

Telefon: 0 233 - 26983
- 24628
- 24994
Telefax: 0 233 - 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/20 V

**Entwicklung Viehhofgelände
Zenettistraße (südlich),
Thalkirchner Straße (westlich),
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich),
Tumblingerstraße (östlich)**

Masterplanung

-Bekanntgabe-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15268

**Vorblatt zur Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und
Bauordnung vom 03.07.2019**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I. Vortrag der Referentin.....	1
1. Auftragslage.....	1
2. Planerische Ausgangslage.....	3
3. Vorbelastungen.....	5
4. Planungsrechtliche Situation.....	6
5. Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele.....	7
6. Masterplanung.....	8
7. Schalltechnische Voruntersuchung.....	12
8. Gewerbehof.....	14
9. Ausblick – Weiteres Vorgehen.....	15
II. Bekanntgegeben.....	16

Telefon: 0 233 - 26983
- 24628
- 24994
Telefax: 0 233 - 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/23 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/20 V

**Entwicklung Viehhofgelände
Zenettistraße (südlich),
Thalkirchner Straße (westlich),
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich),
Tumblingerstraße (östlich)**

Masterplanung

-Bekanntgabe-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15268

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet (o.M.)
2. Übersichtsplan M = 1:5000
3. Untersuchungsgebiet Viehhof - Rahmenplan
4. Bestandsanalyse Viehhof
5. Masterplan Viehhof

Bekanntgabe in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 03.07.2019

Öffentliche Sitzung

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. Auftragslage

Am 26.07.2017 hat sich die Vollversammlung des Stadtrates letztmalig mit dem Viehhofgelände im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt auseinandergesetzt und einen Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (Ratsinformationssystem (RIS) Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09202) gefasst. Darin wurden das Kommunalreferat und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beauftragt:

1. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt für die stadtstrukturelle und stadtgestalterische Neuordnung auf dem Gelände einen Masterplan mit einem Konzept zum weiteren Vorgehen zu erarbeiten. Entwicklungsziel muss hierbei das Entstehen eines innerstädtisch genutzten Quartiers sein. Durch ein breitgefächertes Wohnungsangebot für unterschiedliche Einkommensgruppen soll dieses Quartier die sog. „Münchner Mischung“ erhalten. In Verbindung mit der Ansiedlung wohnverträglichen Gewerbes bzw. dem Erhalt bestehender Gewerbeflächen, der Entwicklung attraktiver Erdgeschosszonen und dem Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestandes wird so der gewünschte Grad der Nutzungsmischung erreicht.

In diesem Zusammenhang wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, das Quartier als „urbanes Gebiet“ auf die Möglichkeit der Realisierung einer innenstadtypischen Bebauung und somit einer im Vergleich zu AS&P-Studie deutlich höheren Anzahl von Wohneinheiten zu prüfen. Dabei soll von der vorgesehenen Quadratmeterzahl für Gewerbeflächen nicht nach unten abgewichen werden.

2. Das Kommunalreferat wird beauftragt für die Entwicklung des Viehhofareals mit Unterstützung des Referates für Arbeit und Wirtschaft ein Freimachungskonzept vorzulegen.
3. Das Kommunalreferat wird beauftragt in Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ein geeignetes Konzept zu erstellen. Es wird geprüft, ob Angesichts einer erst im Oktober stattfindenden Entscheidung für das Volkstheater die Zwischennutzung für das „Viehhofkino“ noch um ein Jahr verlängert werden kann. Falls dies nicht möglich ist, legt das Kommunalreferat dem Stadtrat bis Ende des Jahres mögliche Alternativstandorte vor.
4. Die aufgrund der Antragspunkte 1. bis 3. zu entwickelnden Konzepte sind dem Stadtrat möglichst im 4. Quartal 2018 vorzulegen.

Um dem Wunsch des Stadtrates nachzukommen und möglichst zeitnah Ergebnisse vorzustellen, stellt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, gemäß Antragspunkt 1 des oben genannten Beschlusses den Sachstand zum städtebaulichen und landschaftsplanerischen Masterplan vor.

Dem Masterplan Viehhof ist als Gebietskategorie ein Urbanes Gebiet (MU) entsprechend der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu Grunde gelegt. Seiner Zweckbestimmung nach soll ein „Urbanes Gebiet“ der kleinräumigen Nutzungsmischung von Wohnen und nicht wesentlich störendem Gewerbe sowie sozialer, kultureller und sonstiger Einrichtungen dienen. Es erlaubt auch eine höhere Bebauungsdichte. Die Flächen des Viehhofgeländes eignen sich für diese Entwicklung.

Nachfolgend eine Gegenüberstellung des Sachstandes des Grund- und Eckdatenbeschlusses der Vollversammlung und des derzeitigen Planungsstandes:

Grundsatz-Eckdatenbeschluss 26.07.2017 Testentwurf Albert Speer & Partner	Bekanntgabe - Masterplanung 03.07.2019 Referat für Stadtplanung und Bauordnung
<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen (circa 38.000 m²) ca. 400 Wohneinheiten • Gewerbeflächen (circa 16.500 m²) 	<ul style="list-style-type: none"> • Wohnbauflächen (circa 56.700 m²) ca. 600 Wohneinheiten • Gewerbeflächen (circa 18.300 m²) insbesondere Gewerbehof

Im Rahmen der folgenden Ausführungen zur Masterplanung werden diese Eckdaten vertieft. Somit kommt die Masterplanung dem im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss vom 26.07.2017 eingebrachten Änderungsantrag in allen Punkten nach. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde um ca. 200 Wohneinheiten, unter Beibehaltung der Flächen für gewerbliche Nutzungen und zusätzlichen Erdgeschossflächen für Dienstleistungsangebote, um möglichst eine breite Nutzungsmischung zu erreichen, entsprechend erhöht (Anlage 3).

2. Planerische Ausgangslage

Die planerische Ausgangslage ist im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss detailliert dargestellt und im Wesentlichen unverändert. Die planerischen Rahmenbedingungen werden im folgenden Kapitel zusammengefasst und in einer der Masterplanung Viehhof zugrunde liegenden Bestandsanalyse (Anlage 4, 4.1- 4.2) dargestellt.

2.1 Lage im Stadtgebiet / Eigentumsverhältnisse

Das Viehhofgelände liegt im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt zwischen dem Schlachthof an der Zenettistaße, der Thalkirchner Straße im Osten, der Tumblingerstraße im Westen und der Bahngleise im Süden (Anlage 1 und 2).

Das Viehhofgelände mit einer Gesamtfläche von ca. 7 ha umfasst die Flurstücke 10221/0, 10404/5, 10404/4, 10221/5, 10221/3, 10221/6 und Nr.10221/2 der Gemarkung München, Sektion VI, die sich ausschließlich im städtischen Eigentum befinden. Verwaltet werden die Grundstücke durch die Markthallen München. Das Flurstück 10221/2 der Gemarkung München, Sektion VI mit einer Fläche von 1.424 m², bekannt als „Wirtshaus im Schlachthof“, ist im Erbbaurecht vergeben.

2.2 Gebäudebestand, Infrastruktur und Nutzungen

Nach Aufgabe der Nutzung, des nach den Plänen von Arnold Zenetti erbauten Geländes als Umschlagplatz für Lebendvieh im Jahr 2007, siedelten sich schnell Gewerbebetriebe an, die zum Großteil in der Lebensmittelverarbeitung sowie im Lebensmittelvertrieb tätig sind und für die daher die Nähe zum Schlachthof und zum Großmarktgelände von Vorteil ist.

Als kulturell prägende Institution, ist das Wirtshaus am Schlachthof weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannt und eine beliebte Bühne für Vielfalt in Kunst und Kultur, aber auch für die Gastronomie.

Der Bestand auf dem Viehhofgelände ist gekennzeichnet durch eine sehr heterogene Gebäudesubstanz unterschiedlicher Entwicklungsstufen und Nutzungen. (Anlage 4, 4.1) Von der ehemaligen Nutzung als Umschlagplatz für Lebendvieh zeugt noch die Rampenanlage, an der die Anlieferung der Schlachttiere durch Güterzüge erfolgte. Unterirdische Treibgänge zum Schlachthof sind bis auf einen im westlichen Grundstücksteil verlaufenden Gang zurückgebaut. Parallel zur Bahnlinie verläuft ein Gewölbekeller der ursprünglich als Bananenreiferei diente. Ferner befindet sich im südöstlichen Grundstücksteil ein Notbrunnen zur Versorgung der Bevölkerung mit Trinkwasser.

Im Westen des Viehhofgeländes befindet sich das „Münchner Volkstheater“ derzeit im Bau.

Im südlichen Grundstücksteil verläuft parallel zur Bahnlinie von der Thalkirchnerstraße zur Ruppert-/ Tumblingerstraße eine Kanaltrasse (Anlage 4, 4.2).

Im südöstlichen Grundstücksteil befindet sich eine Wagenwaschanlage (Anlage 4, 4.2), die insbesondere der Reinigung von LKWs nach der Tieranlieferung auf dem Schlachthof dient. Diese Reinigungsanlage ist nach aktuellem Stand direkt auf dem Gelände des Schlachthofes anzuordnen. Die Verlagerung der Wagenwaschanlage ist eine wesentliche Voraussetzung für eine Entwicklung des Viehhofgeländes. Das Kommunalreferat wird in einer gesonderten Stadtratsvorlage den aktuellen Sachstand beschreiben.

2.3 Denkmalschutz

Es stehen folgende Gebäude, unter Denkmalschutz:

- die Thalkirchnerstr. 112 (Ehem. Eisenbahntorgebäude) und 110 (Ehem. Kanalwärterbetriebs- und Wohnhaus),
- Tumblingerstraße 27 und 29 (Zwei Eckbauten der ehem. Großvieh-Winterstallung)
- die Zenettistr. 9 (Gaststätte), 13 (Ehem. Wartehalle), 15-19 (Ehem. Viehhofbank) und 21 (Ehem. Bürogebäude des Viehhofes)

sowie Reste der ehem. Einfriedung bestehend aus einer Backsteinmauer mit Eisengitter und Tor südlich der Gaststätte „Wirtshaus am Schlachthof“ und die Backsteinmauer mit überhöhten Pfeilern an der Tumblingerstraße, ab der Höhe Ruppertstraße, entlang den Bahngleisen bis zur Thalkirchnerstraße (Anlage 4, 4.2).

2.4 Grün- und freiraumplanerische Situation

2.4.1 Naturraum

Das Planungsgebiet liegt auf den Schotterfluren der Münchner Ebene, am Rand der Altstadtterrasse. Entlang der Ostgrenze des Planungsgebietes verläuft von Norden nach Süden eine eiszeitlich Terrassenstufe in Richtung des Isartals. Auf dem Gebiet sind keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden, es ist in weiten Teilen versiegelt (Anlage 4, 4.2).

Der Mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 5 m unter Geländeoberkante. Der Grundwasserspiegel fällt leicht von Westen nach Osten, was auch die Grundwasserfließrichtung zur Isar bestimmt.

2.4.2 Landschaftsbild

Der Viehhof stellt sich derzeit als heterogenes Gebiet mit denkmalgeschützten Gebäuden, Gewerbehallen sowie ortsbildprägendem, altem Baumbestand im Norden und Südosten dar. Im Süden, im Bereich der Viehverladerampe, wird das Landschaftsbild derzeit durch die Interimsnutzung und Kulturstätte „Bahnwärter Thiel“ geprägt. (Anlage 4, 4.2)

2.4.3 Vegetation, Fauna und Biotopfunktion

Das Viehhofgelände befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO). Der überwiegende Baumbestand befindet sich im Bereich der denkmalgeschützten Gebäude im Norden sowie Südosten des Grundstücks und besteht überwiegend aus Kastanien, Spitzahorn und Linden.

Im Süden, im Bereich der Gleisanlagen wurden bei vorangegangenen Kartierungen Mauereidechsenpopulationen vorgefunden sowie im Bereich des Gebäudes Zenettistraße 9 Mopsfledermäuse und Mauereidechsen. In der Gebäudebrüterdatei werden die Gebäude Zenettistraße 15, 17, 19 und Tumblingerstr. 27 als Brutstätte für Mauersegler und Haussperlinge aufgeführt. Im weiteren Planungsverfahren muss eine detaillierte faunistische und floristische Kartierung erfolgen, um so artenschutzrechtlich relevante Arten zu erfassen und diese im weiteren Planungsprozess zu behandeln.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) sieht für den südlichen Bereich des Viehhofs und den anschließenden Gleisbereich die Entwicklung von linearen Vernetzungsstrukturen für den Biotopverbund von Trockenlebensräumen, insbesondere entlang von Bahndämmen und zwischen wertvollen Lebensraumkomplexen vor. Ebenso wird für die Freiraumvernetzung eine Grünverbindung mit Schwerpunkt Erlebnis und Erfahrung der Trockenlebensräume entlang der Bahn dargestellt. Dies soll durch den Erhalt von wertvollen Schotterbereichen und einer begleitenden Fuß- und Radwegeverbindung umgesetzt werden.

2.4.4 Erholungsfunktion

Auf den gewerblich genutzten Bereichen des Viehhofgeländes ist keine Erholungsnutzung möglich. Lediglich durch die Interimsnutzungen Kulturstätte „Bahnwärter Thiel“ und auf den „Urban Gardening“ Flächen kann derzeit von einer gewissen Erholungsnutzung für bestimmte Nutzergruppen gesprochen werden. Die stadtweit bedeutsamen Erholungsflächen der Isarau befinden sich in rund 1 km Entfernung (Anlage 4, 4.2).

3. Vorbelastungen

3.1 Verkehrliche Situation

3.1.1 PKW-, ÖPNV Erschließung

Mit dem öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist der Viehhof durch die U-Bahnlinien U3 (Moosach - Fürstenried West) und U6 (Garching-Forschungszentrum - Klinikum Großhadern) mit den Haltestellen Poccistraße (ca. 500 m) und Goetheplatz (ca. 800 m), sowie durch die Buslinien Nr. 58 (Hauptbahnhof - Silberhornstraße) und 62 (Rotkreuzplatz – Ostbahnhof) erschlossen. Über die Tumblinger-, Zenetti- und Thalkirchner Straße ist das Viehhofgelände sehr gut in das örtliche und überörtliche Straßennetz (motorisierter Individualverkehr - MIV) eingebunden. Entlang der Zenettistraße (Nebenroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr) und der Thalkirchner Straße (Hauptroute gemäß Verkehrsentwicklungsplan Radverkehr) führt ein ausgeschilderter Radweg (Anlage 4, 4.2).

3.1.2 Stellplätze

Zusätzlich zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze aus den derzeit auf dem Viehhofgelände befindlichen Nutzungen, ist das Gelände mit weiteren Stellplätzen aus z.T. baulichen Veränderungen von Gebäuden auf dem Schlachthof belastet.

3.1.3 Braunauer Eisenbahnbrücke

Die Bahnlinie im Süden des Viehhofgeländes führt mit der Braunauer Eisenbahnbrücke über die Isar (Anlage 4, 4.2). Eine Aktivierung dieser Brücke für den Fuß- und Radverkehr wäre wünschenswert, um so ein verbessertes Angebot zur fußläufigen Querung der Isar zu erreichen. Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.07.2016 „Barrierefreie Querung im Fuß- und Radverkehr, Priorisierung bestehender und geplanter Querungsbauwerke“ (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 01203), wurde die verkehrliche Bedeutung der Braunauer Eisenbahnbrücke für den Fuß- und Radverkehr bereits dargestellt und mit der höchsten Priorität für eine weitere Untersuchung und Realisierung bewertet. Das Baureferat erarbeitet derzeit einen erneuten Grundsatzbeschluss, welcher das organisatorische Vorgehen zur Erstellung eines mehrjährigen Bauprogramms darlegt. Der Stadtrat wird voraussichtlich im Jahr 2019 mit diesem Grundsatzbeschluss des Baureferates zu den priorisierten Standorten befasst, in dem auch das weitere Vorgehen zur Braunauer Eisenbahnbrücke dargestellt wird.

3.2 Schall- und Geruchsimmissionen

Auf das Gelände wirken Lärmimmissionen aus dem Betrieb des Schlachthofes, der Metzgereibetriebe an der Thalkirchner Straße, der Bahnlinie im Süden und dem umliegenden Straßen ein (Anlage 4, 4.2). Ferner treten durch die Betriebe auf dem Schlachthofgelände und dem Betrieb der Wurstverarbeitung auf dem Viehhofgelände Geruchsimmissionen auf.

4. Planungsrechtliche Situation

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung ist das gesamte Areal des Schlacht- und Viehhofes als „Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf“ dargestellt. Auf dem Gelände befinden sich – neben dem „Wirtshaus am Schlachthof“ und künftig dem „Münchner Volkstheater“ überwiegend Betriebe, die im Zusammenhang mit dem nördlich angrenzenden Schlachthof stehen; insofern wird die Darstellung des Flächennutzungsplans durch die realen Nutzungen bestätigt. Westlich der Tumblinger Straße und östlich der Thalkirchner Straße grenzen „Allgemeine Wohngebiete“ sowie ein „Besonderes Wohngebiet“ an. Die nördlich bzw. nordöstlich anschließenden Bereiche der Bundesagentur für Arbeit, des ehemaligen Kapuzinerklosters sowie eines Seniorenheims sind als „Gemeinbedarfsflächen Verwaltung“, „Religion“ und „Fürsorge“ dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan ist das Areal des Vieh- und Schlachthofes sowie die angrenzenden Wohngebiete mit der Schraffur „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert. Entlang des Deutsche Bahn - Südrings, der als Bahnfläche dargestellt ist, verläuft eine übergeordnete Grünbeziehung. Östlich des Vieh- und Schlachthofs, in der Thalkirchner Straße, stellt der integrierte Landschaftsplan „Allee“ dar. Östlich der Thalkirchner Straße sowie entlang der Kapuzinerstraße Straße ist eine Hangkante dargestellt.

Für den Bereich des Viehhofgeländes besteht ein einfacher Bebauungsplan in Form von Straßenbegrenzungslinien entlang der Tumblingerstraße und der Thalkirchner Straße sowie Baulinien entlang der Tumblingerstraße, Thalkirchner Straße und der Zenettistraße. Somit beurteilt sich das Gelände hinsichtlich der Art und dem Maß der Nutzung sowie der Bauweise nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB).

5. Städtebauliche, freiraumplanerische und verkehrliche Ziele

Eine Entwicklung und Neuordnung zu einem städtischen Quartier mit einer angemessenen baulichen Dichte, die der umliegenden Bebauungsstruktur entspricht, bietet die Möglichkeit dringend benötigten und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und gleichermaßen Flächen für wohnverträgliches Gewerbe anzubieten.

Im Einzelnen werden für die Neuordnung des Viehhofgeländes folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele verfolgt:

5.1 Städtebau und Architektur

- Entwicklung eines qualitätvollen, innerstädtischen Quartiers mit Gewerbeflächen sowie Wohnbauflächen und erforderlicher Infrastruktur (ursächlicher Bedarf und Umgebungsbedarf)
- Entwicklung von Wohnraum für alle Bevölkerungs- und Einkommensgruppen
- Erhalt des denkmalgeschützten Gebäudebestands
- städtebaulicher Umgang mit dem Neubau für das Volkstheater
- Bewältigung der Planungskonflikte ausgelöst durch die auf das Gelände einwirkenden Immissionen (z.B. Lärm, Geruch)
- teilweiser Erhalt und Umgang mit der bestehenden gewerblichen Nutzung
- Erhalt und Entwicklung der bestehenden Struktur und Substanz
- Erhalt, Gestaltung und sinnvolle Weiterentwicklung der Identifikationsorte
- Entwicklung einer attraktiven Erdgeschosszone
- Erreichen einer hohen architektonischen Qualität der Einzelbauvorhaben durch innovative architektonische Lösungen

5.2 Verkehr

- Vernetzung des Viehhofgeländes mit der Umgebung
- attraktives Fuß- und Radwegenetz
- Verkehrserschließung durch das vorhandene Straßennetz
- sparsame interne Erschließung mit weitgehender Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartiersinneren
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen; insbesondere auch die Unterbringung von Stellplätzen, die das Viehhofgelände aus z.T. baulichen Veränderungen von Gebäuden auf dem Schlachthof belasten

5.3 Freiraum und Grünplanung

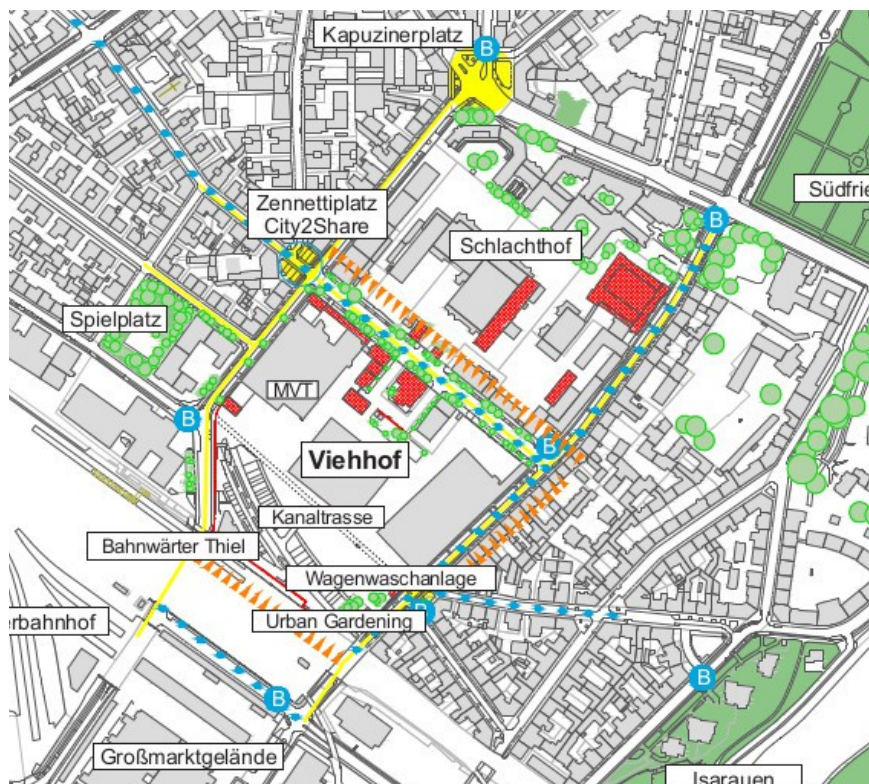
- Sicherung von ausreichenden und qualitätvollen privaten Grün- und Freiflächen
- Sicherung einer ausreichend großen, gut nutzbaren, öffentlichen Grünfläche mit attraktiven Angeboten für Spiel- und Freizeitaktivitäten

- räumliche und funktionale Verknüpfung mit bestehenden Grünflächen
- Umgang mit bestehender Viehrampe und Freiräumen im Süden
- Unterbringung einer Zone ökologischer Vernetzung entlang der Bahnachse mit Prüfung des Erhaltes der bereits vorhandenen Nutzungen (Urban Gardening)
- Erhalt des wertvollen, alten Baumbestandes
- Berücksichtigung des Artenschutzes (v.a. Fledermäuse, Gebäudebrüter) bei den städtebaulichen und architektonischen Lösungen für die Einzelbauvorhaben

6. Masterplanung

Groß dimensionierte Strukturen wie der Schlachthof, das Gelände der Bundesagentur für Arbeit in der Kapuzinerstraße, das Kreisverwaltungsreferat an der Ruppertstraße sowie das südlich der Bahnlinie angrenzende Großmarktareal prägen die Umgebung (Anlage 4, 4.1-4.2). Angrenzend im Westen und Osten findet man eine typische Blockstruktur der Gründerzeit mit einem kleinteiligen Nutzungsmix aus Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung. Der Masterplan setzt sich mit dieser städtebaulichen Situation planerisch auseinander.

Die Auseinandersetzung mit der Sonderlage des Viehhofs und seiner Großstruktur inmitten der östlich und westlich anschließenden Blockrandbebauung der Umgebung weist hohe Entwicklungspotenziale auf.



Anlage 4.2

6.1 Städtebau und Freiraumplanung

Das Viehhofgelände wird durch den Entwurf zur Masterplanung (Anlage 5, 5.1) städtebaulich und freiraumplanerisch geordnet und durch Baufelder sowie die Anordnung der Baukörper neu definiert. Städtebaulich orientiert sich der Entwurf der Masterplanung an der Blockstruktur der östlich und westlich angrenzenden Umgebung und bildet somit einen weiteren wichtigen Stadtbaustein.



Anlage 5.2 Masterplan

Die Hauptschließung erfolgt über das umgebende Straßennetz, die innere Vernetzung der Baufelder erfolgt über einen Erschließungsbügel. Im Norden des Areals soll entlang der Zenettistraße ein Gewerbehof entstehen, der mit den ansässigen Betrieben, die auf dem Viehhof verbleiben wollen und deren Anforderungsprofil mit dem Flächenangebot des Gewerbehofs kompatibel ist, eine Standortalternative bietet. Der Gewerbehof verknüpft nicht nur das Areal mit dem sich im Norden befindenden Schlachthof, sondern dient vor allem als Lärmschutz für das neue Wohngebiet.

Mit dem Erhalt der Gewerbeflächen wird den Vorgaben des Stadtrates entsprochen. Im Anschluss an den Gewerbehof und an den denkmalgeschützten Bestand entlang der Zenettistraße soll Richtung Süden ein qualitatives, innerstädtisches, gemischt

genutztes Quartier entwickelt werden. Die überwiegend geschlossene, sechsgeschossige Gebäudestruktur wird durch zwei Punkthäuser (8 Stockwerke), in denen ausschließlich Wohnnutzung untergebracht wird, ergänzt.

Durch die Anordnung der Wohnblöcke entstehen private Freiflächen.

Diese wohnungsnahen Freiflächen in den Baufeldern werden unmittelbar den Baukörpern zugeordnet und durch gemeinschaftlich nutzbare Dachflächen ergänzt.

Anschließend an das Wohnareal, in Richtung Süden, erhält der vorliegende Masterplan attraktive Erholungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner. Eine großzügig dimensionierte, öffentliche Grünfläche, mit einer ökologischen Vernetzungszone, einschließlich einer Lärmschutzwand, entlang der Bahn wird vorgesehen.

Im westlichen Grundstücksteil entsteht das Volkstheater nach den Plänen des Architekturbüros Lederer Ragnarsdóttir Oei aus Stuttgart. Am Siegerentwurf, des 2017 durchgeführten Bieter- und Architektenwettbewerb, überzeugte die Jury insbesondere der Umgang mit dem denkmalgeschützten Bestand und die Ausführung des Gebäudes mit einer Ziegelsteinfassade. Durch einen Torbogen, von der Tumblingerstraße Ecke Zenettistaße aus, betritt man über einen öffentlichen Vorplatz mit angrenzendem Freischankbereich das Hauptgebäude. Untergebracht im neuen Volkstheater sind neben der Hauptbühne auch eine Nebenbühne, Proberäume, Werkstätten und Lagerräume sowie ein großzügiges Foyer aus dem man direkt in den Gastronomiebereich gelangt.

Südlich des Volkstheaters entsteht eine attraktive Platzfläche. Sowohl saisonale, temporäre Nutzungsangebote (z.B. Wochenmarkt oder Weihnachtsmarkt) als auch kulturelle Veranstaltungen haben hier die räumliche Möglichkeit sich zu entfalten.

Um die Identität des Areals zu erhalten, wird insbesondere der Erhalt des denkmalgeschützten, historischen Bestands sowie identitätsstiftender Elemente, wie z.B. der Erhalt nicht denkmalgeschützter Gebäudebestandteile (Gebäude Zenettistraße 7) dargestellt. Auch die Integration der Rampenanlage in die Freiraumplanung sowie sonstiger prägender Freiraumbestandteile, wie z.B. der Erhalt vorhandener Pflasterbeläge als Gestaltungsmöglichkeit für eine Erschließung des Areals, können auf Grundlage der Masterplanung im weiteren Verfahren vertieft untersucht werden.

6.2 Baufelder und Nutzungsverteilung

Folgende Nutzungen werden auf dem Viehhofgelände künftig vorgesehen. (Anlage 5, 5.2)

Baufeld 1	
Grundstücksfläche	26.355 m ²
Bestandsgebäude (ohne konkrete Nutzungsvorstellung)	GF 6.640 m ²
Neubau Volkstheater mit denkmalgeschütztem Bestand	GF 30.050 m ²

Wohnen	GF 29.720 m ² / 320 WE
Soziale Infrastruktur (Kiga, Krippe)	GF 2.400 m ²
EG Zone Dienstleistung/ Gewerbe	GF 430 m ²
Baufeld 2	
Grundstücksfläche	11.944 m ²
Gewerbehof	GF 15.160 m ²
Neuplanung Wohnen	GF 26.992 m ² / 290 WE
Soziale Infrastruktur (Kiga, Krippe)	GF 2.700 m ²
EG Zone Dienstleistung	GF 2.700 m ²
Thalkirchnerstr 110 +112 denkmalgeschützter Bestand	GF ca.1000 m ²
Freiflächen öffentlich mit Zone ökologischer Vernetzung	18.600 m ²
Freiflächen privat	5.300 m ²
Außenspielflächen Kindertagesstätten	4.680 m ²
Verkehrsflächen	6.690 m ²

Die Masterplanung sieht für das ca. 7 ha große Gelände zwei Baufelder vor (Anlage 5, 5.2).

Dem Baufeld 1 ist der überwiegende Teil des denkmalgeschützten Gebäudebestandes, der Neubau des Volkstheater, die Unterbringung von zwei Standorten für die soziale Infrastruktur (Kindergärten, Kindertageseinrichtungen) und Wohnnutzung untergebracht. Im Baufeld 2 ist der Gewerbehof, Flächen für Dienstleistung und Gewerbe und Wohnnutzung mit einer integrierten Einrichtung für soziale Infrastruktur angeordnet (Anlage 5, 5.3). Die Nutzungen der Erdgeschosszonen, insbesondere zur Thalkirchner Straße, tragen durch Dienstleistungen und Einzelhandelsflächen zu einem lebendigen und belebten Außenraum bei.

Keinem Baufeld zugeteilt ist ein Flächenangebot für soziale Infrastruktur (Standort Nr. 4) im denkmalgeschützten Gebäude an der Thalkirchnerstraße 112 (Anlage 5, 5.3).

6.3 Erschließung des Gebietes

Wie einleitend beschrieben, erfolgt die Erschließung des Planungsgebietes für den Kfz-Verkehr über die Thalkirchner Straße und über die Zenettistraße (Anlage 5, 5.4). Die Zufahrt zu den Tiefgaragenstellplätzen erfolgt über die Thalkirchner Straße. Alle PKW Stellplätze werden in Tiefgaragen unter den Baufeldern untergebracht. Um den motorisierten Individualverkehr möglichst zu reduzieren und eine hohe Lebensqualität im Planungsgebiet zu gewährleisten, soll frühzeitig ein Mobilitätskonzept entwickelt

werden. Ziel ist es, den Viehhof in die bestehende Nachbarschaft zu integrieren, ein umfassendes Mobilitätsangebot zu schaffen und somit Anreize für ein nachhaltiges Mobilitätsverhalten zu setzen. Der Erschließungsbügel soll nur von der Feuerwehr, den Rettungsdiensten, der Müllabfuhr und den Umzugswägen, etc. befahren werden. Oberirdische Stellplätze sind auf dem Gelände nicht vorgesehen. Zur Querung des Areals in Ost-West Richtung dient eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Ehrengutstraße / Reifenstuelstraße und Ruppertstraße. Ebenso wird eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang der Bahntrasse ermöglicht.

6.4 Grünordnung

Zur Gliederung des Planungsgebiets, vor allem aber auch zur Bereitstellung der erforderlichen Erholungsflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowohl des Viehhofareals als auch der Umgebung werden im Masterplan eine großzügig dimensionierte, öffentliche Grünfläche und eine Platzfläche, vorgesehen. Die große, gut nutzbare öffentliche Grünfläche bietet Raum für attraktive Spiel-, Freizeit-Kommunikation- und Erholungsmöglichkeiten auf ca. 14.500 m² Fläche (Anlage 5, 5.5).

Geschützt durch eine Lärmschutzwand kann die Grünfläche, einen erholsamen Aufenthaltsort mitten in der Stadt bieten.

Dem Artenschutz wird im Masterplan durch die Anordnung einer Zone für die ökologische Vernetzung entlang der Bahntrasse, Rechnung getragen. Auf dieser Fläche können nachhaltige Strukturen für thermophile Arten vorgesehen werden.

Die privaten, den Baukörpern zugeordneten Freiflächen auf den Baufeldern werden als gemeinschaftlich nutzbare Freiflächen für die Bewohnerinnen und Bewohner sowie zur Unterbringung der Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen genutzt. Darüber hinaus, werden die ebenerdigen Freiflächen durch gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten ergänzt.

7. Schalltechnische Voruntersuchung

Seit Beginn der Planungsüberlegungen für die Umwandlung des Viehhofgeländes hin zu einem innerstädtischen Wohnquartier, wird das Thema Lärmschutz in die Überlegungen mit einbezogen. So wurde im Jahr 2015 eine schalltechnische Untersuchung für die Testplanungen vom Büro Albert Speer & Partner (Testplanungen waren Grundlage für den Rahmenplan des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass sich das Gelände größtenteils für eine Wohnnutzung eignet.

Dieser schalltechnische Untersuchung aus dem Jahr 2015 wurde nun der städtebauliche Entwurf der Masterplanung Viehhof zugrunde gelegt und Anfang 2019 dazu eine gutachterliche Einschätzung abgegeben. Nach heutigem Kenntnisstand kann die nun vorliegende Masterplanung Viehhof die Lärmthematik auf dem Viehhofgelände durch aufeinander abgestimmte, aktive und passive Schutzmaßnahmen bewältigen.

Untersucht wurden Schalleinwirkungen aus dem Betrieb des Schlachthofs und dem „Wirtshaus am Schlachthof“ sowie die aus dem unmittelbar angrenzenden Straßen- und Schienennetz. Ebenso wurden die schallrelevanten Abläufe aus dem Betrieb des neuen Volkstheaters, insbesondere die Außengastronomiebereiche oder Lieferverkehr bewertet.

Detaillierte Untersuchungen, wie mit Einzelbetrieben entlang der Thalkirchnerstraße außerhalb des Viehhofgeländes zu verfahren ist, sind in der Weiterentwicklung der Planung zu berücksichtigen.

7.1 Verkehrslärm (Straßen- und Schienenverkehr)

Basis für die Ermittlung der Schallimmissionen aus Verkehr sind Verkehrsmengendaten aus der schalltechnischen Untersuchung im Jahr 2014/15.

Für die Beurteilung der Schallimmissionen im Rahmen der städtebaulichen Planung wurden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1, Schallschutz im Städtebau sowie die sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmverordnung – 16. BImSchV) herangezogen. Vorliegend handelt es sich um einen vorbelasteten innerstädtischen Bereich.

Die Beurteilung erfolgt daher anhand der im Vergleich zu den Orientierungswerten höheren Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV.

Da für die Gebietskategorie MU aufgrund der noch nicht erfolgten Anpassung aller mit der Baunutzungsverordnung (BauNVO) verknüpften Rechtsgrundlagen keine Grenzwerte existieren, wurden hilfsweise die Werte für Mischgebiete (MI) von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht für die Beurteilung herangezogen.

Im Ergebnis der Berechnungen zeigt sich, dass an allen, den Straßen- und Schienenverkehrswegen zugewandten Fassaden im Planungsgebiet, die Grenzwerte der 16. BImSchV sowohl tags als auch nachts überschritten werden.

Die Überschreitungen betragen tags bis zu 7 dB(A) und nachts bis zu 13 dB(A). Die deutlichen Überschreitungen ergeben sich entlang der Thalkirchner Straße, besonders in den Kreuzungsbereichen zur Ehrengut- und Reifenstuhlstraße und zur Zenettistraße. Zur Nachtzeit ist insbesondere das südliche Planungsgebiet von einer deutlichen Überschreitung betroffen.

Aufgrund der angestrebten Einbindung des neuen Quartiers in das umgebende Stadtgefüge und damit gegebenen örtlichen Situation besteht keine Möglichkeit, die Schallimmissionen aus Straßenverkehr durch Schallschutzwände oder vergleichbare aktive Maßnahmen wirkungsvoll zu verringern. Aus diesem Grund werden diese Gebäude mit passiven Lärmschutzmaßnahmen geschützt.

Allerdings lässt sich durch die Errichtung einer Lärmschutzwand entlang der Bahn insbesondere auf der öffentlichen Grünfläche der Lärmpegel senken, die einen Aufenthalt und vielfältige Nutzungen ermöglichen würden.

7.2 Anlagenlärm

Für die Ermittlung und Beurteilung der Emissionen aus dem Schlachthof und dem „Wirtshaus am Schlachthof“ sowie aus dem neuen Volkstheater wurde die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA-Lärm) zugrunde gelegt.

Für urbane Gebiete liegen Immissionsrichtwerte (IRW) nach der TA Lärm bei 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht.

Im Ergebnis werden im Tagzeitraum die Richtwerte im gesamten Betrachtungsgebiet eingehalten.

Im Nachtzeitraum kommt es an den Gebäuden des Masterplans, an den zum Gasthaus zugewandten Fassaden zu Überschreitungen der IRW um bis zu 7 dB(A) sowie entlang der Zenettistraße, orientiert zum Schlachthof zu Überschreitungen um bis zu 13 dB(A). Die im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zum Neubau des Volkstheaters erfassten Schallimmissionen unterschreiten die Richtwerte für ein urbanes Gebiet. Davon ausgenommen ist das Gebäudeensemble die sog. Viehhofbank (denkmalgeschützte Gebäude Zenettistr.15-19) sowie das Gebäude Zenettistr. 13 zur Nachtzeit.

An diesen Gebäuden sowie an den mit den Hs.Nr. 7 und 9 („Wirtshaus am Schlachthof“) ergeben sich außerdem Überschreitungen aus dem Betrieb des Schlachthofes.

Der Masterplan Viehhof reagiert auf die deutlichen Überschreitungen mit unterschiedlichen Maßnahmen. So wird eine Nutzungsverteilung gewählt, die die gewerblichen Nutzungen an den durch Verkehrs- und Anlagenlärm belasteten Bereichen ansiedeln und durch eine geschlossene Straßenrandbebauung geschützte, rückwärtige Bereiche schafft.

In den denkmalgeschützten Gebäuden Zenettistraße 15-19 (sogenannte Viehhofbank) ist keine Wohnnutzung vorgesehen.

Der Gewerbehof befindet sich an der Ecke Zenettistraße/ Thalkirchner Straße und besetzt damit die vom Verkehrs- und Anlagenlärm am stärksten belastete Fläche und schützt die dahinterliegende Wohnbebauung.

Eine Lärmschutzwand in einer angenommenen Höhe von 4,5 Metern entlang der Bahn schützt die öffentlichen und privaten Freiflächen sowie die Außenspielflächen der Kindertageseinrichtungen als auch die Wohnbebauung.

Die Gebäudetiefen und Baukörper erlaubt an geeigneten Stellen eine lärmabgewandte Orientierung der Aufenthaltsräume, so entlang der Thalkirchner Straße.

Darüber hinaus werden passive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise erhöhte Schalldämmmaßnahmen an Außenbauteilen erforderlich werden.

8. Gewerbehof

Der Stadtrat hat in seiner Beschlussfassung zum Grund- und Eckdatenbeschluss zur Entwicklung des Viehhofgeländes (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-10 / V 09202) und zur Fortschreibung des Gewerbehofprogramms vom 06.02.2018 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-10 / V 09951) das Viehhofgelände als einen konkreten Standort zur Errichtung eines Gewerbehofes aufgeführt. Damit wird auch das Ziel verfolgt, den sich auf dem Viehhof befindenden Betrieben eine Standortalternative anbieten zu können, auf dem Areal dauerhaft zu bleiben. Schwierigkeiten bereitet die Unterbringung der Großhandelsbetriebe, die mit ihren hohen logistischen Anforderungen und Flächenbedarfen vorzugsweise gebündelt auf dem Großmarktgelände, nach Konkretisierung des Neubaus der Großmarkthalle, untergebracht werden sollen.

Ein Gewerbehof auf dem Viehhofgelände bietet sich sowohl aufgrund der gewerblichen Historie des Viehhofgeländes, als auch mit seiner Mehrgeschossigkeit als gewerblich-urbaner Baustein für eine städtebauliche Planung an. Wegen der Innenstadtnähe mit den wenigen frei verfügbaren gewerblichen Flächenpotentialen ist eine sehr gute Akzeptanz der Nutzer zu erwarten.

In der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungsprogrammes (GEWI) hat der Stadtrat in seiner Sitzung am 19.12.2018 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-10 / V 02731) das Referat für Arbeit und Wirtschaft beauftragt, die in der Fortschreibung des Gewerbehofprogramms getroffenen Standortvorschläge umzusetzen. Die Möglichkeiten einer zügigen und intensiven Umsetzung der jeweiligen Standortvorschläge werden dem Stadtrat, insbesondere im Hinblick auf den Standort Viehhofgelände, in 2019 aufgezeigt.

Nach derzeitiger Einschätzung könnte eine Entwicklung des Gewerbehofes, im Falle der Flächenverfügbarkeit und nach Vorliegen aller erforderlichen Beschlüsse einschließlich der Sicherung der Finanzierung, auf Grundlage des vorhandenen Baurechts nach § 34 BauGB erfolgen.

In der vorliegenden Masterplanung ist für den Gewerbehof eine Geschossfläche von 15.160 m² vorgesehen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft beabsichtigt gemeinsam mit der Münchner Gewerbehof- und Technologiezentrumsgesellschaft (MGH) eine Machbarkeitsstudie in Auftrag zu geben, die ein konkretes Raumprogramm für den Gewerbehof mit Geschossigkeit, Anlieferung, Verkehrs- und Lagerflächen erarbeitet.

Die Errichtung neuer Gewerbehöfe sind für die Stadt mit erheblichen finanziellen Lasten verbunden. Konkrete Wirtschaftlichkeitsberechnungen können u.a. erst mit Vorliegen der Bebauungsmöglichkeiten, der Baukostenentwicklung, der aktuellen Kapitalmarktbedingungen, der Grundstückspreise und der gewerblichen Mieten vorgenommen werden. Die konkreten Kosten, die für die Stadt München mit dem Gewerbehof Viehhofgelände verbunden sind, werden dem Stadtrat nach Kenntnis der o.g. Faktoren in einem Realisierungsbeschluss durch das Referat für Arbeit und Wirtschaft zur Entscheidung vorgelegt.

9. Ausblick – Weiteres Vorgehen

Die Masterplanung Viehhof leistet einen Beitrag die Umsetzungschancen und -risiken für eine Neuordnung des Geländes besser bewerten zu können. Wie oben dargestellt könnte der Gewerbehof nach dem Volkstheater als zweiter Baustein der Neuordnung konkret weiterentwickelt und baulich umgesetzt werden.

Auch die Nutzungen in den bestehenden Baudenkmalern können soweit diese wohnverträglich sind, saniert und umgenutzt werden.

Die Realisierung der Wohnbebauung setzt die Freimachung der bestehenden Gewerbehallen und deren Abbruch sowie die Verlagerung der Wagenwaschanlage voraus. Hierzu wird das Kommunalreferat in einer gesonderten Vorlage dem Stadtrat berichten.

Zur weiteren Konkretisierung der Masterplanung Viehhof, sollten im Zuge des Neubaus der Großmarkthalle mögliche Flächenpotenziale zur Umsiedlung der

Großhandelsbetriebe vom Viehhofgelände aufgezeigt werden.
Wenn ein konkretes und umsetzbares Freimachungskonzept vorliegt, kann auf Grundlage der Masterplanung, die Aufstellung eines Bebauungsplanes erfolgen.

Mit vorliegender Bekanntgabe wurde der Antragspunkt 1 aus dem Grundsatz- und Eckdatenbeschluss (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 09202), in dem das Referat für Stadtplanung und Bauordnung zur einer Masterplanung beauftragt wurde (siehe Seite 1 und 2), geschäftsordnungsmäßig behandelt.

Antragspunkt 2 des oben genannten Beschlusses, in dem das Kommunalreferat zu einem Freimachungskonzept beauftragt wurde (siehe Seite 2), wird in deren Zuständigkeit behandelt.

Die Behandlung des Antragspunktes 3, der ein Konzept für eine Öffentlichkeitsbeteiligung zum Inhalt hat, sowie weitere Schritte Richtung Baurechtsschaffung für Wohnen (siehe Seite 2), können aus Sicht des Referates für Stadtplanung und Bauordnung erst im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses konkretisiert und mit Vorschlägen für eine erweiterte Bürgerbeteiligung dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Die vorliegende Beschlussvorlage ist mit dem Kommunalreferat sowie dem Referat für Arbeit und Wirtschaft abgestimmt.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 2 hat Abdrücke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, 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. und II.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 02
3. An das Baureferat
4. An das Kommunalreferat – Markthallen München
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23P
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V