind.

Nach einer ersten Grobprüfung des vorgelegten Konzepts kann jedoch die Kernfrage - nämlich ob und ggf. mit welchen Maßgaben oder Einschränkungen das Einkaufszentrum in der geplanten Größenordnung gebietsverträglich ist - noch nicht abschließend beantwortet werden.

Die vorliegenden Untersuchungen sind dazu aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung noch zu überarbeiten, zu konkretisieren und genauer aufeinander abzustimmen. Erst auf der Basis der überarbeiteten Untersuchungen können dann auch die erforderlichen Befreiungen von den o.g. Bebauungsplänen sowie die dargestellten Kompensationsmaßnahmen geprüft werden.

Sobald ein belastbares Prüfungsergebnis vorliegt, soll in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss auch die Öffentlichkeit in geeigneter Weise über die Planungen und ihre möglichen Auswirkungen informiert werden.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung würde eine verträgliche Zwischennutzung der Immobilie in den derzeit oder künftig ungenutzten Bereichen begrüßen. Mit einer Zwischennutzung könnte dieser zentrale Bereich der Schwanthalerhöhe als lebenswertes und attraktives Umfeld vor allem für die Einwohnerinnen und Einwohner der Anlage sowie der benachbarten Quartiere für den Übergangszeitraum entwickelt werden. Insbesondere Konzepte, die dem bürgerschaftlichen Engagement, den Bildungseinrichtungen, den Kulturschaffenden und der Ökonomie vor Ort Räume bieten, wären interessant, um Synergieeffekte zu erzielen. Entsprechende Konzepte wurden uns zwar noch nicht vorgelegt, wir werden aber im Rahmen unserer Gespräche mit den Beteiligten dafür werben. Selbstverständlich wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung bei künftig eingehenden Vorschlägen im Rahmen seiner Beratungen auf die Verträglichkeit einer möglichen Zwischennutzung mit den Belangen der Anwohnerinnen und Anwohner einschließlich der umliegenden Quartiere im Umfeld Westend und Schwanthalerhöhe hinwirken sowie im Rahmen eventuell anschließender Genehmigungsverfahren diese Gebietsverträglichkeit einfordern (etwa hinsichtlich der Verträglichkeit mit dem örtlichen Einzelhandel, den verkehrlichen Auswirkungen oder der Lärmemissionen).

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.
Wir gehen davon aus, dass die Angelegenheit damit abgeschlossen ist.

Die im Stadtrat vertretenen Fraktionen, Ausschussgemeinschaft und Einzelstadträte haben einen Abdruck dieses Schreibens erhalten.

Mit freundlichen Grüßen

gez.
Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin