

**Verkehrskonzept Pasing**  
**Erhalt der Einzelhandelsflächen in der Bäckerstraße, Gleichmannstraße und Landsberger Straße (Ziffer 2 des Antrags)**

Empfehlung Nr. 02-08 / E 00721  
der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing  
am 03.05.2007

Sitzungsvorlagen Nr. 02-08/V 11508

Anlagen:

1. Empfehlung Nr. 02-08 / E 00721
2. Skizze 'Rundlauf'
3. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
4. Stellungnahme BA 21

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung**  
**vom 02.04.2008 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

**I. Vortrag der Referentin**

Die Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirkes hat am 03.05.2007 die anliegende Empfehlung Nr. 02-08 / E 00721 (Anlage 1) beschlossen.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, 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 Planungsreferates vorliegt.

Das Planungsreferat nimmt inhaltlich zur Bürgerversammlungs-Empfehlung wie folgt Stellung:

Der Erhalt bzw. die Stärkung des Einzelhandels im Stadtteilzentrum Pasing mit seinem zentralen Geschäftsbereich Bäckerstraße – Gleichmannstraße – Landsberger Straße ist erklärtes Ziel des Planungsreferats. Insofern sollten alle Chancen genutzt werden, den Zentrumsbereich Pasing entsprechend seiner Lagegunst mit einem großen Einzugsbereich in seiner Funktion als Stadtteilzentrum aufzuwerten.

Wie das Fachgutachten zum Einzelhandel in Pasing (sog. 'Bulwien-Gutachten', Broschüre von 2000) darlegt, weist das Einzelhandelsangebot erhebliche Defizite insbesondere im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs auf (z.B. Bekleidung, Sport- und Elektroartikel), die Präsentation der Geschäfte ist zum Teil nicht marktgerecht. Durch die verkehrliche Belastung ist die Aufenthaltsqualität der Einkaufsstraßen eingeschränkt, der gastronomische Sektor weist Angebotslücken auf, u.a. im Freischankbereich. Aus all dem resultiert eine geringe Kunden- und Kaufkraftbindung im Einzugsbereich des Stadtteilzentrums.

Das Fachgutachten empfiehlt zur Stärkung des Stadtteilzentrums Pasing im wesentlichen eine erhebliche Ausweitung des Einzelhandelsangebots durch Bebauung der Bahnflächen mit rund 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die Ansiedlung eines sog. Magnetanbieters (z.B. ein Textil- oder Elektrokaufhaus) am Marienplatz mit rund 3.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche.

Die gutachterlichen Empfehlungen bestärkten das Planungsreferat in seiner Absicht, ein Einkaufszentrum in Pasing anzusiedeln, als Voraussetzung dafür, neue Kunden für das Pasinger Zentrum zu gewinnen und seiner Stellung als Stadtteilzentrum besser gerecht werden zu können. Geeignete Flächen hierfür sind auf dem Bahnareal östlich des Bahnhofs vorhanden, wobei die Möglichkeit genutzt werden sollte, das Einkaufszentrum nach Süden fortzuführen durch eine Integration der dort bestehenden Einzelhandelsanbieter (Verbrauchermarkt, Textilkaufhaus).

Ein Einkaufszentrum stellt, in der Nachfolge der Kaufhäuser, die zeitgemäße ökonomische Form einer Agglomeration von Geschäften dar, konzentriert in einem mehrgeschossigen Gebäude. Es wird im ersten Abschnitt mit rund 15.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht einmal halb so groß sein wie das vom Antragsteller zitierte Einkaufszentrum in Riem, das rund 34.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche aufweist. Durch seine partielle Öffnung zum südlich des Gebäudes verlaufenden Fußgängerbereich und ggf. seine Weiterentwicklung in südlicher Richtung (um weitere rund 7.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche unter Einschluss des dort bereits vorhandenen Einzelhandels) wird es den Bezug zu den angrenzenden Geschäftsstraßen Pasing herstellen.

Dadurch wäre eine gute räumliche Voraussetzung geschaffen für die Initiierung eines vom Gutachter vorgeschlagenen sog. 'Rundlaufs', der die Geschäftslandschaft von Gleichmann- und Bäckerstraße, den Pasinger Viktualienmarkt und die Landsberger Straße in die künftigen Kundenströme nach Errichtung des Einkaufszentrums weiterhin mit einbezieht. Bedeutsam für die Etablierung eines mehrpoligen Rundlaufs wäre die Errichtung einer zusätzlichen großflächigen Einzelhandelseinrichtung am Marienplatz, der eine Magnetfunktion einnehmen kann.

In einer solchen Situation würden auch dem derzeit in Pasing bestehenden Geschäftsbereich neue Kunden zugeführt werden können. Dabei ist allerdings durch die neue Konkurrenz ein gewisser Anpassungsdruck auf die Ladeninhaber zu erwarten, die ggf. ihre Angebotspräsentation verbessern und das Warenangebot neu ausrichten müssen. Hierauf kann das Planungsreferat keinen direkten Einfluss nehmen.

In diesem Zusammenhang prüft das Planungsreferat aber die Chancen, in Pasing ein lokales Stadtteilmanagement für den zentralen Bereich initiieren zu können. Hier könnten gemeinsame Handlungsstrategien entworfen werden, welche Initiativen Privateigentümer

ergreifen sollten, um begleitend zur Aufwertung des Öffentlichen Raumes eine weitere Attraktivierung des traditionellen Geschäftsbereichs erreichen zu können.

Würden auf der anderen Seite in Pasing keine neuen Impulse durch die Ansiedlung eines Einkaufszentrums gesetzt, so drohte dem Stadtteilzentrum ein negativer Entwicklungsprozess mit vermehrter Monostruktur, Billiganbietern, und einem unzureichenden Angebot im mittel- und langfristigen Bedarfssegment (wie z.B. Textil, Sport, Elektro).

Mit der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1922 a am 10.05.2006 bzw. mit In-Kraft-treten dieses Bebauungsplanes am 30.06.2006 wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Realisierung dieses Projektes geschaffen.

Die Flächen am Westrand des Pasinger Marienplatzes werden ab 2011 vollständig in der Verfügungsgewalt des Kommunalreferates stehen. Was den Standort für die Ansiedlung eines großflächigen Einzelhandelsanbieters am Pasinger Marienplatz betrifft, so befindet sich das Kommunalreferat gegenwärtig in einem Klärungs- und Abstimmungsverfahren hinsichtlich der Eignung und der planerischen Erfordernisse einer Nutzung der städtischen Flächen an der westlichen Platzseite.

Zum einen kann eine bauliche Entwicklung bzw. eine baurechtliche Beurteilung hinsichtlich der Bebaubarkeit der unter Denkmal- bzw. Ensembleschutz stehenden Gebäude auf den städtischen Grundstücken innerhalb bebauter Ortsteile nach § 34 BauGB erfolgen. Zum anderen besteht auch die Möglichkeit mit einem Vorhabensträger im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 BauGB die planungsrechtlichen Voraussetzungen für dieses konkrete Bauvorhaben zu schaffen. Voraussetzung dafür wäre, dass ein Investor ein konkretes Vorhaben mit dem Kommunalreferat als Grundeigentümerin und dem Planungsreferat abstimmt, in dem die Belange des Denkmalschutzes, der Erschließung und die exponierte Lage am Pasinger Marienplatz detailliert berücksichtigt werden.

Zuvor beabsichtigt das Planungsreferat eine Baumassenuntersuchung zu vergeben, in deren Rahmen geklärt wird, welcher Nutzungsumfang hier stadtverträglich untergebracht werden kann. Die Untersuchung wird aus dem Projekthaushalt Hauptbahnhof-Laim-Pasing vorfinanziert und nach Grundstücksverwertung durch das Kommunalreferat von diesem zurückerstattet.

Der Empfehlung Nr. 02-08 / E 00721 der Bürgerversammlung des 21. Stadtbezirks am 03.05.2007 wird aufgrund der vorstehenden Ausführungen entsprochen.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirks Pasing-Obermenzing wurde gemäß § 13 Abs. 3 der Bezirksausschuss-Satzung angehört und hat den Beschluss gefasst, in Ziffer 2 des Antrags der Referentin die Realisierungsmöglichkeiten für den Einzelhandel nicht nur prüfen zu lassen, sondern 'möglichst schnell zu realisieren'.

#### **Stellungnahme:**

Der Forderung kann aus Sicht des Planungsreferats erst nachgekommen werden, wenn wie oben ausgeführt die Rahmenbedingungen für eine Bebauung geklärt sind. Da Teile des Grundstücks am Marienplatz noch bis zum Jahr 2011 für schulische Zwecke benötigt werden, kann erst danach eine Bebauung des Grundstücks in Angriff genommen werden.

Der Bezirksausschuss des 21. Stadtbezirkes Pasing-Obermenzing hat Abdruck der Vorlage erhalten.

Die Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Zöllner, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Podiuk, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin, wonach die Einzelhandelsfläche Bäckerstraße / Gleichmannstraße / Landsberger Straße erhalten bleibt, wird Kenntnis genommen.
2. Das Kommunalreferat wird gebeten, die Realisierungsmöglichkeiten für eine Einzelhandelsnutzung von ca. 3.000 bis 4.000 m<sup>2</sup> am Pasinger Marienplatz in Abstimmung mit dem Planungsreferat zu prüfen.
3. Die Empfehlung Nr. 02-08 / E 00721 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister

Die Referentin

Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA II/V 2 (3x)  
an das Direktorium - Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat SG 3  
zur weiteren Veranlassung.

- zu V.
1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
  2. An den Bezirksausschuss 21 Pasing-Obermenzing
  3. An das Kommunalreferat
  4. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
  5. An das Planungsreferat HA I, HA I/01 BVK
  6. An das Planungsreferat HA II
  7. An das Planungsreferat HA III
  8. An das Planungsreferat HA IV
  9. An das Planungsreferat SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.
  10. Mit Vorgang zurück zum Planungsreferat HA I/41  
zum Vollzug des Beschlusses.

Am .....

Planungsreferat SG 3

I.A.