

PERSPEKTIVE MÜNCHEN
Fortschreibung Innenstadtkonzept,
Teilbereich Südliches Bahnhofsviertel
Ergebnisse der Konzeptstudie
„Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens“

2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 06429

Anlagen:

1. Lageplan mit Stadtbezirkseinteilung
2. Konzeptstudie „Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens im Südlichen Bahnhofsviertel“

**Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.07.2016**

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München, da die Angelegenheit zwar stadtbezirksbegrenzt ist, aber kein Entscheidungsfall gemäß dem Katalog der Fälle der Entscheidung, Anhörung und Unterrichtung der Bezirksausschüsse für den Bereich des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vorliegt.

1. Anlass und Auftrag

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrats vom 05.10.2006 (Vorlagen-Nr.: 02-08 / V 08288) wurden für das Innenstadtkonzept der Landeshauptstadt München Handlungsleitlinien zu den Themen Wohnen, Arbeiten, Verkehr, Freizeit, Kultur, Tourismus, Stadtgestalt, Freiflächen und öffentlicher Raum formuliert. Diese Leitlinien sind die Basis für die Erarbeitung von teilräumlichen Entwicklungskonzepten.

Für das **Südliche Bahnhofsviertel** stehen dabei die Stabilisierung und Förderung des spezifischen Nutzungsprofils sowie die Stärkung des Wohnens als wichtige Ziele im Mittelpunkt.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 23.09.2009 (PERSPEKTIVE MÜNCHEN, Pilotprojekt der Stadtteilentwicklung „Quartiersentwicklung durch identitätsorientierte Markenführung Südliches Bahnhofsviertel“, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 02659) hatte der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung den Auftrag erteilt, zur Einrichtung eines Quartiersmanagements im Südlichen Bahnhofsviertel eine Anschubfinanzierung zu leisten sowie die anstehenden Quartiersmanagementleistungen zu vergeben. Nach einer Ausschreibung wurden für den Zeitraum von September 2010 bis Oktober 2011 die Leistungen für ein Quartiersmanagement an das Büro citycom München vergeben. Das Quartiersmanagement wurde eingerichtet als Maßnahme der Münchner Stadtentwicklung, das u. a. die Akteurinnen und Akteure vor Ort aktivieren, unterstützen und den Entwicklungsprozess begleiten sollte, um in einem Selbsthilfeprozess mitzuhelfen, Probleme des Viertels zu lösen.

Im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2013 („PERSPEKTIVE MÜNCHEN Fortschreibung Innenstadtkonzept Pilotprojekt der Stadtentwicklung Südliches Bahnhofsviertel“, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10261) wurden zum einen über die Ergebnisse der Arbeit des Quartiersmanagements berichtet sowie der weitere Handlungsbedarf und die Chancen zur Stärkung des Wohnens im Quartier beschrieben. Zum anderen wurde die Fortführung des Quartiersmanagements mit städtischer Unterstützung sowie die Entwicklung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Konzepts zur Stärkung des Wohnens unter Hinzuziehung von Gutachtern beschlossen.

Für die Konzeptentwicklung wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung in nicht-öffentlicher Sitzung am 26.02.2014 („Fortschreibung des Maßnahmenkonzeptes zur Aufwertung der Münchner Innenstadt [Innenstadtkonzept]; Entwicklung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Konzeptes zur Stärkung des Wohnens im Südlichen Bahnhofsviertels“, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 14116) ein Auftrag federführend an die Planungsgruppe 504 aus München vergeben.

Das von den Gutachtern entwickelte „Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens“ - im Folgenden als „Konzeptstudie“ bezeichnet - wurde interdisziplinär mit Planerinnen und Planern aus den Bereichen Städtebau, Verkehr und Freiraum erarbeitet. So wirkten für die moderierenden Aufgaben Heller Späth Kommunikation + Planung, für die verkehrsplanerischen Aufgaben das Büro Stadt–Land–Verkehr und für die landschafts- und grünplanerischen Aufgaben das Büro planwerkstatt Karlstetter mit.

Für die drei Bereiche Städtebau, Verkehr und Freiraum wurden auf der Basis einer eingehenden Analyse der Bestandssituation die jeweiligen Chancen und Risiken herausgearbeitet. Darauf aufbauend wurden Leitlinien entwickelt, die ihrerseits wiederum die Grundlagen für Konzepte zu Gebiets- Straßenraum- und Freiraumtypen darstellen. Im Hinblick auf eine sukzessive Umsetzung wurden sodann verschiedene mögliche Maßnahmen aufgezeigt zur

- behutsamen Nachverdichtung und Umnutzung,
- Gewinnung weiterer Wohnpotenziale,
- Umgestaltung des öffentlichen Raumes inklusive der Straßen mit unterschiedlichen Funktionalitäten sowie der öffentlichen und privaten Freiräume.

Zusammenfassend wurden dann maßnahmenorientiert die neuen Wohnraumpotenziale grob abgeschätzt und aus der Sicht der Auftragnehmer Empfehlungen für eine städtebauliche Strategie im Sinne einer behutsamen Stadterneuerung formuliert. Demnach könnten in Teilbereichen Umstrukturierungspotenziale für eine weitere Wohnnutzung aktiviert werden, wird eine Konsolidierung der Hotel- und Geschäftsstandorte empfohlen, sollten die Verkehrsfunktionen an die Nutzungsstruktur angepasst und Grünräume entwickelt werden. Die Ergebnisse der Konzeptstudie liefern vielfältige Anregungen und Erkenntnisse zur grundsätzlichen Verbesserung der Situation und des Images des Südlichen Bahnhofsviertel.

Die Ergebnisse der Konzeptstudie werden mit dieser Bekanntgabe vorgestellt.

2. Besonderheiten des Südlichen Bahnhofsviertels im Umfeld des Hauptbahnhofes, verkehrsplanerische Rahmenbedingungen

Ergebnis der Bestandsanalyse für den **engeren Untersuchungsraum** zwischen dem Hauptbahnhof, der Sonnenstraße, den Kliniken und der Paul-Heyse-Straße ist eine dichte Mischung und ein „buntes“ Miteinander verschiedenster Nutzungen, Branchen und Bevölkerungsgruppen. Der engere Untersuchungsbereich des Südlichen Bahnhofsviertels hatte sich in den letzten Jahren bei einigen Nutzungen recht einseitig entwickelt. Ca. 60% der Münchener Hotelbetten und ca. 20.000 Arbeitsplätze standen nach Angaben für das Jahr 2009 lediglich ca. 3.200 Wohnberechtigte (Einwohnerinnen und Einwohner mit Haupt-

und Nebenwohnsitzen) gegenüber (siehe Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2013, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10261). Der engere Untersuchungsbereich des Südlichen Bahnhofsviertels weist einen erheblichen Anteil an Bewohnerinnen und Bewohnern mit Migrationshintergrund auf. Ein weiteres Merkmal ist eine problematisch einzuschätzende Konzentration von Spielhallen, Wettbüros und Vergnügungsstätten wie z. B. Sexshops oder Table-Dance- Bars.

Auch haben die Planungen zum Neubau des Hauptbahnhofs München gemäß dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 29.04.2015 (Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 02553) einschließlich der Maßnahmen zum Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke sowie die damit zusammenhängenden Konzepte zur Umgestaltung der Vorplätze des Hauptbahnhofs und zur Fahrradabstellung vielfältige Auswirkungen auf den unmittelbar angrenzenden Bereich des Südlichen Bahnhofsviertels.

Eine der Grundlagen für die verkehrsplanerischen Überlegungen der Konzeptstudie für das Südliche Bahnhofsviertel stellt die „Verkehrstechnische Untersuchung für das Umfeld des Münchner Hauptbahnhofs“ dar, deren Kurzfassung vom März 2015 dem Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München vom 29.04.2015 als Anlage 24 beigelegt war („Neubau Hauptbahnhof Sachstand und weiteres Vorgehen“, Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 02553) unter der Prämisse, dass der Bahnhofplatz vom motorisierten Individualverkehr (MIV) freigehalten wird. Sie hat ergeben, dass die Neuordnung und Umlenkung des Verkehrs um den Hauptbahnhof ohne gravierende Verlagerungen auf den Untersuchungsbereich und ohne nennenswerte zusätzliche Belastungen im Südlichen Bahnhofsviertel zu bewältigen sind. Diese Annahme steht unter dem Vorbehalt, dass der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in o. g. Beschluss ergänzend beauftragt hat, die verkehrlichen Untersuchungen zu vertiefen und dem Stadtrat ein abgestimmtes Verkehrskonzept zur abschließenden Entscheidung vorzulegen. Dabei sollen insbesondere die Erschließung des Bahnhofs, die Lenkung des Durchgangsverkehrs und die Führung des Radverkehrs in Abgrenzung zu den Fußgängern anhand von Darstellungen des Bahnhofsvorplatzes dargestellt und abgewogen werden. Des Weiteren ist es erforderlich, die o. g. „Verkehrstechnische Untersuchung“ auf den Prognosehorizont 2030 festzuschreiben.

Die angestrebten Planungsziele in diesem Beschluss, wie z. B. die Neuordnung der öffentlichen Räume und Plätze um den neuen Hauptbahnhof sowie ein vielfältiges Angebot an Fahrradabstellanlagen werden sich voraussichtlich positiv auf das Südliche Bahnhofsviertel auswirken. So könnten im Rahmen der Untersuchung der verkehrlichen und gestalterischen Zielsetzungen zum neuen Hauptbahnhof Aufenthalts- und Funktionsplätze geschaffen werden, die im Quartier fehlen und für die auch kaum Flächen zur Verfügung stehen. In der Konzeptstudie für das Südliche Bahnhofsviertel werden eine Reihe von Maßnahmen zur Umgestaltung des öffentlichen Raums flankierend und verzahnend zu diesen geplanten Neuordnungen gezeigt.

3. Ergebnisse der Konzeptstudie „Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens im Südlichen Bahnhofsviertel München“

Gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2013 („PERSPEKTIVE MÜNCHEN Fortschreibung Innenstadt-konzept Pilotprojekt der Stadtentwicklung Südliches Bahnhofsviertel“, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10261) sollten mit der integrierten, fachübergreifenden Konzeptstudie Entwicklungspotenziale und Strategien zur Stärkung bzw. Vermehrung der Wohnfunktionen und der Nutzungsvielfalt, zur Verbesserung des Wohnumfeldes sowie der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum aufgezeigt werden. Gleichzeitig sollten Lösungsansätze gefunden werden, wie einer Destabilisierung des Quartiers durch die Beschränkung bzw. ein Zurückdrängen von Spielhallen, Wettbüros und „Clubs“ entgegengewirkt werden kann.

Wesentliche Ziele für das Südliche Bahnhofsviertel sollten sein:

- Die qualitative und quantitative Stärkung der Wohnfunktion
- Das Zurückdrängen unerwünschter Nutzungen und Unterbringung kleinteiliger, sozialer Infrastruktureinrichtungen in Erdgeschosszonen
- Die Verbesserung der Aufenthaltsqualität
- Die Verbesserung der Grünausstattung.

3.1 Betrachtungsraum, Wohnanteil

Der ursprünglich engere Umgriff (Bayer-, Sonnen-, Pettenkofer- und Paul-Heyse-Straße), für den der Verein Südliches Bahnhofsviertel e. V. Verbesserungen anregte, wurde insbesondere im Hinblick auf die vorzuschlagenden Maßnahmen für den öffentlichen Straßenraum und die Stärkung der Wohnfunktionen sowie die Vernetzungen und Verbindungen mit den angrenzenden Gebietstypen weiter gefasst. So wurden die Bereiche mit den Stadtvillen aus der Gründerzeit und um die Sankt-Pauls-Kirche in den Gesamtumgriff des Untersuchungsbereiches (Bayer-, Sonnen-, Lindwurm-, Ziemssen-, Nußbaumstraße, Bavariaring, Martin-Greif-Straße) einbezogen. (siehe Anlage 2, Ziffer 4.1 Konzept Gebietstypen)

Die Konzeptstudie klassifiziert für das Stadtviertel drei unterschiedliche Gebietstypen, auf die die Vorschläge für Leitlinien und Maßnahmen aufbauen. Kerngebietsnutzungen finden sich im Norden mit einer Hotelkonzentration in Bahnhofsnähe, südlich schließt sich ein durchmischtes Quartier mit besonderer multikultureller Ausprägung zwischen der Schwantaler- und der Landwehr- bzw. der Pettenkoferstraße an (siehe Anlage 2, Ziffer 2.3 Städtebau Vorgaben, sogenanntes „Soziotop“). Den Bereich südlich der Pettenkoferstraße prägen überwiegend die Stadtvillen der Gründerzeit zusammen mit den Kliniken der Universität. Abhängig von Entscheidungen des Freistaates Bayern bietet sich langfristig mit der Verlagerung einzelner Klinikbereiche die Option einer Umstrukturierung an. Die östlich angrenzende Sonnenstraße wird von einem Geschäftsbereich gesäumt.

Überrascht hat bei der Erhebung für die Konzeptstudie (siehe Anlage 2, Grafik in Ziffer 2.1 Städtebau Bestand), dass der Wohnanteil in dem stark von Kerngebietsnutzungen geprägten Gebiet („Soziotop“) mit durchschnittlich ca. 23 %, in einzelnen Blöcken sogar etwa 30 % von der ermittelten Geschossfläche, vor allem im südlichen und westlichen Quartiersbereich, höher als erwartet liegt. Insgesamt wohnen nach Angaben für das Jahr 2013 innerhalb des engeren Untersuchungsbereichs mit ca. 4.300 Wohnberechtigten bereits ca. 1.100 Wohnberechtigte mehr als im Jahr 2009 (siehe Kapitel 1.1), im Bereich des sogenannten „Soziotops“ sogar ca. 4.500 Wohnberechtigte und im gesamten Untersuchungsbereich ca. 8.000 Wohnberechtigte .

3.2 Mängel

Als Mängel im Wohn- und Arbeitsumfeld wurde die mitunter eingeschränkte Wohnqualität bei sehr hohen Dichten (teilweise mit einer Geschossflächenzahl [GFZ] über 4,0) festgestellt. Dazu kommt die hohe Verkehrsbelastung mit ihren Folgen wie Verkehrsstau, Lärm, Abgasen, Feinstaub, die mangelnde Aufenthaltsqualität im Straßenraum, fehlende Radverkehrsanlagen und öffentliche Grünflächen mit Vernetzungen/Verbindungen zu den angrenzenden Grünbereichen wie dem Nußbaumpark und der Theresienwiese, fehlende Bäume, Barrierewirkungen im Straßenraum sowie Konflikte mit Nutzungen wie Spielhallen, Sex-Shops, Wettbüros etc. Die nähere Umgebung des Hauptbahnhofs ist nahezu vollkommen versiegelt und auch im südlichen Bereich des Südlichen Bahnhofsviertels sind nur teilweise grüne Innenhöfe vorzufinden.

3.3 Potenziale und Methoden zur Stärkung der Wohnfunktion

Für das Ziel einer Erhöhung des Wohnanteils und der Stärkung des Wohnens werden unter Berücksichtigung tragfähiger Wohnverhältnisse eine verträgliche und qualifizierte Verdichtung, z. B. Aufstockung und der Ausbau von Dachgeschossen, und die Umnutzung von Gebäuden vorgeschlagen (Ergebnisse der Prüfung für die betreffenden Blöcke in Anlage 2, Grafik in Ziffer 6.1 Abschätzung neuer Wohnraumpotenziale).

Die Analyse der Daten zu den Einwohnerinnen und Einwohnern und aus der Gebäudedatei der Landeshauptstadt München ergab einen mit ca. 66 % relativ hohen Anteil an Personen mit Migrationshintergrund. Innerhalb des sogenannten „Soziotops“ leben ca. 56 % der Einwohnerschaft des gesamten Untersuchungsumgriffs. Im Zusammenspiel mit der bereits hohen baulichen Dichte im Bestand, den vielfältigen Herkunftsländern der Bewohnerschaft, dem breit gefächerten Angebot an Geschäften, der Internationalität der Besucher durch die zahlreichen Hotelbetriebe etc. wird von den Gutachtern eine erlebbare Urbanität bzw. ein urbanes Milieu abgeleitet, das möglichst erhalten werden sollte. So könnten behutsame bauliche Ergänzungen und Gebäude bezogene Nutzungsänderungen mit

einem höheren Wohnanteil der angestrebten sozialen Mischung an Bewohnerinnen und Bewohnern neuen Raum für unterschiedliche Wohnformen bieten. Grundsätzlich soll die Stärkung des Wohnens gleichermaßen zu einer behutsamen Aufwertung und zu einer Stabilisierung des Quartiers beitragen.

Im erweiterten Untersuchungsbereich stellt der geltende Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) gemäß der Anlage 2, Ziffer 2.3 Städtebauliche Vorgaben den nördlichen Bereich als Kerngebiet (MK), den westlichen Bereich als Besonderes Wohngebiet (WB) und im Süden die Kliniken als Sondergebiet Hochschule dar.

Im nordöstlichen Bereich des engeren Untersuchungsgebietes ist durch den rechtsverbindlichen (rv.) Bebauungsplan Nr. 1756 vom 20.08.1996 als Art der Nutzung Kerngebiet (MK) festgesetzt, wobei die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten durch diesen Bebauungsplan beschränkt wurde.

An der westlichen Grenze des engeren Untersuchungsbereichs und innerhalb des „Soziotops“ setzt der rv. Bebauungsplan Nr. 1303 vom 08.05.1981 südlich der Landwehrstraße und beiderseits der Paul-Heyse-Straße ebenfalls als Art der Nutzung Kerngebiet (MK) und grundstücksspezifische Angaben zum Maß der baulichen Nutzung (GFZ von 2,05 bis 4,9) fest, in dem bis auf einen Teilbereich Wohnungen oberhalb des 3. Geschosses zulässig sind.

Von den Auftragnehmern wird vorgeschlagen, dass auf noch zu bestimmenden Teilflächen geprüft werden soll, ob eine Umstrukturierung von derzeitigen Kerngebieten mit überwiegend gewerblichen Nutzungen in Wohngebiete bzw. in Mischgebiete möglich ist. Das weitere Vorgehen und passende Planungsmethoden und -verfahren für eine Verwirklichung dieser Zielsetzungen sollten mit den betroffenen Personenkreisen (Grundeigentümerinnen und Grundeigentümern, Mieterinnen und Mietern, Geschäftsleuten, Interessensvertretungen etc.) und der Verwaltung erörtert und erarbeitet werden. Angesichts dessen, dass komplexe Verfahren wie das Aufstellen oder die Änderung von Bebauungsplänen unter Anwendung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) in einem bereits dicht bebauten Bereich wie dem Südlichen Bahnhofsviertel möglicherweise nicht zielführend sind, könne es auch zeitlich vorteilhaft sein, im Rahmen von Genehmigungen nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ sowohl qualitative als auch quantitative Maßnahmen zur Stärkung des Wohnens zu erreichen.

3.4 Maßnahmenvorschläge zur Verbesserung der Freiraum- und Aufenthaltsqualität

Da es im Südlichen Bahnhofsviertel nahezu keine attraktiven Freiräume und begrünten Begegnungs- bzw. Aufenthaltsflächen gibt, auf denen sich Personen aller Altersgruppen treffen können, hängt eine Stärkung und Erhöhung der Wohnnutzung eng mit einer Ver-

besserung der Aufenthaltsqualität auf den privaten und öffentlichen Flächen und Straßenräumen zusammen. Beispielsweise wird vorgeschlagen, dass flankierend mit einer Erhöhung des Wohnanteils die Grünausstattung der Quartiersebene (neue, grüne Höfe, grüne Dächer, grüne Fassaden) und die Vernetzungen/Verbindungen zu den angrenzenden Grünbereichen wie dem Nußbaumpark und der Theresienwiese verbessert werden sollten. So könnten einige Teilflächen oder die öffentlichen Grünflächen an der Theresienwiese als Grün- und Aufenthaltsflächen auch für die Bevölkerung des Südlichen Bahnhofsviertels besser genutzt und über den St.-Pauls-Platz besser angebunden werden.

Mit Beschluss des Bauausschusses vom 04.02.2014 „Bürgerbeteiligung bei Platzgestaltungen - Fünf Plätze attraktiv neu gestalten“ (Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 13916) wurde das Baureferat bereits beauftragt, aufgrund der großen Zustimmung im Bürgerbeteiligungsverfahren die Planungen für die Neugestaltung des Sankt-Pauls-Platzes aufzunehmen und das Ergebnis dem Stadtrat zur Projektgenehmigung vorzulegen. Ergänzend wird hierzu auch auf den Antrag-Nr. 14-20 / B 01904 des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 17.12.2015 „Begrünung der Schwanthalerstraße und der Landwehrstraße“ hingewiesen.

Ebenfalls kann die Gestaltung des Bahnhofplatzes sowie des südlichen Bahnhofsvorplatzes als Teil des Konzeptes für das Umfeld des neuen Hauptbahnhofs zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität am nördlichen Rand des Südlichen Bahnhofsviertels beitragen. Hierzu sind noch konkrete Vorstellungen zu entwickeln. Neben einer ansprechenden Gestaltung als Ankunftsort ist komplementär auch eine Aufenthaltsqualität zu ermöglichen. Durch eine Neuordnung der Verkehrsflächen im Rahmen des Neubaus des Hauptbahnhofs soll auch die derzeitige Situation auf den Bahnhofsvorplätzen neu geordnet werden, zumal sich nach Inbetriebnahme des Haltepunkts Hauptbahnhof im Zuge der 2. Stammstrecke voraussichtlich die Anzahl der Passantinnen und Passanten zur Schützenstraße bzw. in Richtung Innenstadt sowie zu den verschiedenen Straßenbahnhaltestellen um den Hauptbahnhof erhöhen wird.

3.5 Maßnahmenvorschläge auf der Basis der Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen der verkehrsplanerischen Betrachtung der Straßen und Plätze innerhalb des erweiterten Umgriffs der Konzeptstudie zum Südlichen Bahnhofsviertel wurden, basierend auf den vorgeschlagenen Straßenraumtypen, vielfältige Verbesserungsvorschläge gegenüber dem gegenwärtigen Zustand erarbeitet. So könnten die jeweiligen Charaktere und Funktionen einzelner Straßen, z. B. der Schwanthalerstraße als einer derzeit typischen Durchgangsstraße mit hoher Barrierewirkung, durch unterschiedliche Maßnahmen verändert werden (siehe Anlage 2, Ziffern 5.2.2 und 5.2.4).

Seitens des Gutachters werden im Wesentlichen folgende Maßnahmen für die Straßen bzw. einzelne Straßenabschnitte vorgeschlagen:

- Anpassungen im Straßenprofil zur Dämpfung der Fahrgeschwindigkeit, vor allem in der Schwanthalerstraße mit verbreiterten Vorzonen zur Schaffung einer „Hauptgeschäftsstraße und Flaniermeile“ vor den Geschäften, den Lokalen, dem Deutschen Theater und der Schule, Ergänzungen von separaten Radwegen bzw. Schutzstreifen für Radfahrende auf der Straße,
- Umgestaltungen von Kreuzungen zu „Straßenplätzen“ mit dem Ziel kürzerer Querungswege für Fußgängerinnen und Fußgänger als auch einer Erhöhung der Leistungsfähigkeit für den Autoverkehr durch gleichmäßigere Geschwindigkeit mit weniger Abbremsungen und Beschleunigungen,
- verkürzte und vermehrte Querungshilfen für Fußgängerinnen und Fußgänger, z. B. durch sogenannte „Gehwegnasen“,
- Umgestaltung des Straßenraums eines Abschnitts der Goethestraße für eine temporäre Marktnutzung,
- Schaffung von Anwohnerstellplätzen und Parkregelungen für den Liefer- und Besucherverkehr.

Zur temporären Marktnutzung fasste der Kommunalausschuss inzwischen einen Beschluss („Straßenmarkt in der Goethestraße“ vom 16.07.2015, Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 03535). Im Ergebnis wird festgestellt, dass ein Straßenmarkt im Südlichen Bahnhofsviertel eine begrüßenswerte Bereicherung des Viertels wäre, aber andererseits angesichts des großen Aufwandes durch die Markthallen München für die notwendigen Investitionen in die erforderliche Infrastruktur (Ver- und Entsorgung, Verkehrssperrungen) sowie der unklaren Haltung der ortsansässigen Gewerbetreibenden und der Anwohnerinnen und Anwohner die Durchführung eines Straßenmarktes derzeit nicht empfohlen werden kann.

In der verkehrstechnischen Untersuchung für das Umfeld des Hauptbahnhofs wird festgestellt, dass sich durch die verkehrlichen Maßnahmenvorschläge der Untersuchung, die zumindest während der Bauzeit für die 2. Stammstrecke, mit Ausnahme des Baustellenverkehrs, einen vom MIV freien Bahnhofplatz unterstellen, die Verkehrsbelastung in der Schwanthalerstraße in der Untersuchung kaum verändern wird. Jedoch wird durch eine Sperrung des östlichen Bahnhofplatzes in der Goethestraße eine erhebliche Verkehrsreduktion prognostiziert.

Die Konzeptstudie zum Südlichen Bahnhofsviertel zeigt, dass die zusätzlichen Wohnbaupotenziale innerhalb des Südlichen Bahnhofsviertel zu einer ursächlichen Zunahme von ca. 500 Fahrten/ Tag führen. Sie sind zudem abhängig von den Verkehrsbeziehungen in den Nachbarstraßen, z. B. möglichen Einbahnregelungen in der Goethestraße. Durch die anzustrebende Verkehrsverminderung außerhalb der Verbindungs- und Geschäftsstraßen

(siehe Anlage 2, Ziffer 4.2) sind eventuelle Verkehrszunahmen in und um die Schwanthalerstraße eher marginal, bringen aber eine Verkehrsverminderung anderer Gebiete mit sich.

Radwege

Ob separate Radwege oder Sicherheitsstreifen am Rande der Fahrbahn verfolgt werden sollen, wird in der Konzeptstudie je Straßentyp differenziert. Eigene Radwege an Hauptverkehrsstraßen sind wegen der hohen Belastung durch den MIV und der daraus resultierenden Gefährdung des Radverkehrs beispielsweise in der Schwanthalerstraße sehr sinnvoll, die zudem durch eine Änderung bzw. einer neuen Aufteilung des Straßenprofils einen anderen Charakter im Sinne einer „Flaniermeile“ bekommen könnte (siehe Anlage 2, Ziffer 5.2.2).

Zu dieser Thematik liegen Anträge der Stadtratsfraktion der SPD vom 18.08.2015 zur Prüfung von Radfahrstreifen in der Schwanthalerstraße (Antrags-Nr.: 14-20 / A 01324) sowie des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt vom 17.12.2015 („Fahrradstreifen in der Schwanthalerstraße“, Antrags-Nr.: 14-20 / B 01905) vor und etwas weitreichender der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/Rosa Liste vom 24.03.2015 („Attraktivere öffentliche Räume und Verbesserungen für den Fuß- und Radverkehr im Südlichen Bahnhofsviertel“, Antrags-Nr.: 14-20 / A 00828), in dem zusätzlich in der Landwehr- und Schillerstraße Radverkehr in der Gegenrichtung freigegeben werden soll. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München wird, nachdem die erforderlichen vertiefenden Untersuchungen vorliegen, zu den o. a. Stadtratsanträgen in einer gesonderten Beschlussvorlage befasst werden.

Stellplätze

Unter der Voraussetzung, dass die Bewohnerinnen und Bewohner sowie die Betreiberinnen und Betreiber von Geschäften bzw. von Läden beim Stellplatzangebot im öffentlichen Straßenraum einen Entfall von ca. 10-15 % akzeptieren würden, könnte die Straßenraumgestaltung und die Aufenthaltsqualität, z. B. durch zusätzliche Bäume, deutlich verbessert werden.

Im Rahmen der Erarbeitung der vorliegenden Konzeptstudie wurde von den Werkauftragnehmern eine sehr unterschiedliche Auslastung der bestehenden privaten Stellplatzanlagen festgestellt, vor allem des Parkhauses an der Adolf-Kolping-Straße 10. Damit bestehen ungenutzte Kapazitäten, die im Weiteren herangezogen werden könnten. Ggf. müsste das gegenwärtige Parkraumkonzept neu überarbeitet werden.

Inzwischen wurde für den Bedarf an Stellplätzen im Südlichen Bahnhofsviertel, z. B. in Tiefgaragen, vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein separates Gutachten zur Parkraumuntersuchung vergeben. Das abschließende Ergebnis liegt jedoch noch nicht vor. Ziel ist es, den Stadtrat der Landeshauptstadt München in einer gesonderten Be-

schlussvorlage mit einem Parkraumkonzept zu befassen, in der auch der Antrag der Stadtratsfraktion Bündnis 90/Die Grünen/Rosa Liste vom 24.03.2015 („Parkraumkonzept für die Altstadt und das Südliche Bahnhofsviertel“, Antrags-Nr.: 14-20 / A 00832) behandelt werden wird.

4. Dialog im Quartier

Wie eingangs dargestellt wurde mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.01.2013 („PERSPEKTIVE MÜNCHEN Fortschreibung Innenstadtkonzept Pilotprojekt der Stadtentwicklung Südliches Bahnhofsviertel“, Vorlagen-Nr.: 08-14 / V 10261) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung gebeten, die Konzeptvorschläge mit dem Quartiersmanagement, dem Verein Südliches Bahnhofsviertel e.V. und den Betroffenen im Südlichen Bahnhofsviertel zu diskutieren und soweit möglich in das Konzept einzuarbeiten.

Dazu fanden bereits während der Erstellung der Konzeptstudie erste Gespräche statt. Zudem ist vorgesehen, die Konzeptstudie als Ausstellung aufzubereiten und vor Ort zu zeigen sowie zu diskutieren, was vom Quartiersmanagement und vom Verein Südliches Bahnhofsviertel e.V. ausdrücklich gewünscht und unterstützt wird.

4.1 Ergebnis erster Gespräche mit dem Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und dem Verein Südliches Bahnhofsviertel e. V.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung hatte im Rahmen der Konzeptstudie zunächst in einem gemäß Werkauftrag vereinbarten Fachgespräch am 04.12.2014 die Vertretungen des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und des Vereins Südliches Bahnhofsviertel e. V. über die Zwischenergebnisse informiert. Am 14.07.2015 wurde der Unterausschuss Planung und Bauen des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und am 23.07.2015 auf Einladung des Vereins Südliches Bahnhofsviertel e. V. eine breitere, interessierte Öffentlichkeit zusammengefasst über die Ergebnisse der Konzeptstudie und das weitere Vorgehen, wie die Bekanntgabe im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, in Kenntnis gesetzt. Dabei wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Einschätzung der Anwesenden zu den vorgetragenen Zielen und Maßnahmenvorschlägen mit Blick auf die Akzeptanz und die Unterstützung durch die Bewohnerinnen und Bewohner, Geschäftsleute, Eigentümerinnen und Eigentümer angefragt. Insbesondere wurde die mögliche Erhöhung des Wohnanteils auf mindestens 30 % der Geschossfläche thematisiert.

In den bisherigen Gesprächen mit dem Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und dem Verein Südliches Bahnhofsviertel e. V. und wurden folgende Punkte als Hauptprobleme im Viertel benannt:

- Unzureichende Grünausstattung und fehlende Aufenthaltsqualität, z. B. Begrünung der Landwehr- und Schwanthalerstraße
- Hohe Verkehrsbelastung und Mängel im öffentlichen Straßenraum, z. B. in der Schwanthalerstraße

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat am 15.12.2015 dazu auch einen entsprechenden Antrag („Begrünung der Schwanthalerstraße und der Landwehrstraße“, Antrags-Nr.: 14-20 / B 01904) gestellt. Das federführende Baureferat verweist in seiner mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmten Antwort vom 23.02.2016 auf das Erfordernis einer Umverteilung des heutigen Verkehrsraumes und auf die im Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.04.2015 („Neubau Hauptbahnhof München Sachstand und weiteres Vorgehen“, Vorlagen-Nr.: 14-20 / V 02553) vorgestellten Ergebnisse der Verkehrstechnischen Untersuchung für das Umfeld des Münchner Hauptbahnhofes, wonach alle untersuchten Planfälle leistungsfähig unter Berücksichtigung des Prognosehorizonts 2025 im umgebenden Straßennetz abwickelbar sind. Im Hinblick auf eventuelle Veränderungen der jeweiligen Straßenräume im Quartier sollen alle Verkehrsarten, insbesondere der ruhende Verkehr und der Radverkehr untersucht und auf die Verkehrsverträglichkeit geprüft und im Anschluss daran eine Priorisierung vorgenommen werden. Auf der Basis eines dann vom Stadtrat der Landeshauptstadt München zu beschließenden Verkehrskonzeptes können dann die geforderten Baumpflanzungen erst bewertet und vertieft untersucht werden.

Die weiteren Diskussionsergebnisse werden thematisch gebündelt im Folgenden zusammengefasst.

Wohnen

Eine Stärkung des Wohnens im Südlichen Bahnhofsviertel wurde begrüßt und der Bedarf an weiterem Wohnraum im Stadtviertel bestätigt. Es wurde festgestellt, dass sich in den letzten Jahren die Wohnqualität schon verbessert hat. Einige Beteiligte haben sich im Hinblick auf ihre künftigen Investitionsentscheidungen gewünscht, dass es aus ihrer Sicht verlässlichere Vorgaben für die weitere Entwicklung und die Genehmigung von Vorhaben im Südlichen Bahnhofsviertel geben sollte. Außerdem wurde die Problematik der zunehmenden Boardinghäuser angesprochen.

In der Informationsveranstaltung am 23.07.2015 wurde ein weiterer Bedarf insbesondere an kostengünstigen Wohnungen im Verhältnis zu der Vielzahl an Arbeitsplätzen im Südlichen Bahnhofsviertel bekräftigt. Ein wesentliches Anliegen der anwesenden Personen

war, dass eine Aufwertung des Gebiets nicht nur teures Wohnen zur Folge haben darf, sondern auch künftig ein breites Spektrum an Wohnungsangeboten für wünschenswert erachtet wurde. Beispielweise war es die Auffassung der Anwesenden, dass dies für Teilgebiete durch städtebauliche Verträge im Zuge von Bebauungsplänen geregelt werden könnte. Es wurde davon ausgegangen, dass eine höhere Ausnutzung bzw. eine dichtere Bebauung der Grundstücke günstigere Miet- oder Kaufpreise zur Folge haben könnten. Grundsätzlich positiv bewertet wurde der Vorschlag, das Parkhaus an der Adolf-Kolping-Straße 10 zugunsten einer Nachnutzung mit einem verträglichen Wohnanteil zu ersetzen. Die nachzuweisenden Stellplätze sollten dann im Untergeschoss des neuen Gebäudes untergebracht werden.

Verkehr

Zu der bereits eingangs erwähnten Thematisierung der Verkehrssituation in der Schwantthalerstraße wurde auf die Erfahrungen im Zusammenhang mit den Baustellen der letzten Jahre verwiesen. Es habe sich gezeigt, dass die damit verbundenen Änderungen in der Verkehrsführung Gestaltungspotenzial für eine Neuordnung und ergänzende Radwege bieten.

Weiterhin wurde auf die unzureichende Verkehrsanbindung für den Radverkehr von der Nußbaumstraße zum Sendlinger-Tor-Platz hingewiesen, wonach es fast unmöglich ist, aus dem Viertel auszufahren. Dieser Vorschlag wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung aufgegriffen und soll einer Überprüfung im Hinblick auf die Wiederherstellung des Sendlinger-Tor-Platzes nach dem Ende der Baumaßnahmen zur Modernisierung für die U-Bahnstation in den kommenden Jahren unterzogen werden.

Ebenfalls wurde in den Gesprächen von den Anwesenden angeregt, die künftige Ausgestaltung der Paul-Heyse-Unterführung mit dem Ziel sowohl eines gesicherten Radverkehrs als auch einer annehmbareren Situation für die Fußgängerinnen und Fußgänger unter Einbeziehung der Deutschen Bahn AG mit den Bürgerinnen und Bürgern zu erörtern.

Grün- und Freiräume

Im Südlichen Bahnhofsviertel gibt es nahezu keine attraktiven und begrünten Begegnungs- und Aufenthaltsflächen, an denen sich Menschen allen Alters treffen können. Größere Grünflächen wie die an der Theresienwiese, der Nußbaumpark oder der Alte Botanische Garten sind relativ weit entfernt. Die Vorschläge zu einer partiellen Aufwertung von Straßenräumen mit Großbäumen und Bereichen einer verbesserten Aufenthaltsqualität wurden positiv bewertet. Grüne Plätze, Höfe und Passagen, Dächer und Fassaden im öffentlichen und privaten Bereich könnten durch Initiativen und Programmen gefördert werden. Die Vorschläge der Gutachter, wie z. B. eine bessere Anbindung und Nutzung der Theresienwiese als Grün- und Aufenthaltsfläche, wurden in den Gesprächen bestätigt.

4.2 Ausstellung und Informationsveranstaltung im Quartier

Die Konzeptstudie wird für die Öffentlichkeit ansprechend aufbereitet werden und im Rahmen einer Wanderausstellung im Quartier und im PlanTreff gezeigt werden.

Ergänzend ist hierzu vorgesehen, die Ergebnisse komprimiert in einem Faltblatt darzustellen, das der Öffentlichkeit im Quartier als Informationsgrundlage und für deren Beteiligung an der weiteren Diskussion dienen soll.

Begleitend zur Ausstellung sollen die Ergebnisse der Konzeptstudie mit der Öffentlichkeit im Quartier im Rahmen von Führungen und einer Veranstaltung erörtert werden. So könnten den Fragen nachgegangen werden, ob z. B. eine Stärkung der Wohnfunktion bei gleichzeitiger Erhaltung des Images und des Milieus im Quartier bei Abriss einzelner Gebäude und Ersatz durch Wohnungsneubau erreicht werden kann. Außerdem könnten weitere Anregungen und Einschätzungen zu den Maßnahmenvorschlägen der Gutachter, wie zu den Grün- und Freiflächen oder zum Einrichten einer Mischzone oder eines temporären Straßenmarktes, vertiefend erörtert und Umsetzungsvorstellungen entwickelt werden.

5. Weiteres Vorgehen

Die Ergebnisse der Information und Beteiligung der Öffentlichkeit sollen mit den Maßnahmenvorschlägen und Empfehlungen aus der Konzeptstudie gespiegelt und bewertet werden. Das daraus entwickelte Maßnahmenkonzept wird nach Anhörung des Bezirksausschusses des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt dem Stadtrat der Landeshauptstadt München zur Entscheidung vorgelegt.

Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Bezirksausschuss-Satzung sieht in der vorliegenden Angelegenheit keine Beteiligung der Bezirksausschüsse vor. Der betroffene Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde bereits durch die Informationsveranstaltung am 23.07.2015 über das Ergebnis der Konzeptstudie zum „Maßnahmenkonzept zur Stärkung des Wohnens im Südlichen Bahnhofsviertel“ informiert und durch Übermittlung von Abdrucken von der Vorlage unterrichtet.

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

II. Bekanntgegeben

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

III. Abdruck von I. mit II.

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

IV. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3

zur weiteren Veranlassung.

Zu IV.:

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

22. Mit Vorgang zurück an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I/41
zur weiteren Veranlassung.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3