

Telefon: 0 233-26086
0 233-25359
0 233-25097
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN HA II/21 P
PLAN HA II/21 V
PLAN HA II/52 1

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102
Sattlerstraße (beiderseits) zwischen
Fürstenfelder Straße und Färbergraben**

**Neufassung
vom 03.12.2015**

- Aufstellungsbeschluss -

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03481

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M = 1 :2.500
3. Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009
4. Stellungnahme BA 1 vom 17.06.2015

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.12.2015 (SB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
1. Anlass der Planung	2
2. Ausgangssituation	2
3. Planungsgrundlagen und Ziele für die Bauleitplanung	3
4. Weiteres Vorgehen	11
5. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung	11
6. Sozialgerechte Bodennutzung	12
7. Beteiligung des Bezirksausschusses	13
II. Antrag der Referentin	15
III. Beschluss	15

I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung ergibt sich aus § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München.

1. Anlass der Planung

Mit Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009 „Sattlerplatz (beiderseits) zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben“ (siehe **Anlage 3** zur vorliegenden Sitzungsvorlage, RIS Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / A 00429) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, unter Berücksichtigung der im Grundsatzbeschluss formulierten Ziele und des dort aufgezeigten weiteren Vorgehens die nächsten Planungsschritte einzuleiten.

Ferner wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung im Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 22.07.2009 zu Folgendem beauftragt:

„Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Die Größe der Tiefgarage ist im Wettbewerb planerisch offen zu lassen. Das Planungsreferat wird gebeten, vor Abriss des Parkhauses am Färbergraben das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortzuentwickeln. Der Wohnanteil soll 30 % betragen, dabei soll geförderter Wohnungsbau geprüft werden.“

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Areal liegt innerhalb des Altstadtrings im Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel. Es liegt im nordöstlichen Bereich des sogenannten Hackenviertels und wird südwestlich vom Färbergraben und nordöstlich von der Fürstenfelder Straße begrenzt. Die Sattlerstraße, die etwa mittig durch das Areal verläuft, verbindet die beiden Straßenzüge. Das Areal umfasst eine Fläche von etwa 6.700 m²; davon sind 4.560 m² in städtischem Eigentum (Flst. 502 rd. 2.150 m²; Verkehrsflächen rd. 2.410 m²).

Das Anwesen Sattlerstraße 1 (Post, insgesamt rd. 2.140 m²) mit davor liegender Freifläche (817 m²) ist im privaten Eigentum.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich als Kerngebiet dar. Der integrierte Landschaftsplan sieht für das gesamte Gebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor.

Für den Bereich besteht ein einfacher übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien. Dabei entsprechen die Baulinien den äußeren Konturen der in den 1960er Jahren genehmigten Gebäude der Post (Sattlerstr. 1) und des Parkhauses (Färbergraben 5). Das Vorfeld des Postgebäudes wird durch eine Straßenbegrenzungslinie und Baulinie gefasst; dort wurden 16 Stellplätze auf dem heute privaten

Grundstück für das damalige Postamt genehmigt.

Im Zuge der Realisierung der südwestlich anschließenden „Hofstatt“ wurden 2012 die Stellplätze zugunsten einer Begrünung und Aufwertung der Fläche umgestaltet. Ein Teil der Stellplätze musste dafür verlegt werden. Diese wurden auf der Straßenverkehrsfläche direkt vor dem Parkhaus angeordnet. Die Gestaltung stellt keine dauerhafte Lösung dar, sondern kann jederzeit in den ursprünglichen Zustand zurückgebaut werden.



PLAN HA II/2

Zwischen dem Parkhaus und dem Vorfeld ist die Sattlerstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als Ortsstraße gewidmet. Im Übrigen liegt das Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist planungsrechtlich entsprechend § 34 BauGB zu beurteilen.

Jede bauliche Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung über den Bestand hinaus oder Veränderung der verkehrlichen Erschließung setzt eine Änderung des geltenden Bauliniengefüges über ein Bebauungsplanverfahren voraus.

3. Planungsgrundlagen und Ziele für die Bauleitplanung

Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen 2006 - Hofstatt

Erstmalig mit Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 31.05.2006 (Sitzungsvorlagen RIS Nr. 02-08 / V 08034) wurde im Zusammenhang

mit der damaligen Nachnutzung des Stammgeländes des Süddeutschen Verlages - heutige Hofstatt - zwischen Sendlinger Straße, Hackenstraße, Hotterstraße und Färbergraben auch für den Anschlussbereich Richtung Fürstenfelder Straße festgestellt, dass eine Entwicklung dieses Bereiches nur im stadtstrukturellen und städtebauliche Gesamtkontext möglich ist und die zukünftige Entwicklung innerhalb des Planungsumgriffs eine abgestimmte Betrachtung erfordert.

„Die räumliche Fassung der Freifläche zwischen Färbergraben, Sattlerstraße und Fürstenfelder Straße ist bereits durch den Gebäudebestand gegeben. Die vorhandene bauliche Ausformung, aber auch die Gestaltung und Funktionalität der Freifläche selbst ist wenig attraktiv und bedarf der Neugestaltung. Hier soll die ankommende Kaufinger-Passage über eine Wegeführung mit der des Stammgeländes räumlich verknüpft und die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Diese Fläche kann ihre wichtige Funktion als stadträumliche Verknüpfung zwischen Fußgängerzone und dem Hackenviertel nur erfüllen, wenn sie gestalterisch und funktionell entsprechend aufgewertet wird.“

Mit Überplanung dieses Bereiches sollen auch verkehrliche Verbesserungen für den Lieferverkehr (vom Altheimer Eck zu den Kaufhäusern an der Fürstenfelder Straße), Fußgängerverkehr (von und zu der Neuhauser und Kaufinger Passage) und Radverkehr (direkte Verbindung von der Fürstenfelder Straße zur Hotterstraße) erzielt werden, als auch die Attraktivität des Standortes insgesamt erreicht werden.“

Gleichzeitig soll die Reduzierung des Kurzzeitparkangebot innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches die Aufwertung des Areals erbringen.

Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen 2009 - Sattlerstraße

Für den Umgriff des Planungsgebietes wurden mit Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009 (siehe Anlage 3) die wesentlichen Inhalte für die Entwicklung festgelegt. Hier sind insbesondere die

- Eckdaten für die Umstrukturierung des Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge
- Schaffung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Wohnen und Dienstleistung
- Zustimmung zu den stadtstrukturellen, städtebaulichen, grün- und freiraum- sowie verkehrsplanerischen Zielen sowie die Berücksichtigung der Entwicklungen auf dem ehemaligen Stammgelände des Süddeutschen Verlages – jetzt Hofstatt
- und die dargelegte Vorgehensweise zu nennen.

Im Rahmen der Münchner Stadtentwicklungsplanung PERSPEKTIVE MÜNCHEN und der Konkretisierung der Leitlinie Nr. 5, der sog. Innenentwicklung (Entwicklung zukunftsfähiger Siedlungsstrukturen durch intelligente Nutzung der innerhalb der Stadt vorhandenen Flächenpotenziale) wurde die Förderung des innerstädtischen Wohnens durch einen Wohnanteil von mindestens 20-30 % bei Neubau- und Umstrukturierungsmaßnahmen aufgestellt. Hier sind auch die Erweiterung und Entlastung der 1a-Lagen, der Ausbau des Passagen- und Hofsystems bei Neubau- und Umstrukturierungsvorhaben sowie die bestandsorientierte Weiterentwicklung der

Einzelhandelsflächen in allen Branchenfeldern benannt.

Mit den Planungsbegünstigen sollen Verhandlungen aufgenommen werden, um eine gemeinschaftliche Entwicklung des Areals um die Sattlerstraße herum zu erreichen.

Im Zusammenhang mit der Projektentwicklung soll die Größe der Tiefgarage mit den pflichtigen wie auch der Umgang mit den Stellplätzen aus dem Parkhaus planerisch offengelassen werden. Vor Abriss des Parkhauses am Färbergraben solle das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortentwickelt werden.

Alle planerischen Zielsetzungen des o.g. Grundsatzbeschlusses behalten weiterhin Gültigkeit bis auf die Maßgabe unter Ziffer 4 des Vortrags, einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und einen Realisierungsteil für das Postareal durchzuführen.

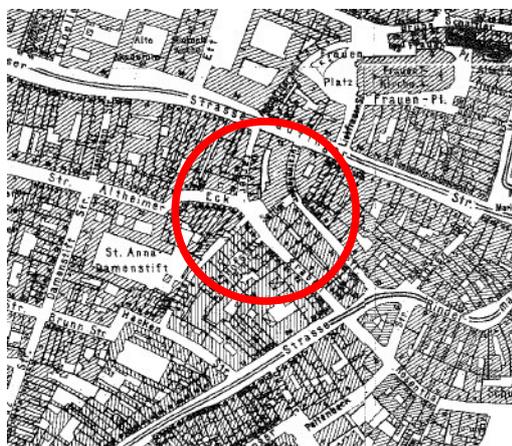
Im Folgenden wird eine Modifikation dieser Ziffer vorgeschlagen, da mittlerweile in einem internen Planungsverfahren über Alternativen ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept entwickelt wurde, dass dem weiteren Verfahren zur Grunde gelegt werden soll. Ein Realisierungswettbewerb wird nun für die Neubaumaßnahme auf städtischen Grund vorgeschlagen.

Für das oben genannte Planungsgebiet soll nunmehr das zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung erforderliche Bebauungsplanverfahren eingeleitet werden.

3.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Ausgehend von den städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen der vorgenannten Stadtratsbeschlüsse hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Berücksichtigung der Belange des Denkmalschutzes, der historischen Entwicklung des Stadtgrundrisses, der PERSPEKTIVE MÜNCHEN mit der Leitlinie Innenstadtkonzept und den Potenzialen dieses Ortes eine städtebauliche und freiraumplanerische Untersuchung durchgeführt und ein städtebaulich/freiraumplanerisches Konzept entwickelt.

Münchens Altstadt ist geprägt von der mittelalterlichen, kleinteiligen Parzellenstruktur und einem System von Querverbindungen durch Passagen und offenen Höfe. Die historische, städtebauliche Struktur der Altstadt lässt sich bis heute im Stadtgrundriss ablesen. Um in der Münchner Innenstadt auch künftig Tradition und Moderne zu vereinen, müssen sich neue Strukturen behutsam in gewachsene integrieren.



1908/1909 Auszug aus Stadtkarte
München, Städt. Vermessungsamt

Die historische, städtebauliche Struktur der Altstadt lässt sich bis heute im Stadtgrundriss ablesen. Um in der Münchner Innenstadt auch künftig Tradition und Moderne zu vereinen, müssen sich neue Strukturen behutsam in gewachsene integrieren.

Eine Grundlage für das neue Konzept bildet der historische Stadtgrundriss mit seiner Straßenverbindung im Kreuzungs-

bereich Hotterstr./Alheimer Eck sowie die Fortsetzung des hier einwirkenden Systems der Passagen/Durchgänge und Höfe/Plätze in der Altstadt.

Die Schaffung neuer Aufenthaltsmöglichkeiten und die Verbesserung im öffentlichen Raum stellen zwei zentrale Ziele des Innenstadtkonzeptes zur Attraktivitätssteigerung der Innenstadt dar.



Städtebauliches Konzept

PLAN HA II/2

Das Planungsgebiet liegt in direkter Verlängerung zweier wichtiger Passagen in der Altstadt, der Kaufinger Tor-Passage und der Hofstatt. Diese Passagen führen bereits heute in das Planungsgebiet und dienen mit der stadträumlichen Aufweitung im Planungsgebiet als attraktivere Vernetzung zwischen Fußgängerzone und Hackviertel/Sendlinger Straße. Hieran soll festgehalten werden und durch eine adäquate räumliche Fassung ein spannungsreicher Stadtraum entstehen. Die neu gefasste Aufweitung kann mit einer attraktiver Gestaltung das fußläufige Erschließungsnetz mit seinen Passagen- und Hofsystem adäquat ergänzen.

Um diesen Stadtraum attraktiv und verkehrsfrei zu erhalten, ist die Verlagerung der Sattlerstraße erforderlich.

Eine Verbindung zwischen Färbergraben und Fürstenfelder Straße muss aus verkehrsplanerischer Sicht beibehalten bleiben. Sie dient dem Lieferverkehr des Einzelhandels über die Fürstenfelder Straße. Die Sattlerstraße wird im Westen neu situiert. Mit ihrer zukünftigen Lage nimmt die Fläche den Bezug zum historischen Stadtgrundriss auf.

Über diesen neuen Straßenverlauf auf Höhe Hotterstr. soll auch weiterhin der Lieferverkehr geführt werden.

Durch die Entwicklung neuer stadträumlicher Zäsuren können Wegebeziehungen und Verknüpfungen entstehen, die für das Hackenviertel stärkend und attraktivitätssteigernd wirken. Durch ein attraktives Nutzungsangebot in der Erdgeschosszone soll die Belebung des öffentlichen Raums erreicht werden.

3.2 Nutzungskonzept

Wie im Grundsatzbeschluss von 2009 formuliert soll im Planungsgebiet zur Stärkung des Hackenviertels die tradierte Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Büronutzung sowie Wohnen erhalten werden. Die Wohnnutzung, die für die Neubebauung der derzeit städtischen Grundstücke mit dem Mindestwohnanteil festgeschrieben werden soll, wie ihn die vom Stadtrat beschlossenen Leitlinien für die Innenstadt vorsehen, soll gefördert werden, um die Innenstadt als traditionellen Wohnstandort weiterhin attraktiv zu gestalten und eine Belebung der Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu sichern.

Die Untergeschosse werden dahingehend neben den technischen Einrichtungen für die neue Nutzung auch die gesamten Stellplätze beinhalten.

Der zu beobachtende Strukturwandel im Handel, der Konzentrationsprozess von Handelsketten, der zunehmende Filialisierungsgrad, die extreme Mietpreisentwicklung und die Nachfolgeproblematik, aber auch das veränderte Mobilitätsverhalten der Verbraucherinnen und Verbraucher haben auch in München den traditionellen mittelständischen Facheinzelhandel mit seiner Angebotsbreite in den letzten Jahrzehnten stark zurückgedrängt. In stadteigenen Anwesen sind nach wie vor eine Vielzahl traditioneller kleinteiliger Läden (circa. 185 städtische Ladengeschäfte von insgesamt rund 2000 Betrieben) vertreten, die für die Innenstadt eine wertvolle Bereicherung im Hinblick auf Angebotsvielfalt und lebendiger Mischung darstellen und in diesem Umfang unbedingt erhalten bleiben müssen.

Hinsichtlich der vorgesehenen Einzelhandelsnutzung sollte mit Bezug auf die entsprechende Leitlinie des Innenstadtkonzeptes "Unterstützung des traditionellen Facheinzelhandels" im Rahmen der weiteren Konzeptvertiefung geprüft werden, inwieweit ein bestimmter Anteil der Verkaufsflächen entsprechend Vermietungspraxis von städtischen Liegenschaften für den Facheinzelhandel gesichert werden kann. Die Preisentwicklungen für Einzelhandelsvermietungen der vergangenen Jahre in der Münchner Innenstadt und die allgemeinen Entwicklungen im Handel haben die Wettbewerbsbedingungen für den kleinteiligen Einzelhandel zusätzlich verschärft.

Im weiteren Verfahren ist der Anteil an Einzelhandelsnutzung näher zu bestimmen. Dieser ist abhängig von einem überzeugenden Gesamtkonzept. Ziel ist ein vielfältiges Nutzungsangebot.

3.3 Verkehrskonzept, Stellplätze

3.3.1 Handlungsleitlinien Verkehr

Allgemeine Zielsetzungen für die Verkehrsentwicklung werden durch die Handlungsleitlinien Verkehr (PERSPEKTIVE MÜNCHEN, Innenstadtkonzept, Beschluss des Stadtrats vom 05.10.2006, Kap. 3.6, Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08288, Ratsinformationssystem RIS des Stadtrats) gestützt, die eine stadtverträgliche Bewältigung der Mobilität in den Vordergrund stellen, unter anderem durch:

- die Verlagerung vom motorisierten Individualverkehr (MIV) auf den ÖPNV, Fuß- und Radverkehr,
- die Berücksichtigung der Belange des Wirtschaftsverkehrs und Förderung der stadtverträglichen Abwicklung,
- die Optimierung des Ruhenden Verkehrs durch weitere maßvolle Umsetzung des Parkraummanagements,
- die Förderung des Fuß- und Radverkehrs
- die Stärkung der Aufenthaltsfunktion durch bauliche Umgestaltung von Straßen und Plätzen.

Lieferverkehr

Die Erschließungsfunktion für den erforderlichen Wirtschaftsverkehr des südlichen Bereiches der Fußgängerzone Neuhauser Straße/Kaufingerstraße über die Fürstenfelder Straße, Altheimer Eck und Färbergraben bleibt erhalten. Die Abwicklung des Lieferverkehrs innerhalb des Viertels ist zu optimieren. Der Lieferverkehr für Kaufhof, C&A sowie Hofstatt wird bei der neuen konzeptionellen Betrachtung zu berücksichtigen sein.

Grundsätzlich ist der Wirtschaftsverkehr im Untergeschoss vorzunehmen.

Fußgänger

Die Durchlässigkeit des Planungsgebietes für Fußgängerinnen und Fußgänger ist zwischen dem Färbergraben und der Fürstenfelder Straße zu erhalten. Dabei ist darauf zu achten, dass eine sinnvolle Verbindung mit dem bestehenden Fußwegenetz (Passagen), insbesondere mit der Passage "Kaufinger Tor" und "Hofstatt" erfolgt.

3.3.2 Stellplätze

Parkhaus Färbergraben, Bestandssituation und Bewertung

Grundlage für die Errichtung des Parkhauses Färbergraben bildete eine in den 1960er Jahren vom Stadtrat beschlossene Gesamtverkehrsplanung, die u.a. die Aufhebung von Straßenparkplätzen in der Altstadt vorsah, um den Verkehr zu verflüssigen und Fußgängerbereiche schaffen zu können. Die im Stadtgebiet München errichteten Parkhäuser, u.a. auch das hier in Rede stehende, wurden durch Zuschusszahlungen von Bauherrn im Innenstadtbereich mitfinanziert. Diese Bauherrn erbrachten den Nachweis für die im Zuge ihres Bauvorhabens baurechtlich notwendigen Stellplätze durch Zahlung eines Zuschusses an den privaten Parkhausbetreiber; dies wurde von der Landeshauptstadt als Erfüllung der Stellplatz-

pflicht anerkannt und der Bauherr erhielt im Gegenzug seine Baugenehmigung. Dabei räumte der Parkhausbetreiber dem Bauherrn ein vertragliches Vorbenutzungsrecht für eine dem Zuschuss entsprechende Zahl von Stellplätzen im Parkhaus ein. Soweit bekannt, wurde dieses Recht „während der Dauer des Bestandes der Garagenanlage“ vereinbart. Das Parkhaus Färbergraben umfasste 571 dieserart bezuschusste Stellplätze, von diesen sind derzeit 146 Stellplätze dauerhaft vermietet. Im Zuge von Änderungen der internen Stellplatzorganisation, Umbaumaßnahmen (z.B. Entfall der Tankstelle mit Werkstatt, kleinteiliger Einzelhandel in der Erdgeschosszone), Schaffung von Behindertenstellplätzen hat sich die Anzahl aktuell auf 546 Stellplätze reduziert.

Der Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009 beinhaltet noch die Aussage, dass die meisten Parkgaragen im Bereich der Altstadt genügend freie Kapazitäten an Kurzzeitstellplätzen aufweisen und bei Auflassung des Parkhauses Färbergraben die dort nachgefragten Kurzzeitstellplätze allein durch die Tiefgarage am Stachus-Einkaufszentrum kompensiert werden könnten.

Veränderte Rahmenbedingungen wie die Verringerung des Parkraumangebots im öffentlichen Straßenraum sowie Neuordnungs- und Umbaumaßnahmen in verschiedenen Bereichen der Altstadt führten gleichzeitig zu einer erhöhten Nachfrage an Kurzzeitstellplätzen in den öffentlichen Parkgaragen. Dies erforderte eine Neubewertung der dort vorhandenen freien Kapazitäten. Die Betrachtung erfolgte unter Zuhilfenahme der vorliegenden Belegungsdaten aus dem Parkleitsystem, wobei darauf hinzuweisen ist, dass die angezeigten Werte im Parkleitsystem durch die Betreiber manuell verändert werden können. Somit könnte es sich bei den maximal freigegebenen Stellplätzen um Kapazitäten handeln, die zwar durchschnittlich aber nicht permanent zur Verfügung stehen.

Aktuelle Datenauswertungen und stichprobenartige Begehungen verschiedener Parkgaragen ergaben folgende Situation:

- Das Parkhaus am Färbergraben (Kapazität ca. 400 Kurzzeitstellplätze) weist einen Rückgang der Belegung auf; werktags werden durchschnittlich ca. 170 Stellplätze weniger nachgefragt.
- Die Tiefgarage am Stachus Einkaufszentrum wird mittlerweile nach Umbau und Sanierung gut angenommen. Nach aktuellem Stand der Auswertungen verfügt sie in der Hauptauslastungszeit nicht mehr über genügend freie Stellplätze als alleiniger Ersatz für das Parkhaus Färbergraben (an Werktagen im Mittelwert ca. 160 freie Stellplätze).
- In der Ende 2013 neueröffneten Pschorr-Garage sind an Werktagen durchschnittlich ca. 100 Stellplätze frei.
- An Wochenenden ist die Auslastung aller Parkgaragen im Altstadtbereich höher, so dass die entfallenden Kurzzeitstellplätze aus dem Parkhaus Färbergraben in den beiden vorgenannten Anlagen Stachus und Pschorr-Garage nicht vollständig ersetzt werden können.

Darüber hinaus stehen im direkten Umfeld weitere Parkhäuser zur Verfügung.

- Im Parkhaus Oberpollinger sind an Werktagen 98 Stellplätze frei.
- Im Parkhaus Adolf-Kolping-Straße sind bei einer Auslastung von 50 % der Kurzzeitparkplätze an Werktagen 190 Kurzzeitparkplätze frei.

Im Fazit können an Werktagen die derzeit nachgefragten ca. 230 Kurzzeitstellplätze aus dem Parkhaus Färbergraben in den o.a. Parkgaragen aufgefangen werden. Eine Verlagerung der Stellplätze ist möglich, wenn sowohl die Tiefgarage am Stachus-Einkaufszentrum als auch die Pschorr-Garage in Anspruch genommen werden.

Um die höhere Wochenendnachfrage an Kurzzeitstellplätzen abzudecken, stehen in den Parkgaragen Rieger-City und Isarparkhaus in ausreichendem Umfang und vertretbarer Entfernung, weitere Kapazitäten zur Verfügung.

Die heutigen 146 dauervermieteten Stellplätze sollen weiterhin am Standort Färbergraben in einer Tiefgarage unter dem künftigen Gebäude (Nachfolgenutzung des Parkhauses) wiederhergestellt werden.

Anwohnerparken

In Ergänzung der 146 dauervermieteten Stellplätze sollen Anwohnerparkplätze vorgesehen werden. Im Rahmen einer Bedarfsabschätzung für den Umkreis der Sattlerstraße wurde ein Bedarf von 50 Anwohnerstellplätzen ermittelt. Diese könnten mit 50% der Baukosten bezuschusst werden und einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen.

Pflichtige Stellplätze

Zusätzlich zu den oben aufgeführten Stellplätzen aus dem Parkhaus werden auch alle bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die neue Nutzung in dieser neu zu errichtenden Tiefgarage untergebracht.

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob und wie viele der durch die geplanten Nutzungen ausgelösten Stellplätze für Nichtwohnnutzung aus verkehrsplanerischer Sicht beschränkt werden können. Die Höhe der Beschränkung ist abhängig von der zu entwickelnden Nutzungsmischung.

Fahrradabstellplätze

Der Standort am Färbergraben bietet sich für dringend benötigte Fahrradabstellplätze an zentraler innerstädtischer Stelle an. Es soll geprüft werden, inwieweit Unterstellmöglichkeiten in der neu herzustellenden Tiefgarage mit angeboten und/oder im umgestalteten öffentlichen Raum untergebracht werden können.

3.3.3 Verkehrliche Abwicklung im Hackenviertel

Im weiteren Verfahren ist die für die Altstadt und das Hackenviertel erforderliche Neuausrichtung des Verkehrsnetzes zu prüfen. Im Grundsatz kann festgestellt werden, dass mit Aufgabe der Parkhausnutzung und Errichtung einer neuer Stellplatzanlage mit den oben aufgeführten gesamten Stellplätzen eine Reduzierung der Verkehrsmengen an Ziel- und Quellverkehr zum Planungsgebiet erfolgen wird.

Insgesamt kann mit einer Reduzierung der Fahrbewegungen im Hackenviertel eine spürbare Entlastung und somit Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität im Quartier erwartet werden. Durch ergänzende verkehrsleitende Maßnahmen bzw. Änderungen punktueller verkehrlicher Funktionen, (z.B. mögliche Erweiterung der Fußgängerzone Sendlinger Straße), könnte diese Inwertsetzung des öffentlichen Raumes eine nochmalige spürbaren Steigerung erfahren.

4. Weiteres Vorgehen

Mit dem Grundsatzbeschluss 2009 wurde zur Entwicklung von Konzepten die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und Realisierungsteil für das Postareal beschlossen.

Hierzu waren damals beide Eigentümer bereit. In der Zwischenzeit fand auf privater Seite ein Eigentümerwechsel statt. Auf städtischer Seite läuft dahingehend der Erbbauvertrag Ende 2016 aus, insofern ist planerischer Handlungsbedarf gegeben.

Nachdem die oben aufgeführten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Rahmenbedingungen eine für den Ort angemessene Entwicklung mit einem städtebaulich stimmigen Konzept aufgezeigt haben, wird auf dieser Grundlage ein Bebauungsplan aufgestellt. Das Konzept soll so flexibel wie möglich im Bebauungsplan umgesetzt werden, so dass Anpassung im Detail vorgenommen werden könne, ohne die grundsätzliche städtebauliche Konzeption in Frage zu stellen

Der Bebauungsplanentwurf wird dann in Abstimmung mit den zuständigen Referaten als Grundlage für eine Vergabe des städtischen Grundstücks dienen. In der Vergabe soll die Durchführung eines Realisierungswettbewerbs für die Neubaumaßnahme auf städtischen Grund unter Beteiligung der Landeshauptstadt München enthalten sein.

5. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung

Das gültige Bauliniengefüge gem. § 30 Abs. 3 BauGB lässt die oben aufgeführte bauliche Entwicklung nicht zu. Aus diesem Grund ist die Änderung des geltenden Bauliniengefüges erforderlich. Aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung ist damit eine nachhaltige, städtebaulich geordnete Entwicklung dieses bedeutsamen Areals im Sinne des o. g. Grundsatzbeschlusses vom 22.07.2009 gewährleistet.

Zur Sicherung der genannten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele für den Planungsumgriff ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich.

In Anbetracht des auslaufenden Erbbaurechtsvertrages wird das Bauleitplanverfahren Nr. 2102 mit diesem Aufstellungsbeschluss eingeleitet. Die Ergebnisse der erforderlichen verkehrlichen Untersuchungen werden in das Verfahren einbezogen.

5.1 Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung

Das Vorhaben dient zusammen der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnen in der Münchner Innenstadt.

Es wird eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt; das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 7.000 m² auf.

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist die Prüfung des Vorhabens hinsichtlich seiner Auswirkungen auf die Umwelt.

Insgesamt hat die Prüfung ergeben, dass das Vorhaben keine erheblichen Umweltauswirkungen haben wird.

Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB). Ferner bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (vgl. § 13 a Abs. 1 S. 4 BauGB).

Die Überprüfung der Versiegelung von Flächen hat ergeben, dass das Planungsgebiet bereits heute größtenteils versiegelt ist. Es ist von keiner rechnerischen Erhöhung der Versiegelung auszugehen. Schutzgebiete oder Lebensräume nach europäischem oder nationalen Recht geschützter Arten werden nicht beeinträchtigt.

Somit liegen auch die Voraussetzungen gemäß dem städtischen Kriterienkatalog der Stadtratsbeschlüsse vom 25.06.2008 sowie vom 01.06.2011 zur Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens mit Grünordnung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB vor.

Insgesamt liegen damit die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB vor.

Das geplante Vorhaben kann in einem Bebauungsplanverfahren gemäß § 13 a BauGB als „andere Maßnahmen der Innenentwicklung“, durchgeführt werden.

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Nutzungskategorie eines Kerngebietes (MK) bleibt unverändert erhalten.

5.2 Verfahren nach § 13 BauGB, einfaches Änderungsverfahren

Im weiteren Verfahren wird geprüft, ob auch ein einfaches Bebauungsplanänderungsverfahren gemäß § 13 BauGB die geordnete städtebauliche Entwicklung sicherstellen kann. Voraussetzung dafür ist, dass die o.g. städtebaulichen Zielsetzungen überwiegend durch das Ausschreibungsverfahren gesichert werden können.

6. Sozialgerechte Bodennutzung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde in ihrer Sitzung am 22.04.2015 über das künftige Projekt informiert.

Da auf den betreffenden Grundstücken bereits ein hohes Baurecht nach § 34 BauGB vorhanden ist, das lediglich in anderer Form durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird voraussichtlich keine Baurechtsmehrung erfolgen. Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden keine Anwendung.

Im Hinblick auf den dringenden Bedarf an preisgedämpften Mietwohnungsbau wird vorgeschlagen, die gesamte Wohnbaufläche hier für den konzeptionellen Mietwohnungsbau zu verwenden.

7. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse mit Schreiben vom 11.06.2015 zu einer Sitzungsvorlage kurzfristig angehört, die aber im Zuge der geführten Verhandlungsgespräche redaktionell aktualisiert wurde.

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 Altstadt-Lehel vom 17.06.2015 liegt dieser Sitzungsvorlage **als Anlage 4** bei.

Hierzu wird festgestellt:

- **Forderung des Bezirksausschusses 1, einen qualifizierten Bebauungsplan aufzustellen und Einbeziehung des Bezirksausschusses in die einzelnen Planungsphasen:**

Für das Planungsgebiet wird das Bebauungsplanverfahren gewählt, das die Umsetzung der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Zielsetzung gewährleistet, aber auch schlanke und kurze Verfahrensabläufe ermöglicht. Durch die gegebenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen in bebauter Umgebung ist diese Vorgehensweise möglich.

Die weitere Beteiligung des Bezirksausschusses 1 am Bebauungsplanverfahren auch für die verkehrliche Abwägung erfolgt entsprechend den Festlegungen der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München.

- **Forderung, zusätzliche Punkte zu prüfen und zu bearbeiten:**
 1. (Gemeinschaftliches Konzept)

Die Verhandlungen mit der privaten Eigentümerin werden mit der Zielsetzung eines gemeinschaftlichen Konzeptes geführt. Die Verhandlungen laufen noch. Diese Beschlussvorlage entspricht dem derzeitigen Verhandlungsstand.

2. (Europaweite Ausschreibung)

Eine Grundstücksvergabe kann nur für das städtische Grundstück ohne weitere private Eigentümer nach dem Aufstellungsbeschluss durchgeführt werden. Offen hierbei ist noch die Form der Vergabe, welche von den zuständigen Referaten geprüft wird. Alle Fragen im Zusammenhang mit dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzept sowie einer angemessenen Kosten- und Lastenverteilung sind auf Ebene der Bauleitplanung zu klären.

3. (Denkmalschutz)

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind alle Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange einzubinden. Hierzu gehören auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, der Heimatpfleger und die Untere Denkmalschutzbehörde.

- **Forderung zu einzelnen Punkten im Vortrag der Referentin:**

zu Punkt 3.2. "Nutzungskonzept"

Der Standort eignet sich aufgrund der erzielbaren Wohnbauflächen weniger für eine Aufteilung in klassischen geförderten Wohnungsbau, München Modell und freifinanziertem Wohnungsbau. Zur Aufrechterhaltung der „Münchner Mischung“, d.h. einer Streuung von verschiedenen Einkommensgruppen und entsprechenden qualitativ hochwertigen Wohnungsangeboten, und um auch mit diesem Projekt bezahlbaren und preisgedämpften Wohnungsbau in der Innenstadt anbieten zu können, wird stattdessen vorgeschlagen, die gesamte Wohnbaufläche für den konzeptionellen Mietwohnungsbau zu verwenden. Darüber hinaus wird geprüft, auch preisgünstigen Wohnraum für städtische Dienstkräfte in Mangelberufen anzubieten.

Der Anteil an Einzelhandelsflächen ist im weiteren Verfahren näher zu bestimmen. Eine Boardinghausnutzung ist dabei nicht Teil der angestrebten Nutzungen.

Der Forderungen des Bezirksausschusses kann nur nach o.g. Maßgabe entsprochen werden.

zu Punkt 3.3. "Verkehrskonzept, Stellplätze"

Mit der zukünftigen Baumaßnahme werden die vertraglich festgelegten Stellplätze, die Anwohnerstellplätze sowie die bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze nachgewiesen.

Der Forderung des Bezirksausschusses kann entsprochen werden.

zu Punkt 6. "Sozialgerechte Bodennutzung"

Die Formulierung bleibt wie im Vortrag der Referentin bestehen. Der aktuelle Planungsstand lässt nur diese Annahme zu.

Der nun vorliegende Beschlussentwurf konnte dem Bezirksausschuss nicht mehr zur Anhörung vorgelegt werden. Er wurde aber mündlich über die Inhalte in Kenntnis gesetzt und auf sein Rederecht hingewiesen.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten. Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat abgestimmt.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.06.2015, M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet beiderseits der Sattlerstraße zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Wird der Bebauungsplan mit Grünordnung qualifiziert weitergeführt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
Wird der Bebauungsplan mit Grünordnung als einfacher Bebauungsplan weitergeführt, wird er nach § 13 BauGB durchgeführt.
3. Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte.
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/21 V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

Am
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/ 21 V