



An den Vorsitzenden  
des Bezirksausschusses 16  
Herrn Thomas Kauer  
Friedensstr. 40  
81660 München

**Axel Markwardt**  
Berufsmäßiger Stadtrat

12.07.2018

Flächen für den Einzelhandel im Bezirksteil Ramersdorf

BA-Antrags Nr. 14-20 / B 00232 des Bezirksausschusses  
des Stadtbezirkes 16 – Ramersdorf-Perlach  
vom 29.07.2014 (ED 31.07.2014)

Sehr geehrter Herr Kauer,

der BA Ramersdorf-Perlach hat in der Sitzung vom 15. Juli 2014 den folgenden Antrag gestellt:  
*“Das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung erteilen Auskunft darüber, welche Flächen im 16. Stadtbezirk, insbesondere im Bezirksteil Ramersdorf, sich im städtischen Eigentum oder dem Eigentum städtischer Gesellschaften befinden und mittelfristig einer Einzelhandelsnutzung (Vollsortiment und Discounter) zugeführt werden können.“*

Der Inhalt des Antrages ist das Auskunftersuchen und betrifft eine laufende Angelegenheit, deren Besorgung nach Art. 37 Abs. 1 GO und § 22 GeschO dem Oberbürgermeister obliegt, weshalb eine Behandlung auf diesem Weg erfolgt.

Aufgrund verschiedener organisatorischer Veränderungen im Geschäftsbereich und in der Objektverantwortung des 16. Stadtbezirkes kann der Antrag leider erst jetzt beantwortet werden.

Das Kommunalreferat hat für die Beantwortung die Stellungnahme des Referates für Stadtplanung und Bauordnung – Stadtentwicklungsplanung zum Zentrenkonzept und dessen Umsetzung im 16. Stadtbezirk eingeholt. Zu Ihrem Antrag vom 29.07.2014 geben wir Ihnen diese im Folgenden wieder:

*„Das Zentrenkonzept stellt ein hierarchisch abgestuftes Konzept dar und zwar von der Innenstadt zu Stadtteil-, Quartiers- und Nahbereichszentren, die sich dabei durch die angebotene Sortimentsvielfalt unterscheiden. Nahbereichszentren dienen auf diese Weise der direkten Nahversorgung der Bevölkerung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs. Voraussetzung dafür ist mindestens ein Nahversorgungsbetrieb in zeitgemäßer Größenordnung, der die Magnetfunktion übernehmen kann, und somit kleinteiligen Handelsstrukturen die notwendige Kundenfrequenz bringen kann. Zusätzlich können durch Einzelhandelsbetriebe in integrierten Streulagen Versorgungslücken geschlossen werden.*

*Im Bezirksteil Ramersdorf gibt es neben den NBZen Karl-Preis-Platz / Rosenheimer Str. und dem Ortskern Ramersdorf noch integrierte Streulagen an der Hechtseestr. / Haldenseestr., an der nördlichen Ottobrunner Str., an der Bad-Schachener-Str. / Melusinenstr., sowie Bad Schachener Str. / Echardinger Str. und an der Berger-Kreuz-Str. / Hofangerstr..*

*Am 22.07.2014 wurde im Ausschuss für Arbeit und Wirtschaft der Beschluss Nr. 14-20 / V 00011 behandelt, in dem die Nahversorgungssituation in München dargestellt wird. Für Ramersdorf wurde dabei festgestellt, dass „kleinere Teilbereiche beiderseits der Autobahn ausserhalb des fußläufigen Einzugsbereichs eines Lebensmittelmarktes“ liegen. In diesen Bereichen würden jeweils ca. 1000 Menschen leben. Eine Verbesserung der Nahversorgung könne durch eine Stärkung der vorhandenen Nahbereichszentren (NBZ) Karl-Preis-Platz/Rosenheimer Str. und dem Dorfkern Ramersdorf/Ottobrunner St. erreicht werden. Beide NBZ sind Inhalt des laufenden Programms „Soziale Stadt“.*

*Seit dieser Beschlusslage wurde ein Discountbetrieb („Penny“) in der Hechtseestr. geschlossen, weshalb sich die Nahversorgung um den U-Bahnhaltepunkt Michaelibad etwas verschlechtert hat.*

*Bereits vor Jahren wurde der „PLUS“ in der Jäcklinstr. geschlossen.*

*Beide Einrichtungen hatten keine zeitgemäße Größe (> 400m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).*

*Durch die Stärkung bzw. Aufwertung der o.g. zentralen Standorte, aber vor allem der NBZen, kann die Nahversorgung der Münchner Bevölkerung im Bezirksteil Ramersdorf verbessert werden. Im Zuge der Überplanung städtischer Flächen oder von Flächen städtischer Wohnungsbaugesellschaften sollte die Etablierung neuer Einzelhandelsbetriebe geprüft werden. In diesem Sinne sind bereits mehrere Projekte in Bearbeitung bzw. Umsetzung:*

*Bereits umgesetzt:*

*Ein Nahversorgungsbetrieb an der Bad-Schachener-Str. / Echardinger Str. wurde im Zuge der Neubebauung der GWG-Siedlung nördlich der Bad-Schachener Str. neu geschaffen und hat eine zeitgemäße Größenordnung. Er soll als Ergänzungsstandort dienen.*

*In Planung:*

*Der Ortskern Ramersdorf hat aktuell lediglich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz. Eine zeitgemäße Nahversorgungseinrichtung ist nicht vorhanden.*

*Der Ortskern Ramersdorf ist Teil des Sanierungsgebiets Innsbrucker Ring / Baumkirchner Str. Um die Flächen neu zu ordnen fand im Oktober 2013 ein Realisierungswettbewerb für den Ortskern Ramersdorf statt. Das Ergebnis sieht auch Flächen für neuen Einzelhandel vor, und zwar mit einer GF von 2000m<sup>2</sup>, u.a. auch ein Nahversorger mit ca. 800m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (ca. 1200m<sup>2</sup> GF). Die Planungen sollen im Zuge des laufenden Verfahren für den B-Plan 1508 umgesetzt werden.*

*Die überplanten Flächen sind nach unseren Informationen im städtischen Besitz.*

*Der Bereich Bad-Schachener Str. / Hechtseestr., die sog. Maikäfersiedlung der GWG, soll modernisiert werden. Dafür wurde ein Realisierungswettbewerb ausgelobt, in dem auch Flächen für zeitgemäßen Einzelhandel von insgesamt 1600m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen sind. Die Ergebnisse sollen im Verfahren des B-Plans Nr. 2100 umgesetzt werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, auf dem Gelände des ehemaligen Busbahnhofes (Stadtbezirk 14) gibt es erste Überlegungen der SWM für eine Grundstücksentwicklung im Zuge derer ebenfalls Einzelhandel in zeitgemäßer Größenordnung entwickelt werden könnte. Mittel- bis langfristig besteht hier die Chance, diesen Bereich zu einem Nahbereichszentrum aufzuwerten.*

*Die integrierte Streulage an der nördlichen Ottobrunner Str. hat ebenfalls lediglich kleinteiligen Einzelhandelsbesatz und keinen Nahversorger im zeitgemäßer Größenordnung. Als Magnetbetrieb fungiert hier ein Fachmarkt für Babyartikel mit einem Sortiment für den mittelfristigen Bedarf.*

*Für die städtischen Fläche Ottobrunner Str. 26 wurde im Juli 2011 eine Einzelhandelseinrichtung mit einer Verkaufsfläche von 1200m<sup>2</sup> ein positiver Bauvorbescheid erteilt. Er wird als Ergänzungsstandort gesehen.*

*Weitere städtische Flächen haben keine Erschließungsmöglichkeit zur Ottobrunner Str. und sind daher für Einzelhandel eher ungeeignet.*

*Weitere Potentiale zur Verbesserung der Nahversorgung werden im NBZ am Karl-Preis-Platz / Rosenheimer Str. gesehen. Dort existiert nur kleinteiligen Besatz und ein Nahversorger in nicht zeitgemäßer Größenordnung. Die Versorgung kann dadurch teilweise gesichert werden, jedoch wären Nahversorgungseinrichtungen in marktgängiger Größe zur Stärkung des NBZs wünschenswert. Besonders geeignet erscheint hier der Bereich um den Karl-Preis-Platz. Unseres Wissens befinden sich die Siedlungen dort im Besitz der Gewofag.*

*Kein Bedarf bzw. kein Potential zur Verbesserung der Nahversorgung wird bei der integrierte Streulage im weiteren Verlauf der Bad-Schachener-Str. Ecke Melusinenstr. gesehen. Dort besteht kleinteiliger Einzelhandelsbesatz und einen Lebensmittelladen in nicht zeitgemäßer Größenordnung. Die Grundstücke im Bereich der Streulage sind zum Teil im Besitz der Gewofag. Ein Ausbau dieses Standortes sollte nicht verfolgt werden. Einzelhandel in zeitgemäßer Größenordnung sollte eher am Karl-Preis-Platz etabliert werden, um das dortige NBZ zu stärken.*

*Darüber hinaus gibt es ein neues BIWAQ-Projekt: „work & act“ mit einem Handlungsfeld: Stärkung der lokalen Ökonomie für die Sanierungsgebiete InnsbruckerRing / Baumkirchner*

*Straße und Tegernseer Landstraße / Chiemgaustraße. Für Ramersdorf wird dabei ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet und es wird ein Geschäftsstraßenmangement und ein Leerstands- und Flächenmanagement geben. Dies kommt den Gewerbetreibenden und den Eigentümern von Gewerbeeinheiten entgegen, aber es entstehen daraus keine baulichen Veränderungen, die größere Einzelhandelsflächen schaffen.“*

Um Kenntnisnahme von den vorstehenden Ausführungen wird gebeten.

Damit ist die Angelegenheit satzungsgemäß erledigt.

Mit freundlichen Grüßen

gez  
Axel Markwardt  
Kommunalreferent