

Telefon: 0 233- 26908  
22918  
25097  
Telefax: 0 233- 24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/22 V  
PLAN-HA II/52

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2114  
Josephspitalstraße (südlich),  
Herzog-Wilhelm-Straße (westlich),  
Sendlinger-Tor-Platz (nördlich) und  
Sonnenstraße (östlich)**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06228**

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Lage im Stadtgebiet (Stadtbezirksgrenzen)
3. Stellungnahme BA 01 – Altstadt-Lehel
4. Stellungnahme des BA 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.06.2016 (SB)**  
Öffentliche Sitzung

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>I. Vortrag der Referentin</b>	<b>2</b>
<b>1. Anlass der Planung</b>	<b>2</b>
<b>2. Städtebauliche Ausgangssituation</b>	<b>2</b>
<b>3. Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>4. Verfahren</b>	<b>6</b>
<b>5. Weiteres Vorgehen</b>	<b>6</b>
<b>6. Sozialgerechte Bodennutzung</b>	<b>6</b>
<b>7. Beteiligung der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 und 2</b>	<b>6</b>
<b>II. Antrag der Referentin</b>	<b>7</b>
<b>III. Beschluss</b>	<b>8</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

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 zu behandelnde Angelegenheit zwar stadtbezirksbezogen ist, es sich aber um keinen Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Bezirksausschuss-Satzung handelt, d.h. es liegt kein Fall der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vor. Es handelt sich ferner um keine Angelegenheit der laufenden Verwaltung.

### **1. Anlass der Planung**

Im Umgriff des Planungsgebietes wurde ein Abbruch eines Bestandsgebäudes mit vorhandenen Passagenansätzen und einem nicht bebauten Innenhofbereich durch den Neubau eines Büro- und Geschäftshauses bzw. Boardinghauses mit jeweiligen großflächigem Einzelhandel und Tiefgarage Mitte des Jahres 2015 positiv verbeschrieben. Die Forderung nach Herstellung oder Vorhalten einer möglichen künftigen Passage war aufgrund fehlender rechtlicher Grundlagen sowie eines Niveauunterschiedes von ca. 1,50 m zum rückwärtig angrenzenden Nachbargrundstück nicht gegeben, eine durchgängige barrierefreie Passage konnte daher nicht entwickelt werden.

Um im Weiteren einer Präzedenzfallwirkung für die unmittelbaren angrenzenden Durchwegungen zwischen Sonnenstraße und Herzog-Wilhelm-Straße, die ebenfalls nicht dinglich zugunsten der Landeshauptstadt München gesichert sind, vorzubeugen, sollen die im Geviert vorhandenen Passagensysteme und Innenhöfe aufgrund ihrer städtebaulichen und stadtstrukturellen Bedeutung und hohen Qualität für die Altstadt gesichert werden.

### **2. Städtebauliche Ausgangssituation**

#### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Städtebau und Ortsbild**

Das Planungsgebiet liegt am westlichen Rand der Münchner Altstadt, zwischen der Sonnenstraße im Westen und einer östlich angrenzende öffentlichen Grünfläche an der Herzog-Wilhelm-Straße, im Stadtbezirk 01 Altstadt–Lehel.

Der Umgriff umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,8 ha, die sich ausschließlich im privaten Eigentum befinden.

Die Fußgängerzone an der Neuhauser Straße liegt etwa ca. 400 m, die Frauenkirche ca. 600 m und der Marienplatz in der Münchner Innenstadt ca. 700 m entfernt.

Die Sonnenstraße ist Bestandteil des Altstadtringes, das Planungsgebiet grenzt an das östlich gelegene Hackenviertel und ist an den öffentlichen Personennahverkehr insgesamt hervorragend angebunden. Im Süden wird es am Sendlinger Tor mit dem

angebundenen Fußgängerbereich zum Angerviertel, im Norden von der Josephspitalstraße begrenzt.

Der Baublock weist fünf barrierefreie Ost-West-gerichtete, durchgängige Passagen mit überwiegenden Innenhöfen auf. Lediglich zwei aneinander angrenzende Grundstücke an der Sonnenstraße mit ihren back-to-back Grundstücken zur Herzog-Wilhelm-Straße sind vollständig überbaut, verfügen jedoch auch über eine Passagenanlage.

Die Lage zwischen dem Karlstor (Neuhauser Tor) und dem Sendlinger Tor schafft vom Westen her eine zusätzliche Möglichkeit für Fußgängerinnen und Fußgänger, neben den Hauptfußgängerverbindungen der Straßensysteme die Durchwegungen im Blockbestand zu nutzen, um im Weiteren auch in die Münchner Innenstadt zu gelangen.

Die Passagen und Innenhöfe stellen innerhalb des Geltungsbereiches des Ensembles „Altstadt München“ einen Teilaspekt der zu schützenden Bestandteile des Ensembles der Altstadt dar.

Der Stadtrat hat zum Wiederaufbau und Wiederherstellung des alten Stadtbildes bereits frühzeitig nach dem Krieg u.a. eine Rahmenbedingung für „die Errichtung von Arkaden und Passagen zur Entmischung von Fußgänger- und Fahrverkehr“ (Textausschnitt Ensemble Altstadt München, E – 1-62-000-1, S. 18, Denkmalliste, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Konzept von Karl Meitinger) hierfür gesetzt.

Die Nord-Süd-Länge des Baublocks beträgt ca. 300 m. Eine, in etwa mittig angeordnete zusätzliche Quermöglichkeit für den Fuß- und Radverkehr an der Sonnenstraße verknüpft hier, neben den Straßenkreuzungsübergängen an der Josephspitalstraße und am Sendlinger Tor, den Altstadtbereich mit der Ludwigsvorstadt und mindert die trennende Wirkung des Altstadtringes zwischen den beiden Stadtbereichen. Das Planungsgebiet weist auch mit den angrenzenden Baublöcken darüber hinaus eine hohe Arbeitsplatzdichte u.a. mit Einzelhandels- und Büroflächen auf und liegt an frequentierten Fußgängerströmen.

Der Straßenraum der Sonnenstraße wird von einem baumbestandenen Grünstreifen in der Straßenmitte, die Gleisstraße der Straßenbahn flankierend, gestalterisch aufgewertet. Die, den Baublock und den Austritt aus den Passagen fassende, angrenzende öffentliche Grünanlage an der Herzog-Wilhelm-Straße, wurde als Teil der Anlage von stadtbildprägenden Grünflächen im Verlauf der ehemaligen Wehranlagen, an dem heutigen Straßenraum, konzipiert.

Der Bereich war im Mittelalter ein Teil der historischen Befestigungsanlage. Der vorliegende Blockbereich wurde sukzessive bebaut und ist nun aufgrund der erheblichen Kriegseinwirkungen von einer Gebäudearchitektur der Nachkriegszeit geprägt. Lediglich die Gebäude des südlichen Blockabschlusses, Sendlinger Tor 10 und 11, sind in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege als „Wohn- und Geschäftshaus mit Lichtspieltheater“, eingetragen.

Der Baublock ist, mit Ausnahme der beiden Baudenkmäler des südlichen Blockabschlusses, nicht Bestandteil der Denkmalliste Ensemblebereich „Altstadt München“, der östlich an das Planungsgebiet angrenzt, wird jedoch als Bestandteil eines Bodendenkmals der „frühneuzeitlichen äußeren Bastionsbefestigung von München“ ausgewiesen.

Das Geviert weist eine geschlossene, einheitlich wirkende 7-geschossige Blockrandbebauung auf. Ausnahmen bilden die Einfassungen der Süd- und Nordenden des Baublockes mit einer 5-geschossigen bzw. 11-geschossigen Bebauung sowie einer 9-geschossigen Bebauung zur Herzog-Wilhelm-Straße auf Höhe der Südumfahrung zwischen den beiden Grünflächen.

## **2.2 Planungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Grundlagen**

### **Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung stellt das Planungsgebiet als Kerngebietsflächen (MK) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Der östlich angrenzende Bereich ist als Allgemeine Grünfläche ausgewiesen.

Die Sonnenstraße ist als übergeordnete Hauptverkehrsstraße mit alleeartiger Begrünung, der Sendlinger-Tor-Platz wird als begrünter Fußgängerbereich nördlich übergehend in die Allgemeine Grünfläche an der Herzog-Wilhelm-Straße dargestellt.

### **Planungsrechtliche Beurteilung**

Es besteht ein einfacher, nach dem Bundesbaugesetz (BBauG) übergeleiteter Bebauungsplan, der am Nord- und Südende des Blocks sowie in etwa bis zur Hälfte des nördlichen Abschnittes der Herzog-Wilhelm-Straße ein Bauliniengefüge festsetzt. Die Zulässigkeit eines Vorhabens richtet sich im Übrigen nach § 30 Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) in Verbindung mit § 34 BauGB.

## **2.3 PERSPEKTIVE MÜNCHEN - Innenstadtkonzept**

Das Innenstadtkonzept als strategischer Entwicklungsrahmen für die Innenstadt („PERSPEKTIVE MÜNCHEN Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung“, Beschluss der Vollversammlung vom 05.10.2006, Sitzungsvorlage Nr. 02-08 / V 08288) formuliert u.a. Handlungsleitlinien bezogen auf die acht Themenfelder Arbeiten / Dienstleistungen, Wohnen, Freizeit / Kultur / Tourismus, Einzelhandel, Stadtgestalt, Verkehr, Grün- und Freiflächen und Öffentlicher Raum.

Insbesondere bei den Themenfeldern Einzelhandel, Stadtgestalt und Öffentlicher Raum finden sich Handlungsleitlinien zum Thema Passagen:

Passagen und Durchwegungen stellen eine attraktive Ergänzung der öffentlichen Wegebeziehungen in der Münchner Innenstadt dar und tragen zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und -dauer sowie zur Stärkung einer stadtverträglichen Nahmobilität bei.

Mit Blick auf den Erhalt der Maßstäblichkeit und den Charakter der Innenstadtquartiere wird die Sicherung des bestehenden Passagen- und Hofsystems angestrebt. Darüber hinaus wird auch die weitere Vernetzung und Ausweitung der Wege durch das Passagen- und Hofsystem zur Schaffung vielfältiger Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten verfolgt. Auch soll die Münchner Innenstadt durch den Ausbau des Passagen- und Hofsystems in ihrer Funktion und Attraktivität als erlebnisreicher und vielfältiger Einkaufsort gestärkt werden.

## **2.4 Altstadtensemble München – Leitlinien zum Planen und Bauen**

Die Münchner Altstadt ist einem starken Veränderungsdruck ausgesetzt, Investoren und Einzelhändler wollen die knappen Flächen möglichst profitabel verwerten. Die Innenstadt konnte ihre wesentliche städtebauliche Ordnung über Jahrhunderte weitgehend tradieren, weist qualitätsvolle Bausubstanz aus und trägt so zum Charakter und Identität der Stadt, trotz immenser Zerstörung während des Zweiten Weltkrieges, ganz wesentlich bei.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 09.12.2015 (Rathaus Informations-System, RIS Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 04365) lektorierte Leitlinien, mit deren Entwicklung der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München Gert F. Goergens betraut wurde, als Entscheidungshilfe für künftige Projekte entwickelt und beschlossen.

„Die historisch überlieferten [...] Durchwegungen stellen eine hohe Qualität für das Altstadtensemble dar. Jeder einzelne Durchgang fördert die Durchlässigkeit der Altstadt für den Fußgänger und steht unter besonderen Schutz [...] und trägt zu einer wertvollen Bereicherung des Wegenetzes mit hohen Gestaltungsanspruch bei. [...] Eine Besonderheit der Münchner Altstadt ist die Abfolge von Baustrukturen mit Innenhöfen. Soweit Innenhöfe bis heute überliefert sind, stellen diese einen typologischen bedeutsamen Wert dar. Insofern kommt diesen Innenhöfen besondere Bedeutung zu, da sie einen großen Reiz des Altstadtensembles bei der Durchwegung der Innenstadt ausmachen.“

(Auszug aus Broschüre „Altstadtensemble München, Leitlinien zum Planen und Bauen“, Lokalbaukommission/Denkmalschutz, Verfasser Heimatpfleger Gert F. Goergens)

## **3. Planungsziele**

Städtebauliches und freiraumplanerisches Ziel ist die Sicherung und der Erhalt der Passagen und Innenhöfe im Planungsgebiet durch geeignete rechtliche Maßnahmen, um ein wesentliches Merkmal des Altstadtensembles Münchens zu bewahren. „Die stadträumliche Abfolge von Straßen und Plätzen sowie das System von Querverbindungen durch Passagen und offene Höfe bilden die unverwechselbaren Charakteristika der Innenstadt und zeugen von der Münchner Stadtgeschichte.“ (ebd.)

#### **4. Verfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung, welche in einem nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiet erfolgt, verändert nicht wesentlich den sich durch die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung ergebenden Zulässigkeitsmaßstab. Deshalb wird vorgeschlagen, von den Möglichkeiten des vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB Gebrauch zu machen.

#### **5. Weiteres Vorgehen**

Zur Umsetzung der städtebaulichen Planungsziele ist die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes gemäß § 30 Abs. 3 BauGB erforderlich, die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach § 34 BauGB und kann im Weiteren ergänzend durch begleitende Beratungen mit den Grundeigentümern zum Erhalt der Passagen und Innenhöfe im Rahmen von Baugenehmigungsverfahren durchgeführt werden.

Mögliche entschädigungsrechtliche Fragen sollen im weiteren Verfahren geklärt werden.

#### **6. Sozialgerechte Bodennutzung**

Im vorliegenden Fall sind die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung nicht einschlägig, da keine Bodenwertsteigerungen bzw. keine planungsbedingten Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München ausgelöst werden. Die Planung wurde am 13.04.2016 der referatsübergreifenden Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung vorgestellt.

#### **7. Beteiligung der Bezirksausschüsse der Stadtbezirke 1 und 2**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel und der Bezirksausschuss des benachbarten Stadtbezirkes 02 Ludwigvorstadt-Isarvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2 und 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage angehört.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel hat sich in seiner Sitzung vom 10.05.2016 mit der Planung befasst und der Vorlage zugestimmt. Der benachbarte Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 02 Ludwigvorstadt-Isarvorstadt hat sich in seiner Sitzung vom 26.04.2016 mit der Planung beschäftigt und der Vorlage zugestimmt.

Die Stellungnahmen der Bezirksausschüsse vom 11.05.2016 und 27.04.2016 sind dieser Sitzungsvorlage als Anlage 3 und 4 beigefügt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 Altstadt-Lehel und des angrenzenden Stadtbezirkes 02 Ludwigvorstadt-Isarvorstadt hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Amlong, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Rieke, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Der städtebaulichen Zielvorstellung des Erhalts und der Sicherung der Passagen und Innenhöfe wird zugestimmt.
2. Für den im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 24.02.2016, Maßstab 1:2.500, schwarz umrandeten Bereich Josephspitalstraße (südlich), Herzog-Wilhelm-Straße (westlich), Sendlinger-Tor-Platz (nördlich) und Sonnenstraße (östlich), wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufgestellt. Der Übersichtsplan (Anlage 1) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
4. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

**IV. Abdruck von I. - III.**

Über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V**

zur weiteren Veranlassung.

**zu V.:**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An den Bezirksausschuss 2
4. An das Baureferat
5. An das Baureferat VV EO
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kommunalreferat RV
8. An das Kommunalreferat IS-KD-GV
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Kulturreferat
13. An das Referat für Bildung und Sport
14. An das Sozialreferat
15. An die Stadtwerke München GmbH
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/21 P
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/2
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V