

Telefon: 0 233-26086  
0 233-24994  
0 233-25097  
Telefax: 0 233-24213

**Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung**  
Stadtplanung  
PLAN HA II/21 P  
PLAN HA II/20 V  
PLAN HA II/52

- A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102  
Georg-Kronawitter-Platz (ehem. Sattlerstraße (beiderseits)  
zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben)**
- Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 -
- B) Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“) / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger**
- C) Anträge**
- a) **Der Sattlerplatz im Herzen der Stadt – Belebung mit Gastronomie und Sicherung kommerzfreier Nutzungen**  
Antrag Nr. 14-20 / A 03409 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 22.09.2017
- b) **Sattlerplatz als attraktiven Stadtplatz gestalten und Hackenviertel stärken**  
Antrag Nr. 14-20 / A 03682 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 11.12.2017
- c) **Masterplan Georg-Kronawitter-Platz**  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06050 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 09.04.2019
- D) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Stadtbezirk 1 – Altstadt-Lehel

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15325**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

|  |          |
|--|----------|
| <b>I. Vortrag der Referentin.....</b>  | <b>4</b> |
| <b>A)Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 Georg-Kronawitter-Platz (ehem. Sattlerstraße (beiderseits) zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben) - Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 -.....</b> | <b>4</b> |
| 1. Anlass.....   | 4        |
| 2. Ausgangssituation.....  | 5        |
| 3. Planungsziele.....  | 7        |
| 4. Städtebaulicher Masterplan.....   | 13       |
| 5. Eckdaten für die weitere bauliche Entwicklung.....  | 16       |

|   |           |
|---|-----------|
| 6.Nächste Schritte Gebäude- und Freiraumplanung.....  | 22        |
| 7.Beteiligung der Öffentlichkeit.....   | 24        |
| 8.Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung.....  | 25        |
| 9.Weiteres Vorgehen.....  | 26        |
| 10.Sozialgerechte Bodennutzung.....   | 26        |
| <b>B)Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“) / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger.....</b> | <b>27</b> |
| 1.Anlass.....   | 27        |
| 2.Ausgangslage.....   | 28        |
| 3.Zusammenfassung und Entscheidungsvorschlag.....   | 34        |
| <b>C)Anträge.....</b>   | <b>35</b> |
| <b>D)Beteiligung des Bezirksausschusses.....</b>  | <b>38</b> |
| <b>II.Antrag der Referentin.....</b>  | <b>41</b> |
| <b>III.Beschluss.....</b>   | <b>43</b> |

Telefon: 0 233-26086  
0 233-24994  
0 233-25097  
Telefax: 0 233-24213

## **Referat für Stadtplanung und Bauordnung**

Stadtplanung  
PLAN HA II/21 P  
PLAN HA II/20 V  
PLAN HA II/521

### **A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 Georg-Kronawitter-Platz (ehem. Sattlerstraße (beiderseits) zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben)**

**- Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 -**

### **B) Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“) / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger**

### **C) Anträge**

**a) Der Sattlerplatz im Herzen der Stadt – Belebung mit Gastronomie und Sicherung kommerzfreier Nutzungen  
Antrag Nr. 14-20 / A 03409 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL  
vom 22.09.2017**

**b) Sattlerplatz als attraktiven Stadtplatz gestalten und Hackenviertel stärken  
Antrag Nr. 14-20 / A 03682 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 11.12.2017**

**c) Masterplan Georg-Kronawitter-Platz  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06050 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 09.04.2019**

### **D) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Stadtbezirk 1 – Altstadt-Lehel

### **Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 15325**

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M = 1: 2.500 vom 23.03.2018
3. Städtebaulicher Masterplan
4. Aufstellungsbeschluss Nr. 2102 vom 09.12.2015 mit beigefügtem Grundsatzbeschluss
5. Innenstadtkonzept aus dem Jahr 2007 - Verkehrskonzept
6. Übersichtsplan geänderte Verkehrsführung Hackenviertel mit zukünftiger Fußgängerzone
7. Verkehrsgutachten vom 18.09.2018
8. Stellungnahme des Behindertenbeirates vom 18.02.2017
9. Antrag Nr. 14-20 / A 03409 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 22.09.2017
10. Antrag Nr. 14-20 / A 03682 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 11.12.2017
11. BA-Antrag Nr. 14-20 / B 06050 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 09.04.2019
12. Stellungnahme BA 1 vom 26.06.2019

## **Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 18.07.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

### **I. Vortrag der Referentin**

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

Seit der letztmaligen Befassung des Stadtrates in dieser Angelegenheit im Jahr 2015 haben sich die Rahmenbedingungen für die Entwicklung des Areals zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben konkretisiert. Damit wird eine Aktualisierung der bestehenden Beschlusslage zu den Planungszielen und zum weiteren Vorgehen für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 erforderlich. Diese wird in Teil A) der Sitzungsvorlage behandelt.

Bestimmender Faktor für die Entwicklungsmöglichkeiten des Areals ist die zukünftige Erschließungs- und Freiraumsituation im Planungsgebiet. Daher wurde im Sinne vorliegender Stadtratsanträge im Vorgriff auf eine mit dieser Sitzungsvorlage zu fällenden Entscheidung die Einrichtung einer Fußgängerzone nachstehenden Ausführungen bereits zu Grunde gelegt. Unter dieser Voraussetzung werden in Teil A) die Planungsziele und die Eckdaten für die weitere bauliche Entwicklung aufgezeigt. Teil B) liefert die Grundlage für die Entscheidung zur Einrichtung einer Fußgängerzone in der Fürstenfelder Straße wie im Färbergraben als wesentliche Voraussetzung für die nächsten Planungsschritte.

#### **Hinweis:**

Die betroffene Freifläche, die bisher mit „Sattlerplatz“ bezeichnet wurde, trägt zwischenzeitlich die Bezeichnung Georg-Kronawitter-Platz, es handelt sich derzeit um eine private Vorgartenfläche. Es ist vorgesehen, die bestehende „Sattlerstraße“ im Zuge des weiteren Verfahrens nach Nordwesten zu verlegen.

### **A) Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 Georg-Kronawitter-Platz (ehem. Sattlerstraße (beiderseits) zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben) - Aktualisierung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 -**

#### **1. Anlass**

Der Stadtrat hat sich mit dem Bereich beiderseits der Sattlerstraße zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben bereits in mehreren Beschlüssen seit dem Jahr 2006, letztmalig im Jahr 2015 befasst.

Zentraler Bestandteil der letztmaligen Behandlung war ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept mit drei Baufeldern und zwei gliedernden öffentlichen Straßen- bzw. Platzräumen. Es wurde beschlossen, einen Bebauungsplan mit großer Flexibilität für die weitere Umsetzung der Planung aufzustellen. Mit der verpflichtenden Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Neubaumaßnahmen wurde eine stadträumliche wie architektonische Qualitätssicherung für die Gesamtentwicklung verbindlich festgeschrieben.

Abweichend von dem im Jahr 2015 festgelegten weiteren Vorgehen wurde das beschlossene städtebauliche Gesamtkonzept über die Ausarbeitung eines städtebaulichen Masterplanes weiterentwickelt. Mit Beschlüssen des Stadtrates wurde im Jahr 2017 nach einer Grundstücksvergabe im Rahmen der Gewerbeförderung des Referats für Arbeit und Wirtschaft die zukünftige Erbbauberechtigte des Baufelds A bestimmt und entschieden, mit der Eigentümerin entwicklungsrelevanter Flächen im Bereich des öffentlichen Platzes Verhandlungen zur Veräußerung der Flächen des Baufelds B im Rahmen eines Grundstückstausches aufzunehmen. Die zukünftige Erbbauberechtigte und Grundeigentümerin betreiben seit diesem Zeitpunkt die Projektentwicklung im Sinne einer Gesamtplanung für das private Grundstück und die zu erwerbenden städtischen Flächen im Planungsumgriff und waren Auftraggeberin für den städtebaulichen Masterplan.

Die Änderung des Planungsverfahrens liegt darin begründet, dass sich im weiteren Planungsprozess die Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage für die drei Baufelder als zentrale Maßnahme zur Verbesserung der stadträumlichen Qualitäten im Planungsgebiet herausstellte. Indem der Oberflächenverkehr auf ein Mindestmaß reduziert wird, eröffnen sich neue Möglichkeiten zur qualitätsvollen baulichen Entwicklung sowie zur Gestaltung des öffentlichen Raums in Ausgestaltung einer Fußgängerzone an diesem herausragenden innerstädtischen Ort.

Um die technische und wirtschaftliche Realisierbarkeit dieser gemeinsamen Tiefgarage mit den darüber aufgehenden Hochbauten zu überprüfen, wurden die Planungen weiter konkretisiert. Dabei wurde deutlich, dass bereits in diesem frühen Planungsstadium eine frühzeitige Abstimmung zwischen städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Belangen notwendig ist. Als geeignetes Instrument, alle Belange der komplexen Aufgabenstellung zusammenzuführen, wurde in Abstimmung zwischen den Projektentwicklern, den zukünftigen Erbbaurechtsnehmern bzw. Grundstückseigentümern und dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Erstellung eines städtebaulichen Masterplanes vereinbart. Mit der Ausarbeitung des städtebaulichen Masterplanes beauftragten die privaten Projektentwickler das Büro Foster + Partners, London.

Das Ergebnis des Masterplanes, der in erster Linie die Verteilung der Baumassen und die Kubatur der Gebäude definiert sowie das weitere Vorgehen im Planungsverfahren sind Gegenstand dieser Beschlussvorlage. Es sind Ergänzungen und Anpassungen der bisherigen Entscheidungen durch den Stadtrat notwendig. Die beiden oben genannten Stadtratsbeschlüsse behalten in den mit diesem Beschluss nicht berührten Belangen weiterhin ihre Gültigkeit.

## **2. Ausgangssituation**

### **Lage, Größe, Eigentumsverhältnisse, derzeitige Nutzung**

Das Areal 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 ebenso wie die öffentlich zugängliche Fläche vor dem Anwesen Georg-Kronawitter-Platz 2, ehemals Postgebäude Sattlerstraße 1. Seit dem Jahr 2018 trägt diese Freifläche die Bezeichnung Georg-Kronawitter-Platz.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von ca. 8.500 m<sup>2</sup>, davon sind 6.360 m<sup>2</sup> in städtischem Eigentum (City-Parkhaus, Färbergraben 5, Flurstück Nr. 502 Gemarkung München, Sektion I) ca. 2.150 m<sup>2</sup>, öffentliche Verkehrsflächen ca. 4.210 m<sup>2</sup>. Das Anwesen Georg-Kronawitter-Platz 2, insgesamt ca. 2.140 m<sup>2</sup> mit davor liegender Freifläche (ca. 800 m<sup>2</sup>), ist in privatem Eigentum (Flurstück Nr. 554 + 554/1 + 544/2 Gemarkung München, Sektion I).

Auf dem städtischen Erbbaugrundstück Färbergraben 5 betreibt die Münchner Hochgaragen GmbH (Mühoga) eine Parkgarage („City-Parkhaus am Färbergraben“). Das Erbbaurecht läuft am 31.12.2020 aus.

Mit Beschlüssen des Stadtrates in den einschlägigen Ausschüssen des Kommunalreferates (Ratsinformationssystem (RIS) Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10473) wie des Referates für Arbeit und Wirtschaft (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 10075) im Jahr 2017 wurde das Kommunalreferat beauftragt, mit der in der Vergabeempfehlung des Ausschusses für Arbeit und Wirtschaft genannten zukünftigen Erbbauberechtigten bzw. mit dem Eigentümer entwicklungsrelevanter Flächen über derzeit städtische Flächen in Verhandlungen zu treten. Planerische Grundlage der Entscheidungen insbesondere die Darstellung der zukünftigen Grundstückszuschnitte waren die Festlegungen aus dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.12.2015. Die Beschlüsse zu den Verhandlungsergebnissen und den abschließenden Grundstücksvergaben durch das Kommunalreferat sollen dem Stadtrat erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens vorgelegt werden.

### **Beschlusslage**

Für den Planungsbereich wurden in den vergangenen Jahren mehrfach Beschlüsse zur qualitätsvollen Entwicklung des Areals gefasst.

Bereits im Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 31.05.2006 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08034) wurde die Verwaltung ausdrücklich aufgefordert, bei den damaligen Grundeigentümern auf eine qualitätsvolle Entwicklung hinzuwirken. Im darauf folgenden Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 22.07.2009 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02437) wurden die grundsätzlichen Eckdaten und städtebaulichen Ziele für eine künftige Umstrukturierung gefasst. Ebenso wurde die Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs für das Gesamtareal und ein Realisierungsteil für das damalige Postareal, heute Georg-Kronawitter-Platz 2, beschlossen. Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens sollte dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt werden.

Am 09.12.2015 wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung schließlich die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2102 beschlossen (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03481). Abweichend von der vorangegangenen Beschlussfassung, die die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbsverfahrens vor den nächsten Planungsschritten vorsah, wurde bereits ein städtebauliches und freiraumplanerisches Gesamtkonzept verabschiedet. Darüber hinaus wurden Ziele zur zukünftigen Nutzung der Grundstücke und zur Abwicklung des fließenden und ruhenden Verkehrs gefasst. Die Projektentwickler sollten damals vertraglich zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbs über das gesamte Planungsgebiet verpflichtet werden.

### 3. Planungsziele

Grundlage für die nun folgenden Planungsschritte sind die städtebaulichen Zielsetzungen aus dem Grundsatzbeschluss von 2009 sowie aus dem Aufstellungsbeschluss von 2015. Folgende Planungsziele, die sich auch in verschiedenen, zwischenzeitlich von den Stadtratsfraktionen gestellten Anträgen wiederfinden, sollen ergänzt werden:

- Schaffung von preisgedämpften Mietwohnungsbau in Anlehnung an den Konzeptionellen Wohnungsbau
- Schaffung einer nicht kommerziellen öffentlichen Nutzung
- Berücksichtigung des Ensembleschutzes für das Gebäude Sattlerstraße 1 (heute Georg-Kronawitter-Platz 2)
- Verlängerung der Fußgängerzone
- Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage mit gemeinsamer Zu- und Abfahrt
- Konkretisierung der Unterbringung der öffentlichen Fahrradabstellplätze

Die städtebaulichen Planungsziele sind eng verknüpft mit der Hochbauplanung der neuen Stadtbausteine und damit grundlegender Bestandteil der Masterplanung. Alle, in den bisherigen Beschlüssen des Stadtrates formulierten und durch ein bereits durchgeführtes Spartenverfahren konkretisierten, städtebaulichen, denkmalpflegerischen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Zielvorgaben und die hieraus resultierenden städtebaulichen Eckdaten für die nächsten Planungs- und Verfahrensschritte werden im Folgenden zusammengefasst. Sie wurden bereits der Bearbeitung des Masterplanes zu Grunde gelegt.

#### Städtebau und Freiraum

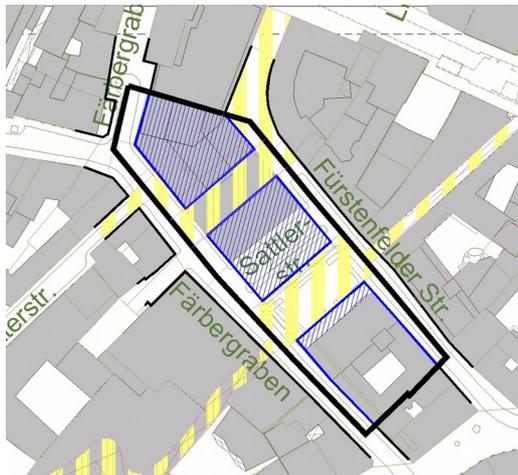
Das vom Stadtrat beschlossene städtebauliche Gesamtkonzept nach dem Spartenverfahren ist Grundlage für die weiteren Planungsüberlegungen. Eine Änderung des vom Stadtrat im Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 beschlossenen Planungskonzeptes hat im Bereich des Gebäudes Georg-Kronawitter-Platz 2 (Baufeld 3 bzw. C) im Zuge des Spartenverfahrens statt gefunden (siehe Grafik Seite 7). Zur Sicherstellung des aus denkmalfachlicher Sicht gewünschten Erhalts des städtebaulichen Fußabdrucks des Bestandsgebäudes auch im Falle des Abbruchs und Neubaus wurde die vorgelagerte Freifläche bis unmittelbar an das Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 herangeführt.

Die heutige Sattlerstraße wird nach Westen verlegt, vor dem Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 soll eine stadträumliche Aufweitung als öffentlicher Raum gestaltet werden. Die Bauräume sollen als drei klar ablesbare Stadtbausteine definiert werden. Zur Wahrung der räumlichen Qualitäten der Münchner Altstadt sowie zur Sicherung der Maßstäblichkeit des Quartiers soll sich die Wandhöhe der Neubebauung an der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Hackenviertels orientieren. Diese entspricht in weiten Teilen des Bestands einer Wandhöhe von max. 22 m. Bei der Beurteilung der Zulässigkeit der Wandhöhe für die Neubebauung ist § 34 Baugesetzbuch (BauGB) und Art. 6 Bayerische Bauordnung (BayBO) i.V.m. § 15 Baunutzungsverordnung (BauNVO) (Rücksichtnahmegebot) maßgeblich. Ein Spielraum für eine parti-

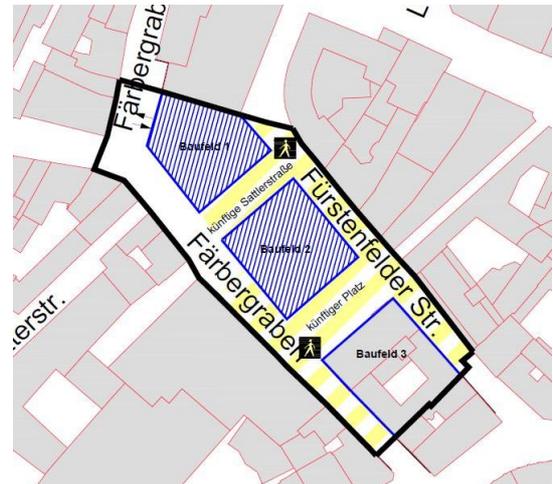
elle Überhöhung in Teilbereichen bis auf eine Höhe von 27 m besteht jedoch, sofern eine ausgeglichene ruhige Dachlandschaft Berücksichtigung findet.

Die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb des Planungsgebiets sollen weitgehend als Fußgängerzone hergestellt werden. Ausgenommen hiervon sind die Bereiche vom Altheimer Eck bis zum Gebäude Färbergraben 14 (Zufahrt „Hofstatt“) und vom Rindermarkt bis zum Gebäude Fürstenfelder Straße 11 (Zufahrt „Kaufhof“), so dass die Erschließung der Tiefgarage der „Hofstatt“ ebenso weiterhin gewährleistet ist wie die Erreichbarkeit des Ladehofes der Firma Kaufhof im östlichen Bereich der Fürstenfelder Straße.

### Gegenüberstellung Konzept vor und nach dem Spartenverfahren



**Konzept Aufstellungsbeschluss 2015**



**Konzept nach Spartenverfahren**

Die Einrichtung einer Fußgängerzone setzt ein wesentliches Ziel aus dem Innenstadtkonzept (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 08288 vom 19.07.2006) um. Zum einen wird mit dem neuen Angebot die stark frequentierte Neuhauser / Kaufingerstraße durch eine Verlagerung der Fußgängerströme in die bisherige Nebenlage entlastet, zum anderen entsteht ein attraktives, fußläufiges Wegenetz über die Verbindung der beiden bestehenden Passagen Kaufinger Tor und Hofstatt. Mit dem Entfall des gestalterisch bestimmenden Autoverkehrs in großen Teilen werden die Voraussetzungen zur Schaffung neuer Aufenthaltsmöglichkeiten und die Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum geschaffen. Auch das Konzeptgutachten Freiraum München 2030 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04142 vom 19.11.2015) fordert gerade in hoch verdichteten Innenstadtbereichen die Schaffung von identitätsstiftenden Orten im Freiraum als Kristallisationspunkte mit hoher Aufenthaltsqualität. Dafür sollen attraktive öffentliche Räume mit differenzierten Möglichkeiten zur Nutzung gestaltet werden.

Aktuell wird im Auftrag des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Recherche zum historischen Grün in der Münchner Altstadt erstellt, die in eine Broschüre münden wird. Diese Untersuchung zeigt, dass es bereits im Mittelalter innerhalb der Stadtmauern viele innerstädtische Gärten gab. Besonders hoch war der Anteil im Hackenviertel. Mit der zunehmenden Bebauung der innerstädtischen Gärten seit der 2. Hälfte des 16. Jahrhunderts nahm der Anteil der begrünten Innenhöfe kontinuierlich ab. Im Bereich des Färbergrabens ist ein begrünter Innenhof und ein kleiner dreieckiger Stadtplatz noch auf einer Karte von 1806 zu erkennen. Es ist deshalb auch vor diesem Hintergrund ein wichtiges grünplanerisches Ziel, in der historischen Innenstadt wieder mehr attraktive Freiräume zu etablieren.

Insbesondere auf der Freifläche zwischen dem Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 und der künftigen Neubebauung soll eine hohe Aufenthaltsqualität geschaffen werden, die über das Verbinden der beiden angrenzenden Passagen hinausgeht. Die derzeit private Freifläche soll als öffentliche Verkehrsfläche der Allgemeinheit zur Verfügung stehen und durch eine qualitätvolle, differenzierte Gestaltung mit Bäumen, Brunnenanlage und Sitzgelegenheiten zum Verweilen einladen. Um auch eine ausreichende Belichtung des künftigen öffentlichen Platzes zu ermöglichen, soll die Tiefe der Platzfläche im Bereich zwischen dem Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 und der Neubebauung mindestens 22 m betragen.

## **Nutzungen**

### **Wohnen**

In Umsetzung des Innenstadtkonzeptes der „Perspektive München“ soll in dem gesamten Planungsgebiet ein Wohnungsanteil von 20 - 30 %, bezogen auf die Geschossflächen der Neubauten (ausgenommen ist das Grundstück Georg-Kronawitter-Platz 2), realisiert werden. Dies mit dem Ziel, die Innenstadt als traditionellen Wohnstandort attraktiv zu gestalten und eine Belebung auch nach dem Ladenschluss zu sichern. Zur Umsetzung eines möglichst breiten Wohnungsangebotes für alle Bevölkerungsschichten soll dieser zum Teil in Anlehnung an den konzeptionellen Mietwohnungsbau mit einer Angebotsvielfalt auch verschiedener Wohnungsgrößen realisiert werden.

Die privaten Freiflächen mit Kleinkinderspiel für die Bewohnerschaft sind im direkten Umfeld (Innenhöfe) bzw. in Form von multifunktional gestalteten, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen nachzuweisen. Der durch die Wohnnutzung entstehende Bedarf an öffentlichen Freiflächen (z.B. Erholungsflächen, Kinderspiel) kann selbst bei einem Angebot von öffentlich zugänglichen Freiflächen auf den Gebäuden nur partiell nachgewiesen werden. Der fehlende Nachweis für die im Planungsgebiet nicht herstellbaren Flächen wird durch die von den Projektentwicklern zu leistenden Kompensationsmaßnahmen in Grünflächen der näheren Umgebung ausgeglichen werden.

### **Einzelhandel, Gastronomie, Kultur, Büronutzung**

Die bisherigen Beschlussfassungen für die Entwicklung des Areals stellen fest, dass für eine identitätsstiftende und attraktive Innenstadt der Erhalt einer Angebotsvielfalt im Einzelhandel eine wesentliche Grundlage ist. Planungsziel ist daher eine urbane

Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Büro und Dienstleistung mit ausgewogenen Anteilen, sowie eine vielfältige Erdgeschossnutzung durch Angebote für Läden, Gastronomie, kulturellen Nutzungen sowie Dienstleistungen. Mit dem zukünftig vorgesehenen Erbbaurechtsnehmer soll ein inhabergeführter Facheinzelhandel die Einzelhandelsflächen des Grundstücks alleinig für seine Zwecke nutzen. Ein Gesamtkonzept für den Planungsbereich soll dennoch die Ausgestaltung einer lebendigen und vielfältigen Erdgeschosszone und einer damit verbundenen Belebung der angrenzenden öffentlich nutzbaren Räume zum Inhalt haben.

### **Öffentliche Nutzung der Gebäude**

Mit der Umstrukturierung der kommunalen Flächen soll im Planungsgebiet auch ein außergewöhnliches frei zugängliches Flächenangebot für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt innerhalb der Gebäude bereitgestellt werden. Neben dem hoch frequentierten Marienplatz können im Zuge der Neubebauung Rückzugsräume geschaffen werden. Auf einer Fläche von ca. 500 m<sup>2</sup> sollen daher öffentlich zugängliche, nicht kommerzielle Angebote und Verweilmöglichkeiten angeboten werden. Diese können vor allem auf den Dachflächen, ggf. auch innerhalb der Gebäude ihre Verortung finden.

### **Denkmalschutz**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Ensembles „Altstadt München“ des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes. Wesentlicher Gesichtspunkt der Neubebauung ist daher das Einfügen der neuen Gebäude in das Ensemble.

Für das gesamte Areal sind die Vorgaben aus der Altstadt-Leitlinien zum Planen und Bauen aus dem Jahr 2016 zu beachten, insbesondere der Dialog mit dem spezifischen Umfeld mit den Schwerpunkten Höhenentwicklung, Traufausbildung, Dachlandschaft, Maßstäblichkeit und Materialität.

Färbergraben und Fürstenfelder Straßen zeichnen noch heute den historischen Stadtgrundriss der ersten Stadtbefestigung nach. Diese traditionelle Straßenführung ist von der Neubebauung dem Grunde nach aufzunehmen. Sie soll durch die neuen Raumqualitäten auch weiterhin erlebbar sein.

Im Fokus steht dabei besonders die Ausbildung einer ruhigen Dachlandschaft mit klaren Geometrien im Sinne einer fünften Fassade. Die Dachlandschaft ist unter Berücksichtigung der durch die Altstadt vorgegebenen Gesetzmäßigkeiten aus der Umgebung heraus zu entwickeln. Technische Aufbauten sind in die Gebäudekubatur zu integrieren.

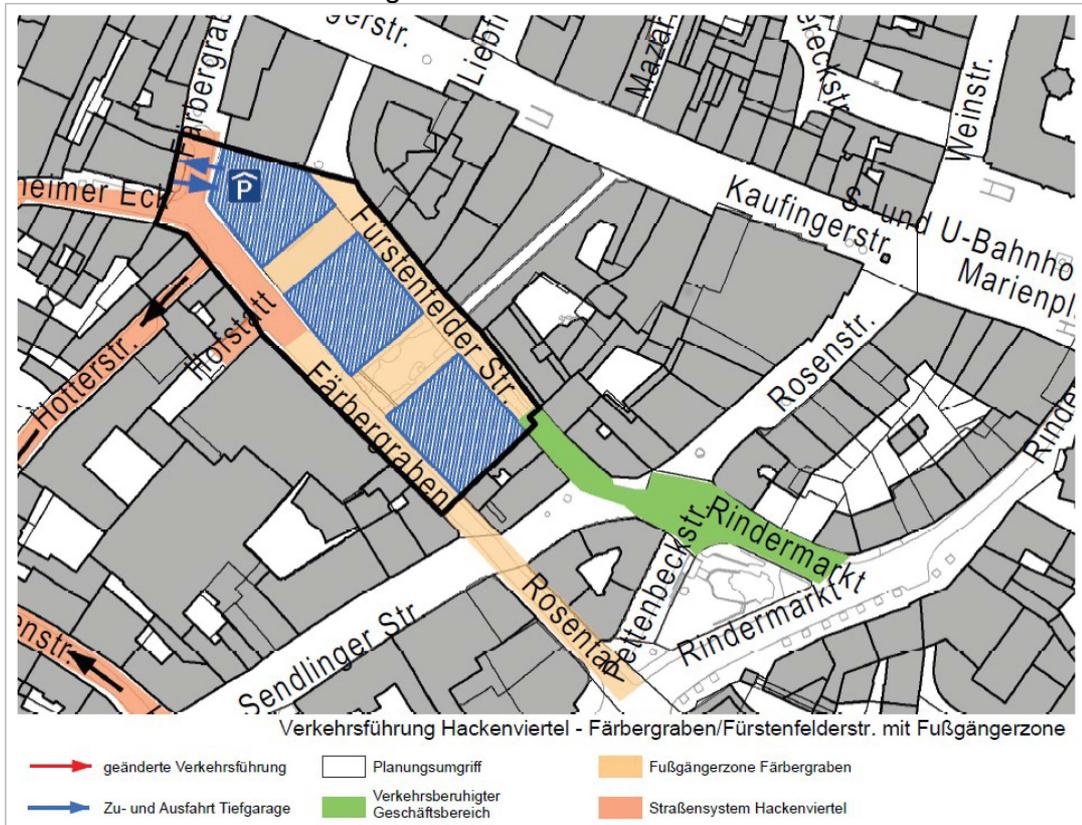
Das Bestandsgebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 ist ein anschauliches Zeugnis für den im Ensemble „Altstadt München“ bedeutsamen und im Ensembletext ausdrücklich gewürdigten Wiederaufbau nach dem Zweiten Weltkrieg. Aufgrund des hohen Stellenwerts des Gebäudes soll jedoch im Falle des Abriss und Neubaus, wie derzeit von den Eigentümern vorgesehen, die bestehende rote Baulinie, die der äußeren Kontur des ehemaligen Postgebäudes (Georg-Kronawitter-Platz 2 ) entspricht, bestehen bleiben. Ein besonderes Augenmerk ist auf den baulichen Anschluss des Gebäudes an die Denkmäler Färbergraben 11 sowie Sendlinger Straße 2 zu legen, ebenso wie auf den Erhalt der Innenhofsituation.

## Verkehr

### Verlängerung der Fußgängerzone

Die Einrichtung einer Fußgängerzone im Planungsbereich erscheint grundsätzlich möglich und kann als Grundlage für die folgenden Planungsschritte herangezogen werden. Die Ausdehnung erstreckt sich in der Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie im Färbergraben / Rosental ab der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“ bis zum Knotenpunkt Oberanger.

Voraussetzung dafür ist, dass die im Folgenden beschriebene Konzeption der Tiefgarage für die Neubauten und die in Teil B) und C) beschriebenen verkehrlichen Maßnahmen im Hackenviertel umgesetzt werden.



### Ausdehnung der zukünftige Fußgängerzone

#### Kfz-Stellplätze, Tiefgarage

Den weiteren Planungen ist eine Tiefgaragenplanung zu Grunde zu legen, die die nachstehenden Vorgaben im Wesentlichen einhält:

Die Einrichtung einer Fußgängerzone setzt voraus, dass der Nachweis sämtlicher für das Planungsgebiet zu errichtenden Stellplätze in einer gemeinsamen Tiefgarage mit nur einer Zu- und Ausfahrt erfolgt. Diese Tiefgarage darf in der Summe max. 360 Kfz-Stellplätze, davon max. 150 Kurzzeitstellplätze aufweisen.

Im Aufstellungsbeschluss von 2015 wird die Wiederherstellung der heutigen 146 dauervermieteten Stellplätze weiterhin am Standort Färbergraben gefordert. Eine Überprüfung der Dauermietverhältnisse hat ergeben, dass von den ursprünglich 146 Miet-

verträgen für Dauerparker nur noch 7 Stellplätze im City-Parkhaus in Anspruch genommen werden. Auf eine erneute Bereitstellung dieser geringfügig nachgefragten Kfz-Stellplätze für Dauermietverhältnisse kann nach bauordnungsrechtlicher wie zivilrechtlicher Prüfung verzichtet werden.

In der Planung sind nach wie vor 50 Stellplätze für Anwohnerinnen und Anwohner vorzusehen sowie alle bauordnungsrechtlich notwendigen Stellplätze für die neuen Nutzungen. 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 zukünftigen Nutzungsmischung.

Zudem sind die bestehenden Tiefgaragen an der Fürstenfelder Straße 3 und 7 an die geplante Tiefgarage unterirdisch anzubinden. Ihre Zu- und Ausfahrt ist im Bereich Altheimer Eck / Färbergraben zu situieren, um eine Zufahrt über das Altheimer Eck und eine direkte Abfahrt über die Hotterstraße zu ermöglichen. Damit über der Tiefgarage ausreichend Aufbauhöhe für Sparten und Wurzeltiefe für große Bäume zur Verfügung steht, ist die Oberkante der Tiefgarage entsprechend unter Gelände abzusenken. Die genaue Absenkung ist mit dem Straßenbaulastträger abzustimmen.

Der Stadtrat hat im Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009 den Antrag der SPD-Stadtratsfraktion vom 08.07.2009 ergänzend zum Antrag der Referentin beschlossen, dass die Größe der Tiefgarage im Wettbewerb planerisch offen zu lassen ist. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde zudem gebeten, vor Abriss des City-Parkhauses das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortzuentwickeln. Abweichend von der Beschlussfassung vom 22.07.2009 ist ein Offenhalten der Größe der Tiefgarage für die weiteren Planungsschritte nicht möglich. Die Realisierung der Fußgängerzone ist von der Frequenz der Zu- und Abfahrten der zu planenden Tiefgarage und somit von der oben genannten maximalen Größe der Tiefgarage mit 360 Stellplätzen und der genannten Anzahl räumlich abgetrennter Kurzzeitstellplätze entscheidend abhängig. Ein Offenhalten der Größe der Tiefgarage hätte zur Folge, dass die tatsächliche Einrichtung einer Fußgängerzone den weiteren Planungen nicht zu Grunde gelegt werden kann.

Parallel zu den Planungen zum Georg-Kronawitter-Platz wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein Parkraumkonzept für die Innenstadt erstellt. Zu diesem Konzept ist vorgesehen, noch im Jahr 2019 einen Bericht über die Ergebnisse der Parkraumuntersuchung in der Innenstadt dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vorzulegen.

### **Anlieferverkehre**

Der Lieferverkehr der heute bestehenden Geschäfte, Hotels, etc. (ca. 180 Fahrten / 24h) im Bereich Färbergraben, Hofstatt und Fürstenfelder Straße muss auch künftig sichergestellt werden. Im heutigen Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 war bis vor kurzem eine zentrale Poststelle und DHL-An- und Auslieferung für das Hackenviertel situiert.

Es wird auch weiterhin der Bedarf der Lieferdienste bestehen, die künftige Fußgän-

gerzone zu erreichen. Da die Zubringerdienste nach 10.15 Uhr nicht mehr in die geplante Fußgängerzone einfahren dürfen, ist die Zulieferung der Paketdienste im Rahmen der Hochbauplanungen zu berücksichtigen. Zudem soll geprüft werden, ob durch Konzepte, wie z.B. „Quartiersboxen“ auf privatem Grund die Paketzustellung im Planungsgebiet erleichtert werden kann.

Aus der geplanten Neubebauung ergibt sich ein zusätzlicher Lieferverkehr. Um die geplante Fußgängerzone vom Lieferverkehr möglichst freizuhalten, soll daher vor allem auch über die Tiefgarage dieser intern in die Neubauten integriert abgewickelt werden. Die Abwicklung des Lieferverkehrs für die geplante Nutzung soll über die Tiefgarage ablaufen. Liefervorgänge im zukünftigen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich und in der zukünftigen Fußgängerzone über die Regelungen einer Fußgängerzone hinaus sind ausgeschlossen.

### **Radverkehr und Öffentliche Fahrradabstellplätze**

Der Färbergraben ist ein wichtiger Streckenabschnitt des innerstädtischen Fahrradhaupttroutennetzes in West-Ost Richtung zwischen südlichem Bahnhofsviertel und der Altstadt. Da für diesen Abschnitt keine sinnvolle alternative Route im Hackenviertel vorhanden ist, sollte der Routenverlauf über die Fußgängerzone aufrecht erhalten bleiben.

Aus dieser Betrachtung ergibt sich ein Bedarf für Fahrradabstellplätze. Um diesen Bedarf im Umfeld der Fußgängerzone zu decken, sind aus verkehrsplanerischer Sicht im Planungsgebiet insgesamt mindestens 150 frei zugängliche kostenfreie Fahrradabstellplätze für den allgemeinen Bedarf notwendig.

Für den kurzfristigen Bedarf (Einkaufen, Dienstleistung) sollten demnach im gesamten Bereich Abstellmöglichkeiten für mindestens 50 Fahrräder im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen zur Verfügung gestellt werden, die in die Gestaltung des öffentlichen Raums zu integrieren sind.

Die verbliebenen ca. 100 Fahrradabstellplätze sind gut zugänglich in die neu zu errichtenden Gebäude auch unter Inanspruchnahme der Tiefgarage zu integrieren. Diese dienen dann in erster Linie der mehrstündigen Abstellung von Fahrrädern. Im Sinne der verkehrsplanerischen Zielsetzungen sollten diese möglichst kostenfrei zur Verfügung gestellt werden.

Diese Werte gelten zusätzlich zu den durch die geplante Neubebauung aufgrund der Fahrradabstellplatzsatzung auf Privatgrund zu errichtenden Stellplätze. Zudem ist eingerechnet, dass heute vorhandene öffentliche Abstellanlagen, z.B. in der Fürstenfelder Straße voraussichtlich zu ersetzen sind.

## **4. Städtebaulicher Masterplan**

### **Verfahren**

Die Projektentwickler der künftigen Erwerber haben im Herbst 2018 auf Basis der bisherigen Stadtratsbeschlüsse die Bearbeitung eines städtebaulichen Masterplanes

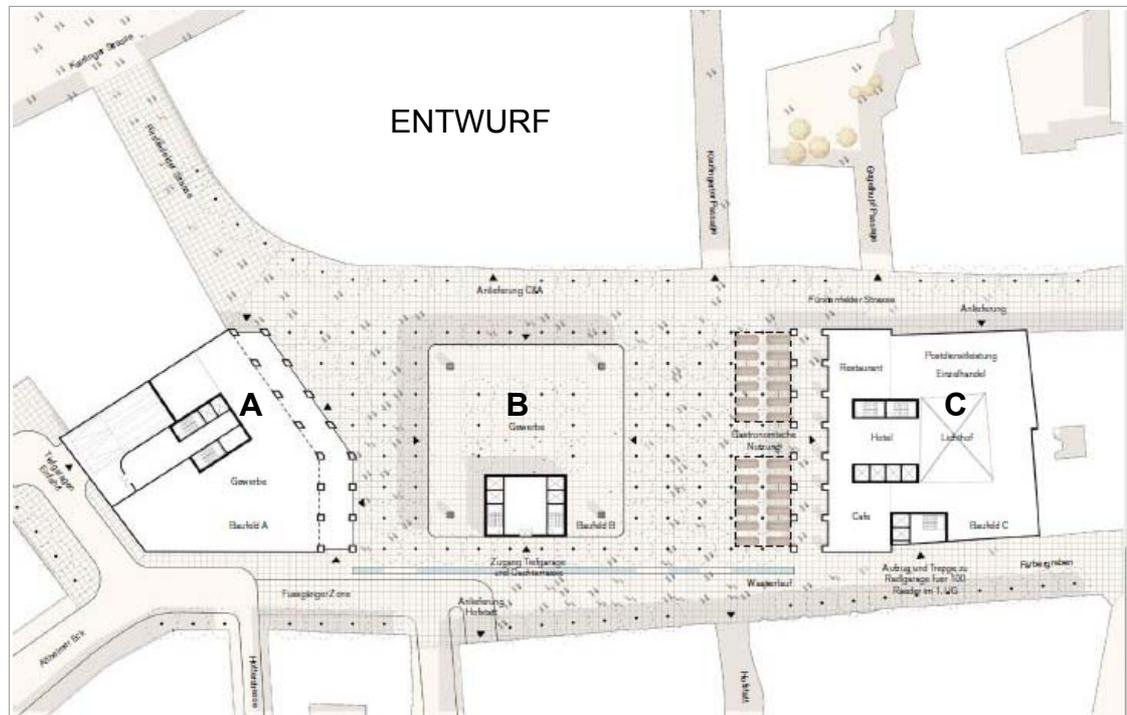
beim international tätigen Architekturbüro Foster + Partners, London in Auftrag gegeben. Die Ausarbeitung des Planes wurde von Vertreterinnen und Vertretern der Politik wie der Verwaltung und den Projektentwicklern begleitet.

Zu Beginn der Arbeitsphase wurde ein Briefing für die Bearbeiter des Masterplanes abgehalten, nach einem Zwischenkolloquium fand am 29.01.2019 die Endpräsentation im Referat für Stadtplanung und Bauordnung statt. Vertreterinnen und Vertreter der Institutionen der Denkmalpflege, des Kommunalreferates sowie des Baureferates wurden an dem Verfahren beteiligt. Im Vorfeld hatten die Projektentwickler für die interessierte Öffentlichkeit unter Beteiligung des Bezirksausschusses und Vertreterinnen und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung eine Informationsveranstaltung angeboten.

Im Briefing wurde dem Architekturbüro als Grundlage für die Bearbeitung alle, in den bisherigen Beschlüssen des Stadtrates formulierten und durch ein bereits durchgeführtes Spartenverfahren konkretisierten, städtebaulichen, denkmalpflegerischen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Zielvorgaben gemäß den Ausführungen in Ziffer 3 übermittelt.

### **Entwurfsidee**

Der städtebauliche Masterplan (s. Anlage 3), definiert die Verteilung der Baumassen und die Kubatur der Gebäude im Planungsgebiet als Grundlage für die weitere Ausdifferenzierung im Zuge der Vorplanungen für die Gebäude und die Freiräume. Er sieht die Aufteilung der Fläche in drei Baufelder entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept vor. Die Gebäude der Baufelder A (Teilflächen City-Parkhaus) und C (Georg-Kronawitter-Platz 2) werden als Kopfbauten ausgeführt. Im mittig liegenden Baufeld B soll im Gegensatz dazu ein außergewöhnlicher Baukörper entstehen, der sich in Form und Materialität von der Umgebung abhebt. Das Gebäude soll über ein ca. 10 m hohes Erdgeschoss mit einem Erschließungskern verfügen und von einer transparenten Hülle umgeben sein, die das Außen und Innen ineinander fließen lässt. Die über zwei Geschosse reichende Halle springt allseitig gegenüber den oberen Geschossen um 2 m zurück. Übergeordnetes Gestaltungskonzept ist es – zwischen den neuen Gebäuden, durch das mittlere Gebäude hindurch - einen großen zusammenhängenden, baumüberstandenen öffentlichen Platz zu schaffen, der durch einen auch im Innenraum des mittleren Gebäudes fortgeführten Baumhain räumlich definiert und an welchen die Verknüpfung mit der neuen Fußgängerzone im Färbergraben und in der Fürstenfelder Straße geschaffen wird. Dieser neu geschaffene Georg-Kronawitter-Platz stellt einen Ausbau der Fußgängerzone dar und wird im Vorfeld von Baufeld A zu einer Zugangssituation aufgeweitet, so dass ein Sichtbezug zur Kaufingerstraße entsteht. Im Erdgeschoss des mittig stehenden Solitär sind neben Flächen für den Einzelhandel auch die Zugänge sowohl für die öffentlich genutzte Tiefgarage als auch für die Dachgärten mit gastronomischen Angeboten vorgesehen. In den oberen Geschossen werden Büroeinheiten untergebracht, die beiden zurückspringenden Dachgeschosse werden mit gastronomischer Nutzung bespielt. Das Gebäude wird mit einer gesamten Höhe von ca. 31 m über sieben Geschosse verfügen, wobei die Höhe der Außenwand maximal ca. 24,4 m erreichen wird. Die zurückgesetzten Dachgeschosse weisen eine Höhe von ca. 28 m bzw. ca. 31 m auf.



**Masterplan Grundriss EG**, Foster + Partners, Stand 26.02.2019

Im Baufeld A befinden sich im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss Verkaufsflächen. Im Bereich des Färbergrabens liegt im Erdgeschoss die Zufahrt für die gemeinsame Tiefgarage. In den weiteren sechs Obergeschossen werden Büro- und Wohntagen vorgesehen. Die Gestaltung der Fassade in den unteren Geschossen korrespondiert mit den vorgeschlagenen Arkaden im ehemaligen Postgebäude. Dort werden in der Erdgeschosszone neben Restaurant und Hotelräumen auch Zonen für den Einzelhandel und für Dienstleistungen für die Bürger des Quartiers (z. B. Quartiersconcierge) untergebracht. In diesem Gebäude befindet sich im Bereich des Färbergrabens der Zugang zur öffentlich nutzbaren Fahrradgarage (für 100 Räder), die über ein automatisches Parkierungssystem erschlossen wird. Zum neuen Platz hin bildet die Fassade einen Arkadengang, der direkt an eine Freischankfläche anschließt. Die Obergeschosse werden mit Hotelnutzungen belegt. Bei beiden Kopfbauten (Baufeld A und C) wird die Wandhöhe zum Platz hin ca. 22 m erreichen, die Höhe des Firstes liegt bei ca. 28 m. Das Gebäude im Baufeld C treppt sich zur Sendlinger Straße hin von neun auf sechs Etagen zu den denkmalgeschützten Bestandsbauten hin ab. Zu den Straßenräumen hin werden steil geneigte Dächer vorgesehen.

Besondere Bedeutung für die Neuschaffung des Platzes und der Fußgängerzone ist die Errichtung der gemeinsamen Tiefgarage, die alle drei Gebäude unterirdisch verbindet und an die auch Bestands Tiefgaragen angebunden werden. Im ersten Untergeschoss werden weitere Verkaufsflächen sowie Nebenräume und die öffentliche Fahrradgarage untergebracht. Die drei weiteren Tiefgaragengeschosse dienen der Unterbringung der Kfz-Stellplätze.

Im Freiraum bezieht sich der Entwurf auf die in der historischen Innenstadt zahlreich

vorhandenen grünen Höfe. Der öffentliche Raum wird als steinerner Stadtplatz, der mit einem im strengen Raster angelegten Baumhain überstanden ist, dargestellt. Das Baumraster ist auf das Achsmaß der Arkaden und Fassaden der Kopfgebäude abgestimmt. Die Platzfläche besteht aus großformatigen Granitplatten. Eingefügt in das Bodenraster ist ein Wasserlauf in Anlehnung an den historischen Färbergraben. Die Möblierung des Platzes besteht aus Holztischen und Bänken vor der Arkade des Hotels und frei verteilten losen Stühlen auf dem Platz und unter den Bäumen, die ohne kommerzielle Nutzung zum Verweilen einladen. Die Wegeverbindung zwischen „Kaufinger Tor Passage“ und der Passage der Hofstatt ist gestalterisch in das Gesamtkonzept integriert.

## **5. Eckdaten für die weitere bauliche Entwicklung**

### **5.1. Weiterentwicklung der Planungsziele durch den Masterplan**

Der städtebauliche Masterplan setzt im wesentlichen die bisherigen Planungsziele um. Er soll in seinen stadträumlichen wie architektonischen Grundzügen den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden. Eine Weiterentwicklung der bisher formulierten Planungsziele erfolgt durch

- das stadträumliche Konzept mit seinen vorgeschlagenen Baumassenverteilung und Gebäudekubaturen sowie seinem weitläufigen Platzraum,
- den freigestellten Baukörper mit einer Höhenentwicklung, die einen neuen, Bezugspunkt im Altstadtensemble darstellt,
- den durchgängigen, großen, baumüberstandenen Platzraum über Großteile des Planungsgebietes unter Aufgabe von historischen Baufluchten,
- die gemeinsamen Zu- und Abfahrt zu einer gemeinsamen Tiefgarage.

### **Städtebau**

Tragende Idee des Masterplanes ist die Schaffung eines weitgespannten neuen Platzes über das gesamte Areal hinweg. Dafür nimmt er für das Baufeld A, in Abweichung zum bisherigen städtebaulichen Konzept und zum denkmalfachlichen Ziel, den historischen Stadtgrundriss nachzubilden, die Bauflucht der Fürstenfelder Straße von der Kaufingerstraße herkommend auf (siehe Abbildung Seite 20). Die bislang geplante verlegte Sattlerstraße wird aufgeweitet und damit zu einem Teil des neuen Platzes, der zum Färbergraben hin vermittelt. Diese neue stadträumliche Situation sorgt für ein weiteres Angebot an öffentlichen Freiraum und kann gestalterisch überzeugen. Sie soll daher vom Grundsatz her den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden. Die differenzierte Auseinandersetzung mit den denkmalfachlichen Belangen an dieser Stelle über die räumlichen Ausbildung des Gebäudes und die Gestaltung der Fassade ist als Aufgabenstellung für den Realisierungswettbewerb zu sehen.

Für das mittige Baufeld B, für das der Masterplan ein Gebäude mit 24,4 m Traufhöhe und 31 m Wandhöhe für das oberste Geschoss vorschlägt, werden neue Maßstäbe hinsichtlich Bauvolumen und Höhe und Ausgestaltung der Dachlandschaft gesetzt. Die allseitig im Erdgeschoss um 2 m zurückgesetzte gläserne Fassade erweitert die Platzfläche gegenüber dem bisherigen städtebaulichen Gesamtkonzept. Durch das Herausarbeiten dieser besonderen Gebäudefigur, die sich in ihrem Fußabdruck zu-

rücknimmt um der Öffentlichkeit mehr Platzfläche zu geben, kann der Höhenentwicklung zugestimmt werden. Mit dem zusätzlichen, profilüberragenden obersten Geschoss werden die durch den Rücksprung für das Gebäude nicht nutzbaren Flächen im Erdgeschoss kompensiert. Die Proportionen der neu definierten Straßen- und Platzräume sind gut vorstellbar. Der Platz könnte darüber hinaus mit Flächen für die Öffentlichkeit im obersten Geschoss des neuen Gebäudes um zusätzliche Aufenthaltsqualität erweitert werden. Die vorgeschlagenen Höhen können dem weiteren Planungsprozess zu Grunde gelegt werden, sofern im obersten Geschoss ein angemessenes Angebot an öffentlicher, nicht kommerzieller Nutzung verbindlich umgesetzt wird.

Der städtebauliche Masterplan geht von einer durch den freigestellten mittleren Baukörper laufenden Platzfläche aus. Diese Idee wird durch die vorgeschlagene zweigeschossige vollständige Aufglasung des Gebäudes erlebbar. Lediglich die Stützen, auf denen das darüber liegende Gebäude steht sowie der Erschließungskern am Färbergraben reichen bis auf das Straßenniveau. Diese baulichen und gestalterischen Entwurfs Elemente, die für den Gesamteindruck essentiell sind, müssen in den weiteren Planungsschritten mit den Projektentwicklern verbindlich geregelt werden, da eine Aufteilung des erdgeschossigen Raumes der tragenden Entwurfsidee entgegensteht.

Für die beiden Kopfbauten im Baufeld A und C werden als gestalterische Elemente, die den Platzraum begrenzen, Arkaden (im Baufeld A in Form einer verglasten, geschlossenen Arkade) vorgeschlagen. Die weitere Ausdifferenzierung dieses Gestaltungselementes ist Gegenstand der Realisierungswettbewerbe für die beiden Gebäude.

Die Entwurfsidee des großen Platzes, gefasst von zwei Randbauten und der Setzung eines freistehenden als Solitär wirkenden Gebäudes bilden eine gestalterische konzeptionelle Einheit, die sich über die Erdgeschosszonen der Gebäude miteinander verbindet. Zugleich entsteht am Platz die Verknüpfung mit der neuen Fußgängerzone im Färbergraben und in der Fürstenfelder Straße. Gebäude und Platzraum sowie die Flächen der Fußgängerzonenerweiterung in den beiden Straßen sind daher als Einheit zu entwickeln. Dies kann ermöglicht werden zum einen durch Fortführung der Planungen in einer Hand oder zum anderen durch Leitlinien für die weiteren ausführenden Planungen der Gebäude und des Freiraumes. Nachdem die Ideen des Büro Foster + Partners sowohl für das mittlere Baufeld B als auch für die Freiraumplanung überzeugen, ist vorgesehen, die weiteren Planung hierfür durch dieses Büro durchführen zu lassen.

### **Freiraum**

Das städtebauliche Konzept wird im Freiraum weitergeführt. Durch die vorgesehene Schaffung eines baumüberstandenen Stadtplatzes werden Gebäude und Platzfläche sowie die Erweiterung der Fußgängerzone im Färbergraben und in der Fürstenfelder Straße miteinander verknüpft und es entsteht eine hohe Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. In der dichten Innenstadt ist die Idee des Baumhaines gerade vor dem Hintergrund des Klimawandels und der damit verbundenen Hitzebelastung in der Altstadt als Ort der Regeneration für die Bürgerinnen und Bürger von besonderer Be-

deutung.

Das tragende Motiv des baumüberstandenen Platzes soll daher den weiteren Planungen zu Grunde gelegt werden und in den folgenden Planungsschritten ausdifferenziert werden.

### **Verkehr**

Die verkehrliche Vorgabe einer gemeinsamen Zu- und Abfahrt aller drei Baufelder in einer gemeinsame Tiefgarage wurde im Masterplan umgesetzt. Ein Abgleich aller sonstiger verkehrlicher Belange mit der Gestaltungskonzeption des öffentlichen Raumes muss noch erfolgen.

### **Denkmalfachliche und baurechtliche Beurteilung**

Gegenüber dem städtebaulichen Masterplan bestehen jedoch seitens der Fachbehörden denkmalfachliche und baurechtliche Bedenken sowohl auf die Gebäude und den Freiraum bezogen als auch im Hinblick auf die Schaffung von Bezugsfällen für die weitere bauliche Entwicklung in der Münchner Altstadt.

Aus denkmalfachlicher Sicht wird darauf hingewiesen, dass

- durch die Masterplanung hinsichtlich des Baufelds A die historischen städtebaulichen Raumkanten nicht aufgenommen werden. Der Bereich zwischen Fürstenfelder Straße und dem Färbergraben stellt den Übergangsbereich von der Heinrichsstadt zur Stadterweiterung dar. Wesentliches Merkmal des Stadtgrundrisses der Altstadt ist, dass der organische Verlauf der Grenzen der Heinrichsstadt ablesbar ist. Dieses Prinzip würde mit der Weiterentwicklung der Masterplanung durchbrochen werden.
- die vorgesehene Höhenentwicklung im Baufeld B die Höhen der umgebenden Bebauung überschreitet. Die Schaffung einer Überhöhung an dieser Stelle ist in der Struktur der Altstadt nicht angelegt. Bisher ist die Überschreitung der Höhen nur bei öffentlichen Gebäuden und Sakralgebäuden gegeben. Die "Leitlinien zum Planen und Bauen im Altstadtensemble München stellen den Aspekt der relativ einheitlichen und in den Straßenzügen ablesbaren Höhenentwicklung und die ruhige Gestaltung der Dachlandschaft vom Straßenraum aus an mehreren Stellen in den Vordergrund.

Aus baurechtliche Sicht wird darauf hingewiesen, dass

- der geplante Baukörper in Baufeld B sich hinsichtlich dem Höhe der Nutzung nicht in die nähere Umgebung gem. § 34 BauGB einfügt und aufgrund der geplanten Höhenentwicklung geeignet ist, städtebauliche Spannungen auszulösen,
- die vom Solitär in Baufeld B erreichte Höhenentwicklung von 31 m aus dem Rahmen der näheren Umgebung fällt. Dies birgt die Gefahr von Bezugnahmen im näheren Umfeld. Aus der geplanten öffentlichen Nutzung der Dachflächen kann baurechtlich wohl kein Alleinstellungsmerkmal

- abgeleitet werden, das etwaigen Folgeprojekten im Umfeld entgegengehalten werden könnte. Damit können Folgewirkungen nicht ausgeschlossen werden. Weiter können auch im weiteren Umfeld Begehrlichkeiten für größere Höhen auch bei anderen Bauherrschaften geweckt werden,
- durch die geplante Bebauung die Abstandsflächen zu den Nachbargebäuden unterschritten werden. Dies kann nur durch planerische Vorgaben und Festsetzungen (z.B. Bauliniengefüge) im Bebauungsplan geregelt werden.

Auch wenn mit der Höhenentwicklung des mittigen Baufeld B und der tragenden Idee des Masterplanes der Schaffung eines weitgespannten Platzes über das gesamte Areal hinweg in Teilen vom historischen Stadtgrundriss abgewichen wird und die gegebene Wandhöhe von 22 m überschritten wird, hat das vorgeschlagene Konzept sehr gute Voraussetzungen im Altstadtensemble einen Baustein zu setzen, der zur Attraktivität und Belebung des bislang kaum erlebbaren Stadtraumes führt. Hinsichtlich der denkmalpflegerischen und baurechtlichen Belangen wird bei der Weiterentwicklung des Projektes die Abstimmung mit den Fachbehörden gesucht.

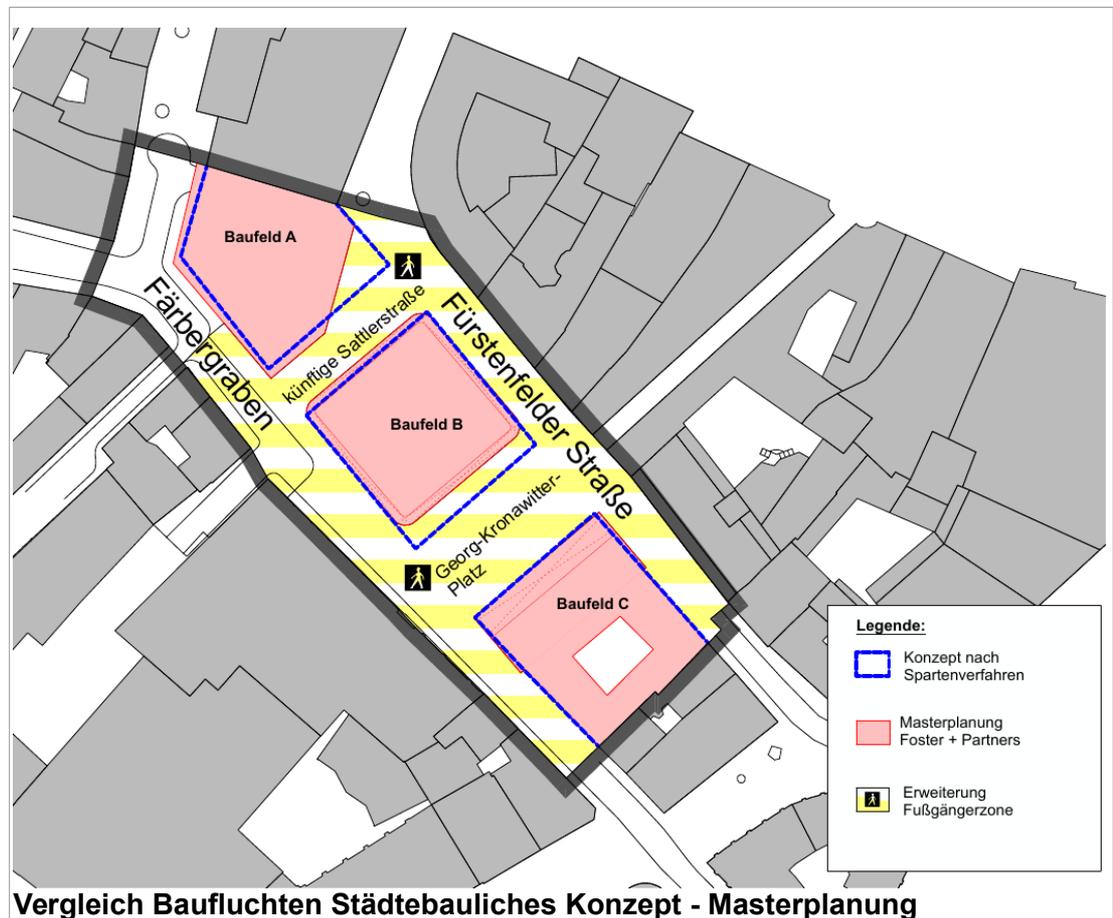
## **5.2. Vorgaben für die weitere Planung**

Der Masterplan weicht in den genannten Punkten von den formulierten Planungszielen ab. Er definiert zunächst die Verteilung der Baumassen und die Kubatur der Gebäude als Grundlage für die weitere Ausdifferenzierung im Zuge der Vorplanungen für die Gebäude und die Freiräume. Hier bestehen weiterhin konzeptionelle und gestalterische Spielräume auf fachliche Belange einzugehen. In der weiteren städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Bearbeitung sind demnach nachfolgende Vorgaben zu berücksichtigen:

- Herstellen von historischen Bezüge zum Stadtgrundriss durch eine geeignete stadträumlich wirksame Gebäudeausbildung, gestalterische Mittel an den Gebäuden und im Freiraum in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
- Baufeld A und C: Feinabstimmen der Höhenentwicklung zur Nachbarbebauung und eine Ausgestaltung einer ruhigen Dachlandschaft
- Baufeld B: Schaffen eines Angebotes für eine öffentliche, nicht kommerzielle Nutzung
- Realisieren einer vielfältigen lebendigen Erdgeschosszone
- Weiterentwicklung der Planung der öffentlichen Flächen auf Basis des Masterplans insbesondere unter Berücksichtigung des tragenden Motivs eines baumüberstandenen Platzes mit Angeboten für alle Bürgerinnen und Bürgern
- Integrieren aller Lieferfunktionen in die Gebäude, soweit diese nicht durch LKW (keine Sprinter) erfolgt entsprechend den Regelungen zu den Laden- und Lieferzeiten in der Fußgängerzone
- Aufrechterhalten aller auch weiterhin notwendigen Funktionen für die jeweiligen Verkehrsarten
- Berücksichtigung der geplanten Baumpflanzungen bei der Tiefgaragenplanung (ausreichender Substrataufbau)

## Städtebau

Das mittlere Baufeld schafft im bisherigen städtebaulichen Gesamtkonzept Bezüge zu den Baufluchten des historischen Stadtgrundrisses. Der hier nun vorgeschlagene quadratische Baukörper nimmt diese ebenfalls auf, springt jedoch in den unteren beiden Geschossen allseitig um 2 m von seinen Außenkanten zurück. Zusammen mit den verkürzten straßenbegleitenden Gebäudekanten und der veränderten Bauflucht von Baufeld A in der Fürstenfelder Straße ist das historische Bauliniengefüge vom Straßenraum aus nur mehr eingeschränkt erlebbar. Im Rahmen der weiteren Entwurfsplanung für dieses Gebäude und den angrenzenden Freiraum ist in Abstimmungen mit dem Landesamt für Denkmalpflege eine angemessene Formgebung des Gebäudes und Gestaltung der Freiflächen zu entwickeln.



Für Baufeld A und Baufeld C, den Kopfbauten, werden steile einseitige Satteldächer mit einer Traufhöhe von 22 m und einer Firsthöhe von 28 m vorgeschlagen. Diese Höhen können zunächst dem weiteren Planungsverfahren zu Grunde gelegt werden. Gegenüber der Bestandsbebauung mit teilweise niedrigeren Wandhöhen ist jedoch § 15 BauNVO (Rücksichtnahmegebot) im Zuge des Bebauungsplanverfahrens von Relevanz. Daraus ergibt sich für die nächsten Planungsschritte die Notwendigkeit einer Feinabstimmung der Höhenentwicklung zur Nachbarbebauung und einer Ausgestaltung einer ruhigen Dachlandschaft.

Der Masterplan sieht für das Gebäude auf dem mittigen Baufeld B in den obersten beiden zurückgesetzten Dachgeschossen lediglich ein Angebot von Dachgärten mit Bar, Cafe und Restaurant vor. Mit diesem Angebot an die Öffentlichkeit ist das Planungsziel der Bereitstellung einer öffentlichen, nicht kommerziellen Nutzung noch nicht umgesetzt. In der weiteren Konkretisierung der Planungen ist ein entsprechendes Angebot auszuarbeiten.

Der Masterplan sieht für die Erdgeschosszone in den Baufeldern A und B ausschließlich gewerbliche Flächen in Form von Einzelhandelsnutzungen vor. Im Baufeld C sind, abgestimmt mit der vorgesehenen Hotelnutzung, auch Gastronomie und Dienstleistungen geplant. Die aktuellen Nutzungsvorstellungen setzen damit nur partiell die bisher formulierten Planungsziele für eine vielfältige lebendige Erdgeschosszone um. Für die nächsten Planungsschritte sind hierzu noch weitergehende Abstimmungen mit den Projektentwicklern notwendig.

Das tragende Motiv des baumüberstandenen Platzes und die anbindenden Fußgängerzonen sollen in den folgenden Planungsschritten auf Basis des Masterplans weiterentwickelt werden. Das vorgeschlagene strenge Raster der Baumpflanzungen für eine hainartige Bepflanzung ist noch zu dicht und ist zu überprüfen. Die genauen Standorte und Abstände der Bäume sind mit den Anforderungen an die Verkehrsplanung und Feuerwehr- und Rettungsdienste noch im Detail abzustimmen. Die genaue Baumartenauswahl ist im weiteren Verfahren abzustimmen, ebenso wie die Materialität für die Gestaltung der Oberflächen, des Brunnens und der Sitzelemente, um ein ausgewogenes gestalterisches Gesamtbild zu erreichen.

Da für das Baufeld A in den oberen Geschossen auch Wohnnutzung vorgesehen ist, müssen die Dachgärten gemeinschaftlich nutzbar sein, um dem durch die Wohnnutzung generierten Frei- und Spielflächenbedarf so weit wie möglich auf dem Grundstück nach zukommen.

Im Bereich des Platzes sollten vor allem Flächen für die Bürgerinnen und Bürger entstehen, die ohne Konsumzwang nutzbar sind und zum Verweilen einladen, z.B. durch das Angebot von Sitzgelegenheiten.

### **Verkehr**

Das im städtebaulichen Masterplan vorgeschlagene bestimmende Gestaltungsprinzip des Baumhains ermöglicht noch nicht alle, auch zukünftig notwendigen verkehrlichen Funktionen im öffentlichen Raum. Den weiteren Planungsschritten sind daher nachfolgende verkehrliche Vorgaben zu Grunde zu legen.

Voraussetzung für die Einrichtung einer Fußgängerzone am Georg-Kronawitter-Platz ist, dass Lieferverkehr bis 10:15 Uhr weiter den Färbergraben und die neue Sattlerstraße befahren kann. Auch müssen die Verkehrsflächen dieser Straße sowie in der Fürstenfelder Straße für Einsatzfahrten von Rettungsfahrzeugen freigehalten werden. Der Färbergraben wird auch weiterhin eine Fahrradrouten sein. Die Standorte und Abstände der Bäume und anderer Gestaltungselemente sind deshalb so zu wählen, dass eine sichere Verkehrsabwicklung aller Verkehrsteilnehmerinnen und Verkehrs-

teilnehmer ohne Probleme möglich ist.

Zusätzlich ist in der weiteren Planung ein abgestimmtes Lieferkonzept für die Planung notwendig, das auf die Belange aller Verkehrsteilnehmer Rücksicht nimmt. Der Lieferverkehr aller Gebäude, auch der neu zu errichtenden, soll - soweit die Lieferung nicht durch LKW erfolgt - in den Gebäuden intern vornehmlich über die gemeinsame Tiefgarage abgewickelt werden.

Im angepassten Verkehrskonzept für das Hackenviertel hat die Hotterstraße eine bedeutende Rolle für die Einrichtung der Fußgängerzone inne. Ab 10:15 Uhr muss der Anlieferverkehr des Planungsgebiets und der Hofstatt über die Hotterstraße ausfahren. Die Einmündung Hotterstraße ist deshalb in der weiteren Planung so zu gestalten, dass eine Einfahrt von Liefer-LKW sowohl aus Richtung Altheimer Eck als auch von der Hofstatt möglich ist. Dabei ist besonders die Breite der Gehbahnen im Bereich Altheimer Eck zu beachten. Dies bedeutet insbesondere, dass eine Fußgängerzone oder ein verkehrsberuhigter Bereich maximal bis zur Einfahrt zur Hofstatt möglich ist.

## **6. Nächste Schritte Gebäude- und Freiraumplanung**

Die Durchführung eines Realisierungswettbewerbes für die Neubaumaßnahme im Planungsgebiet auf den heute städtischen Grundstücken hat der Stadtrat mit dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2015 beschlossen und war stets Bestandteil der Verhandlungen mit den Projektentwicklern zum Ablauf wie zu den Inhalten des Planungsprozesses.

In Abstimmung mit den politischen Mandatsträgern wurde auf eine Weiterentwicklung des städtebaulichen Gesamtkonzeptes aus dem Jahr 2015 im Rahmen eines Realisierungswettbewerbes verzichtet. Alternativ wurde das mit einem Wettbewerb verfolgte Ziel, stadträumliche und gestalterische Qualitäten für den neuen Stadtbaustein zu sichern mit der Beauftragung des renommierten, weltweit agierenden Architekturbüros Foster + Partners, London sichergestellt. Der von dem Architekturbüro vorgelegte und in der Endpräsentation des Masterplanverfahrens erläuterte städtebauliche und freiraumplanerische Entwurf traf bei dem Begleitgremium auf große Zustimmung. Mit dem vorliegenden städtebaulichen Masterplan wird das grundlegende städtebauliche und freiraumplanerische Gerüst sowie die Gestaltungskonzeption der öffentlichen Flächen festgelegt. Dieses wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt.

Die kontinuierliche Sicherung der Gestaltqualität für die Gebäude wie für den öffentlichen Raum erfolgt im weiteren Planungsprozess über die Durchführung der Realisierungswettbewerbe sowie der Weiterbeauftragung des Büro Foster + Partners. Es ist vorgesehen, das mittlere Baufeld B ebenso wie das freiraumplanerische Konzept durch das Büro Foster + Partners weiterzuentwickeln. Für die beiden Kopfbauten (Baufeld A und Baufeld C) werden Realisierungswettbewerbe durchgeführt.

Die als neue Fußgängerzone auszugestaltenden Freiflächen zwischen den Gebäuden als Teil des weitläufigen Platzraumes verbleiben bzw. gehen über in städtisches Eigentum. Es wird angestrebt, die Planungen für die Freianlagen und die Baudurch-

führung durch die privaten Entwickler durchführen zu lassen. Diese haben in Absprache mit Vertreterinnen und Vertretern des Baureferates und des Referates für Stadtplanung und Bauordnung diesbezüglich angeboten, die Planung und die Realisierung der öffentlichen Platzflächen sowie der neuen Fußgängerzone im Umgriff des aufzustellenden Bebauungsplanes zu übernehmen und auch auf eigene Kosten zu finanzieren.

Dies empfiehlt sich, da sich nur durch eine Gesamtplanung die städtebaulichen Zielsetzungen wie die Realisierung der Hochbauten, die Fußgängerzone und die angestrebte Platzgestaltung erreichen lassen.

Nach Herstellung dieser Flächen werden die Teilbereiche, die im Bebauungsplan als öffentliche Platzfläche und Verkehrsfläche festgesetzt sind, an die Landeshauptstadt München übergeben.

Eine aufeinander abgestimmte Gestaltung aller architektonischen (Baufelder A, B und C) sowie freiraumplanerischen Elemente auf Basis der Planungsziele und der Vorgaben aus dem Städtebaulichen Masterplan ist sicherzustellen. Hierzu wird insbesondere die Durchführung eines Zwischenkolloquiums mit dem Büro Foster + Partners als Planer des Gebäudes für das mittlere Baufeld B und als Freiraumplaner im Rahmen der Bearbeitungsphase der Realisierungswettbewerbe erforderlich sein.

Die städtebaulichen, freiraumplanerischen sowie verkehrsplanerischen Vorgaben für die Realisierungswettbewerbe und die weiteren Entwurfsplanungen werden mit vorliegendem Beschluss gefasst. Den Realisierungswettbewerben und Planungen sind demnach alle unter Ziffer 3 aufgeführten und unter Ziffer 5 fortgeschriebenen Planungsziele sowie die unter Ziffer 4 dargestellte Entwurfsidee des Masterplanes zu Grunde zu legen.

Für die Realisierungswettbewerbe wird ein kooperatives, nicht offenes Verfahren unter Beachtung der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) gewählt. Am Wettbewerb sollen ca. acht Planungsbüros teilnehmen. Die Auslobung des Wettbewerbs erfolgt durch die Projektentwickler in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München, vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Analog zur Bearbeitung des Masterplanes wird das Wettbewerbsverfahren mit der Beteiligung von Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, einer Vertretung des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 1, sowie der Stadtbaurätin durchgeführt.

Im weiteren Planungsprozess soll eine hochwertige Gestaltung der einzelnen Gebäude und des öffentlichen Freiraumes im Einzelnen, aber auch das Zusammenspiel der neuen Stadtbausteine untereinander gesichert werden. Die Aufgabenstellung für die nächsten Planungsschritte umfasst demnach neben der Entwurfsplanung für die Gebäude und den Freianlagen selber die Auseinandersetzung mit folgenden städtebaulich relevanten Themen:

#### **für die Gebäude**

- Silhouette und Gliederung der einzelnen Baukörper
- Bezüge zum historischen Stadtgrundriss in der Ausformung und Gestaltung der Gebäude

- Feinabstimmung der Höhenentwicklung der Gebäude untereinander und zur Umgebung
- Fassadengestaltung mit Detailaussagen zur Materialität und Abstimmung mit den Vorhaben der anderen Baufelder
- Gestaltung der Erdgeschosszone und Übergänge zu allen Straßen- und Platzräumen hin
- Integration des Wohnanteils unter Berücksichtigung gesunder Wohnverhältnisse und nichtöffentlicher Freiflächenangebote für die Bewohner v.a. durch die Schaffung von attraktiven, gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen
- Gestaltung der Zufahrt zur Tiefgarage und des Zugangs zur öffentlichen Fahrradparkgarage
- Gestaltung der Dachlandschaft

#### **für den Freiraum**

- Weiterentwicklung der Planung für die Gestaltung der öffentlichen Flächen auf Basis des Masterplans, insbesondere unter Berücksichtigung des tragenden Motivs baumüberstandener Platzflächen mit Angeboten für alle Bürgerinnen und Bürger
- Bezüge zum historischen Stadtgrundriss in der Gestaltung des Freiraums
- Gestaltung von attraktiven Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang im öffentlichen Raum bzw. auf Dachflächen
- Gestaltung des Übergangs der neuen Platzfläche zur bestehenden und zur neuen Fussgängerzone sowie zu den verbleibenden Straßenverkehrsflächen auf der Grundlage des vorliegenden Verkehrskonzeptes
- Berücksichtigung der Wegebeziehung zwischen den Passagen
- Umgang mit dem historischen Stadtgrundriss in der Platzoberfläche
- Integration der weiterhin notwendigen Verkehrsflächen für den Liefer-, Rettungs- und Radverkehr in die Gesamtgestaltung auf Basis des vorliegenden Verkehrskonzeptes.

Für das Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 ist durch die privaten Eigentümer eine Hotelnutzung geplant. Ein bereits vorliegendes Raumprogramm wird als Vorgabe Bestandteil des Realisierungswettbewerbes, ebenso wie die bereits dem Masterplan zu Grunde gelegte Planung für die gemeinsame Tiefgarage.

#### **7. Beteiligung der Öffentlichkeit**

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat in seiner Sitzung vom 09.12.2015 beschlossen, dass eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und des Bezirksausschusses im Rahmen des Planungsverfahrens sicherzustellen ist. Abweichend von dem im Jahr 2015 festgelegten weiteren Vorgehen wurde das mit o.g. Beschluss festgelegte städtebauliche Konzept über die Ausarbeitung des städtebaulichen Masterplanes weiterentwickelt. Mit Beschlüssen des Stadtrates wurde im Jahr 2017 nach einer Grundstücksvergabe im Rahmen der Gewerbeförderung des Referats für Arbeit und Wirtschaft die zukünftige Erbbauberechtigte des Baufelds A bestimmt und entschieden, mit der Eigentümerin entwicklungsrelevanter Flächen im Bereich des öffentlichen Platzes Verhandlungen zur Veräußerung der Flächen des

Baufelds B im Rahmen eines Grundstückstausches aufzunehmen. Die zukünftige Erbbauberechtigte und Grundstückseigentümerin betreiben seit diesem Zeitpunkt die Projektentwicklung für die in Rede stehenden Grundstücke und sind Auftraggeberin für den städtebaulichen Masterplan.

Die Öffentlichkeit wurde vor Bearbeitung des Masterplanes im Herbst 2018 in einer, von den Projektentwicklern organisierten Informationsveranstaltung über den Gegenstand der Bearbeitung des Masterplanes informiert. Die Veranstaltung fand statt im Beisein des Bezirksausschusses des Stadtbezirk 1 sowie Vertretern der Stadtratsfraktionen. Das Ergebnis des Masterplanes wurde im Rahmen einer außerordentlichen öffentlichen Sitzung des Bezirksausschusses am 21.03.2019 von Seiten der Verwaltung erläutert. Vertreter des Bezirksausschusses waren an dem Verfahren zur Bearbeitung des Masterplanes kontinuierlich beteiligt.

Im Zuge des anstehenden Bebauungsplanverfahrens wird die Öffentlichkeit im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 3 Abs.1 und § 3 Abs.2 BauGB beteiligt. Bestandteil des Verfahrens gemäß § 3 Abs.1 BauGB ist die Durchführung einer Erörterungsveranstaltung zu den Zielen und Zwecken der Planung. Darüber hinaus sind im Rahmen der vorgesehenen Realisierungswettbewerbe für die Gebäude vor und nach den Wettbewerben Diskussionsveranstaltungen durch die Projektentwickler vorgesehen.

#### **8. Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung**

Das Planungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 umfasst eine Fläche von 8.500 m<sup>2</sup>. Damit kann auch bei kumulativer Betrachtung aller in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehenden, aufzustellenden Bebauungsplänen eine zulässige Grundfläche und eine mögliche Versiegelung von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> angenommen werden.

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist die Prüfung, inwieweit der Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) unterliegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil - hier die Altstadt Münchens - mit der Fußgängerzone und großflächigem Einzelhandel in unmittelbarer Nähe.

Die Zulässigkeit von Vorhaben kann nach § 34 Abs.2 BauGB beurteilt werden. Zulässig ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung großflächiger Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzung, Gastronomie und Wohnen. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinausgehenden Nutzungen zulässig, die eine Umweltprüfung begründen.

Insgesamt liegen damit die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB vor. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnen in der Münchner Innenstadt.

## **9. Weiteres Vorgehen**

Der städtebauliche Masterplan mit seinem Vorschlag zur Anordnung der Baukörper und Freiflächen sowie die geänderte verkehrliche Erschließung der näheren Umgebung zur Einrichtung einer Fußgängerzone erfordern die Durchführung eines Bebauungsplanverfahrens.

Im Zuge des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 wurde ein einfaches Bebauungsplan-Änderungsverfahren gemäß § 13 BauGB angestrebt, das lediglich die Neuaufteilung der Verkehrsflächen und die Situierung der Baufelder bestimmt. Mit den im städtebaulichen Masterplan nun vorgeschlagenen Höhen für das mittlere Bau- feld, die von dem Maß der näheren Umgebung nicht nur unwesentlich abweichen, be- steht ein zusätzlicher Regelungsbedarf. Auch wird erwartet, dass im Zuge des Verfah- rens weitere Festsetzungen zur Sicherung der Planungsziele zu treffen sind, die nicht alleine über Grundstücksverträge an die Projektentwickler verbindlich weitergegeben werden können. Unter diesen Voraussetzungen ist der Erlass eines qualifizierten Be- bauungsplanes angezeigt. Der Planungsumgriff des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 wird räumlich geringfügig über die nunmehr gesamte Straßen- breite sämtlicher angrenzender bestehender Straßenverkehrsflächen erweitert. Hier- von ausgenommen ist der Bereich im Zulauf zum Ladehof des Kaufhofs im Bereich Fürstenfelder Straße 7, hier wird weiterhin die halbe Verkehrsfläche berücksichtigt. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.

Lage und Umfang der geplanten baulichen Entwicklung ermöglichen die Durchfüh- rung eines sogenannten beschleunigten Verfahrens nach § 13 a BauGB ohne Um- weltprüfung (siehe Ziffer 8). Es wird die im Baugesetzbuch übliche Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs.1 und § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.

Im Anschluss an die Beschlussfassung durch den Stadtrat zu dieser Sitzungsvorlage wird das Bebauungsplanverfahren auf Grundlage der Eckdaten für die weitere bauli- che Entwicklung weitergeführt. Eine Konkretisierung der Gebäude und der Freiraum- planungen für die einzelnen Vorhaben durch Realisierungswettbewerbe erfolgt frühe- stens nach Fassung des Billigungsbeschlusses, angestrebt jedoch nach Baurechts- schaffung durch Satzungsbeschluss bei gegebener Planungssicherheit.

Die Beschlüsse des Kommunalreferates zur Vergabe des Erbbaurechts bzw. des Grundstückstauschs sollen dem Stadtrat zeitgleich zur abschließenden Beschlussfas- sung zur Satzung des Bebauungsplanes vorgelegt werden.

Das weitere Vorgehen sowie die Maßgaben für die Einrichtung einer Fußgängerzone sind mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat sowie dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt.

## **10. Sozialgerechte Bodennutzung**

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) wurde in ihrer Sitzung am 22.04.2015 über die Planungen informiert. Die in dieser Sit- zungsvorlage vorgesehenen Aktualisierungen der städtebaulichen Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2102 vom 09.12.2015 lösen keine Kosten oder Lasten

für die Landeshauptstadt München aus und haben keine Auswirkungen auf das bereits nach § 34 BauGB vorhandene hohe Baurecht auf den betreffenden Grundstücken. Durch die Planungen erfolgt voraussichtlich keine Baurechtsmehrung. Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung finden keine Anwendung. An dieser Einschätzung ändert sich nichts durch die Zugrundelegung der Masterplanung.

**B) Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“) / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger**

**1. Anlass**

Der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage für die im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2102 liegenden Grundstücke im Rahmen eines Gesamtprojektes ist grundlegende Voraussetzung für die Einrichtung einer Fußgängerzone im Umfeld des Georg- Kronawitter-Platzes. In Teil A) dieses Beschlusses werden entsprechend die planerischen Vorgaben für die Realisierung eines solchen Gesamtprojektes definiert. Teil B) stellt die notwendigen Eckdaten für die Tiefgarage dar, zeigt notwendige Anpassungen im Straßennetz des angrenzenden Hackenviertel auf und stellt die zu erwartenden Veränderungen der Verkehrsströme bei Realisierung der Fußgängerzone dar.

Gemäß der Ziffer 1 des fraktionsübergreifenden Stadtratsantrags der SPD, der CSU und der Fraktion FDP-HUT vom 11.12.2017 „Sattlerplatz als attraktiven Stadtplatz gestalten und Hackenviertel stärken“ (siehe hierzu auch Teil A Ziffer 3 „Verkehr“ sowie Teil C „Anträge“) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung u.a. aufgefordert, bei den weiteren Planungen für den künftigen Sattlerplatz, heute Georg-Kronawitter-Platz, und die angrenzenden Bau- und Straßenräume zum Einen die Fußgängerzone in der Fürstenfelder Straße bis zum Rindermarkt zu verlängern. Des Weiteren sollte die künftige Sattlerstraße und der Färbergraben ab der Einfahrt der Hofstatt bis zum Rindermarkt ebenfalls Fußgängerzone werden.

Der Färbergraben übernimmt heute eine wichtige Erschließungsfunktion für das Hackenviertel. Gemäß dem Innenstadtkonzept aus dem Jahr 2007 übernimmt das Straßennetz Herzogspitalstraße – Altheimer Eck – Färbergraben – Rosental – Oberanger in Richtung Sendlinger Tor die Funktion als Sammelstraße und ist somit der Haupteerschließungsbügel im Hackenviertel (s. Anlage 5). Mit einer dauerhaften Einrichtung und einer entsprechenden baulichen Umgestaltung der im Antrag geforderten Fußgängerzone würde der ausfahrende Verkehr aus dem Hackenviertel nicht mehr wie im Innenstadtkonzept vorgesehen, über den Oberanger abfließen, sondern über die Hotterstraße – Hackenstraße - Brunnstraße – Josephospitalstraße auf den Altstadttring geleitet werden. Dieser Straßenzug würde funktional nicht wie vorgesehen als Erschließungsstraße, sondern aufgewertet die Funktion als Sammelstraße übernehmen.

Zu diesem abweichenden Verkehrskonzept liegt dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung ein von den Projektentwicklern in Auftrag gegebenes Verkehrsgutachten

vor, das im Zusammenhang mit der Projektentwicklung zwischen Fürstenfelder Straße und am Färbergraben, eine mögliche Umsetzung eines Fußgängerbereiches am Sattlerplatz / Färbergraben sowie die Möglichkeiten einer Verkehrsberuhigung im Hackenviertel untersucht (Kurzak 2018, S. 1, s. Anlage 7). Das Gutachten wurde von der Verwaltung auf Plausibilität hin geprüft.

Im Folgenden sind die Untersuchungsergebnisse, die aus dem Verkehrsgutachten abgeleitet werden können, dargestellt.

## **2. Ausgangslage**

### **Bestehende verkehrliche Situation im Hackenviertel**

Sowohl im Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009 als auch im Aufstellungsbeschluss vom 09.12.2015 wurde als Ziel einer Umstrukturierung des Planungsgebietes formuliert, eine für alle Verkehrsarten optimale funktionale Neuordnung, z.B. durch eine deutliche Entlastung des Hackenviertels vom Kfz-Verkehr, zu erzielen.

Das vorliegende Verkehrsgutachten zeigt auf, dass auf Basis von Verkehrszählungen im Jahr 2015 / 2016 (werktags, von 7-19 Uhr, Gesamtbelastung auf 24h hochgerechnet) im Straßenzug Herzogspitalstraße und der Damenstiftstraße eine Bestandsverkehrsbelastung von ca. 4.000 Kfz/24h sowie 180 Lkw/24h vorliegt, die über das Altheimer Eck in den Färbergraben abgewickelt wird. Hiervon sind laut Gutachten werktags ca. 50 % der Kfz/24h reiner Durchgangsverkehr, der durch das Hackenviertel fährt, um andere Ziele in der Altstadt zu erreichen. An hochbelasteten Samstagen, z.B. in der Adventszeit, ist laut Gutachten der Anteil des Durchgangsverkehrs erheblich größer, da die angestrebten Parkmöglichkeiten im Hackenviertel besetzt sind und Ausweichziele gesucht werden müssten.

Das Verkehrsaufkommen des vorhandenen City-Parkhauses (546 Stellplätze, davon 396 öffentlich und 150 Dauerparker) betrug laut Verkehrsgutachten am Zähltag (21. Okt. 2015) 830 zufahrende und 830 ausfahrende Kfz/Werktag. Das Pschorr-Parkhaus (Altheimer Eck, 16) mit insgesamt 213 Stellplätzen hat ein Verkehrsaufkommen von 290 zu- und ausfahrenden Kfz/Werktag. Beide Garagen sind werktags nur bis zu 70 % ausgelastet. Das Verkehrsgutachten plausibilisiert das Verkehrsaufkommen mit Hilfe der vom Betreiber des City-Parkhauses zur Verfügung gestellten Nutzerdaten der Monate Oktober – Dezember 2016. Die Auswertung im Verkehrsgutachten ergab, dass das bei der Zählung ermittelte Verkehrsaufkommen des City-Parkhauses ein sehr realer Wert ist. Samstags ist das City-Parkhaus voll ausgelastet. Der Maximalwert im Dezember betrug beispielsweise 1.110 zufahrende Kfz/24h. Konzeptionell übernimmt das Straßensystem im Hackenviertel eine reine Erschließungsfunktion. Der ermittelte Durchgangsverkehr im Hackenviertel kann aus verkehrsplanerischer Sicht auch über die Hauptverkehrsstraße Sonnenstraße und dem Sendlinger Tor in die Altstadt geführt werden. Eine reine Durchfahrt durch das Hackenviertel ist verkehrlich nicht notwendig. Dahingegen muss zur Andienung der heute bestehenden Geschäfte, Hotels, etc. der Lieferverkehr (ca. 180 Fahrten / 24h) im Bereich Färbergraben, Hofstatt und Fürstenfelder Straße auch künftig sichergestellt werden. Darüber hinaus dient der Straßenzug Färbergraben, Sattlerstraße, Fürstenfelder Straße als

eine der Zufahrten zur Kaufingerstraße in der Lieferzeit bis 10.15 Uhr. Aufgrund dieser Bedeutung für den Lieferverkehr der Fußgängerzone muss diese Erschließung weiterhin möglich sein.

### **Verkehrliche Abwicklung im Hackenviertel**

Grundvoraussetzung für die im Antrag geforderte Fußgängerzone ist, dass die hohe Verkehrsbelastung im Hackenviertel auf ein Minimum reduziert wird und lediglich der „reine“ Quell- und Zielverkehr im Viertel verbleibt. Des Weiteren muss die Verkehrsbelastung reduziert werden, da mit Umsetzung der Fußgängerzone der Anschluss des motorisierten Individualverkehrs (mIV) am Oberanger nicht mehr gegeben ist und der Verkehr über die Hotterstraße und den Straßenzug Hackenstraße – Brunnenstraße – Josephspitalstraße auf den Altstadttring zurückgeführt wird.

Entsprechend der o.g. Zielsetzung, das Hackenviertel verkehrlich zu entlasten, wäre die verkehrliche Erschließung des Hackenviertels folgendermaßen anzupassen (s. Anlage 6):

Die Einbahnrichtung der Damenstiftstraße soll gedreht werden, so dass der abfließende Verkehr aus der Herzogspitalstraße sowie dem Pschorr-Parkhaus direkt zur Josephspitalstraße und dem Altstadttring geleitet wird. Auch der Lieferverkehr des Pschorr-Hauses soll über die Damenstiftstraße geleitet werden. Dazu muss in einem Abschnitt des Altheimer Ecks zwischen der Damenstiftstraße und der Lieferzufahrt zum Pschorr-Haus die Einbahnregelung aufgehoben werden. Somit können alle Anlieger dieser Straßen auf kurzem Weg aus dem Viertel herausfahren und müssen nicht wie heute über die Hotterstraße oder den Färbergraben ausfahren. Das Pschorr-Parkhaus bleibt somit weiterhin voll erschlossen. Das Altheimer Eck nimmt nur noch den lokalen Quell- und Zielverkehr (inkl. Lieferverkehr) sowie den Zufluss der (neuen) Tiefgarage Georg-Kronawitter-Platz und der Hofstatt auf. Der Abfluss erfolgt über die Hotterstraße sowie die Brunnenstraße und die Josephspitalstraße zum Altstadttring.

Die Einbahnrichtung der Herzog-Wilhelm-Straße westlich der Anbindung Stachus-Tiefgarage wird ebenfalls gedreht, so dass man von der Josephspitalstraße zur Herzogspitalstraße kommt, ohne über die Sonnenstraße fahren zu müssen. Diese interne Erschließung ist vor allem für Rettungsdienste und die Feuerwehr sehr wichtig. Voraussetzung für die Einrichtung des im Antrag geforderten Fußgängerbereiches ist die Deckelung der Anzahl der im Gutachten zugrunde gelegten Stellplatzzahlen für Kurzzeit- und Dauerstellplätze wie in Teil A Ziffer 3 „Verkehr“ beschrieben. Diese Beschränkung ist notwendig, um mit Errichtung der Fußgängerzone die künftige, aber stark verminderte Verkehrsmenge (mIV und Wirtschaftsverkehr) verträglich bzw. möglichst konfliktfrei im Hackenviertel abzuwickeln.

So wurde im Gutachten von insgesamt rund 360 neu zu errichtenden Kfz-Stellplätzen, davon 50 Anwohnerstellplätze, in einer gemeinsamen Tiefgarage mit nur einer Ein- und Ausfahrt, ausgegangen. Es wurde zudem vorausgesetzt, dass die bestehenden Tiefgaragen Fürstenfelder Straße 3 und 7 mit insgesamt ca. 140 Stellplätzen unterirdisch an die neue Tiefgarage angebunden und über die gemeinsame Ein- und Ausfahrt mit erschlossen werden können. Dadurch kann der Verkehr aus der Fürstenfel-

der Straße verlagert werden. Die Zustimmung der betroffenen Sparten und der Grundeigentümer zur Anbindung ist daher Voraussetzung für die Einrichtung der geplanten Fußgängerzone.

Zudem wurde angenommen, dass maximal 150 Stellplätze als öffentlich zugängliche Kurzzeitstellplätze genutzt werden. Damit gewährleistet werden kann, dass Anwohnerstellplätze und pflichtigen Stellplätze für Bewohner und Gewerbe nicht „verparkt“ werden, sind diese räumlich von den Kurzzeitstellplätzen zu trennen.

Eine Straßenverbindung zwischen Färbergraben und Fürstenfelder Straße muss auch mit Errichtung einer Fußgängerzone weiterhin für den Wirtschaftsverkehr bis 10:15 Uhr beibehalten werden, da durch diese weiter die Anlieferung der Geschäfte in der Fürstenfelder Straße und der Kaufingerstraße erfolgt.

Da der Ladehof des Kaufhofs in der Fürstenfelder Straße den ganzen Tag über beliefert wird und eine Umstellung des Lieferkonzepts nicht möglich ist, kann die im Stadtratsantrag geforderte Fußgängerzone nicht bis zum Rindermarkt, sondern nur bis zu diesem Ladehof reichen. Um eine Anlieferung des Ladehofs sicherzustellen, soll die Fahrbahn Rindermarkt in Richtung Fürstenfelder Straße als verkehrsberuhigter Geschäftsbereich ausgewiesen werden, der nur noch für Anlieger befahrbar ist. Gleichzeitig muss die Einbahnregelung der Fahrbahn aufgehoben werden.

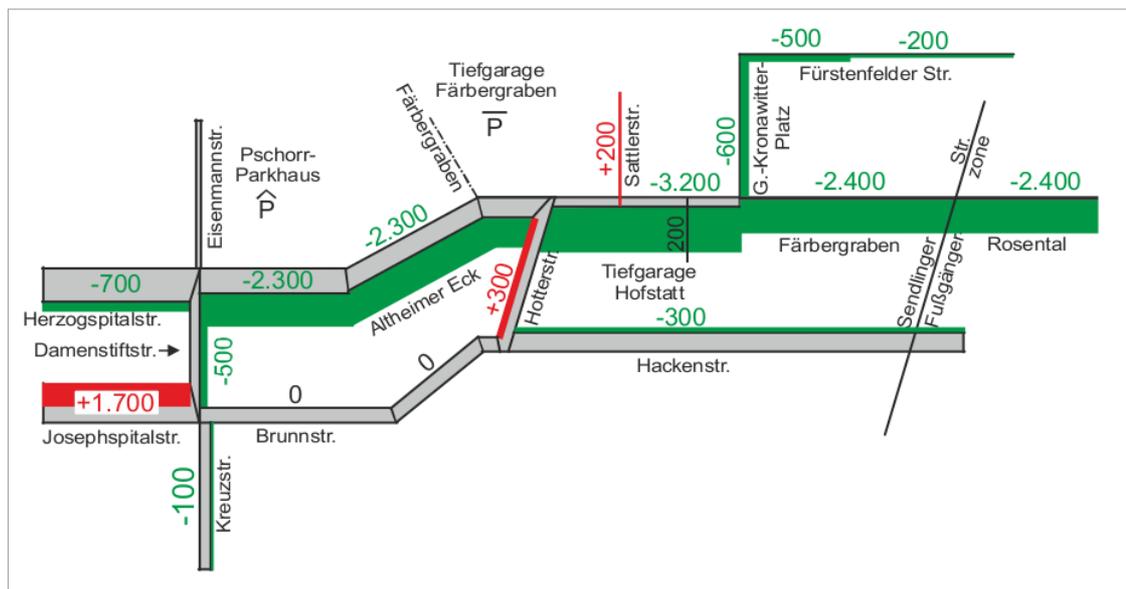
Lieferfahrzeuge des Kaufhofs können dann vom Oberanger kommend über den Rindermarkt in den Ladehof einfahren, müssen dort wenden und fahren über den Rindermarkt und Oberanger wieder aus. Da eine gleichzeitig Ankunft von zwei LKW nicht ausgeschlossen werden kann und eine Begegnung von LKW in der Fürstenfelder Straße nicht möglich ist, wird eine Lieferzone anstelle der jetzigen Stellplätze am Rindermarkt eingerichtet. Dort können Lieferfahrzeuge warten, bis sie eine Zufahrtsmöglichkeit zum Ladehof haben.

Die neu einzurichtende Sattlerstraße ist ausreichend breit zu dimensionieren, so dass auch große Lastzüge (ggf. über 12,5 t) passieren können. Hingegen ist, um eine angemessene Qualität der Platzgestaltung zu ermöglichen, der künftige Platzbereich zwischen dem Gebäude Georg-Kronawitter-Platz 2 und dem neuen mittigen Bauraum von Liefer- oder Ladevorgängen freizuhalten. Für größere Lieferfahrzeuge, die nicht über die Hotterstraße abfahren können, besteht die Möglichkeit, eine Ausfahrtserlaubnis über eine zukünftige Fußgängerzone in Richtung Oberanger zu beantragen. Somit muss der Schwerlastverkehr bis 10:15 Uhr nicht über die Hotterstraße, sondern kann über die Fußgängerzone in Richtung Oberanger geführt werden, was zu einer geringeren Verkehrsbelastung der Hotterstraße führt. Ab 10:15 Uhr fließt der komplette Verkehr über die Hotterstraße ab.

### **Verkehrsbelastungen im Hackenviertel**

Das Verkehrsgutachten legt dar, dass sich mit den oben genannten verkehrlichen Maßnahmen im Hackenviertel sowie der Reduzierung des öffentlichen Parkraumangebotes in der neuen Tiefgarage am Georg-Kronawitter-Platz die Verkehrsbelastung des Hackenviertels insgesamt um ca. 30 % reduziert. Am Altheimer Eck reduziert sich

der Verkehr von ca. 4.000 Kfz/24h auf ca. 1.700 Kfz/24h (-55 %), die Belastung der Damenstiftstraße von ca. 1.100 Kfz/24h auf ca. 600 Kfz/24h. Auch wird sich die Belastung der Hackenstraße und der Kreuzstraße leicht reduzieren, da eine Durchfahrt über die Damenstiftstraße zum Altheimer Eck und zum Färbergraben nicht mehr gegeben ist. Einen Überblick über die Auswirkung durch die geplante Bebauung zeigt die folgende Abbildung.



Änderung der Verkehrsmenge im Hackenviertel (Kfz/24 h), Verfasser: Prof. Kurzak, Stand: 18.09.2018

Durch die Einrichtung der Fußgängerzone gehen die Belastungen in den betroffenen Straßen zurück. Es verbleiben lediglich der morgendliche Andienungs- und Durchfahrtsverkehr des Lieferverkehrs bis 10:15 Uhr (zusätzlich einzelne Fahrten außerhalb der Lieferzeiten der Fußgängerzone mit Ausnahmegenehmigungen). Auf Basis des gezählten und plausibilisierten Verkehrsaufkommens des City-Parkhauses wird für die geplante Tiefgarage mit insgesamt 360 Stellplätzen, davon 150 Kurzzeitstellplätze und 50 Anwohnerstellplätze, ein Verkehrsaufkommen von je ca. 580 zu- und ausfahrenden Kfz/Werktag angenommen. Hinzu gezählt wird das Verkehrsaufkommen der bestehenden Tiefgaragen an der Fürstfelder Straße 3 (mit 18 Stellplätzen) und Fürstfelder Straße 7 (mit 120 Stellplätzen), da diese nach heutigem Planungsstand an die geplante Tiefgarage angebunden werden. Mit Anbindung der bereits bestehenden Tiefgaragen sowie der künftigen Tiefgarage ergibt sich ein Gesamtaufkommen von ca. 750 zufahrenden und 750 ausfahrenden Kfz/Werktag (Bestand: ca. 830 Kfz/24h). Somit kann die zu errichtende Zu- und Abfahrt im Bereich Altheimer Eck / Färbergraben von allen drei Tiefgaragen gemeinsam genutzt und der motorisierte Individualverkehr an der Oberfläche im Bereich der zu planenden Fußgängerzone auf den Zeitraum vor 10:15 Uhr reduziert werden. Die Verkehrsbelastung in der Hotterstraße wird von ca. 900 Kfz/24h auf ca. 1.200 Kfz/24h ansteigen. Gleichzeitig steigt auch die Anzahl an LKW-Fahrten in der Hotterstraße. Die Verkehrsbelastungen in den morgendlichen und abendlichen Spitzenstunden haben jedoch gezeigt, dass sich die-

se unterhalb der für die nach der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) definierten Belastungsgrenze (für Sammelstraße von 400 – 800 Kfz/h) bewegen. Der zusätzliche Mehrverkehr kann somit in der Hotterstraße abgewickelt werden. Die Einmündung der Hotterstraße in die Brunnstraße ist im Vergleich zum übrigen Straßennetz im Hackenviertel sehr beengt, jedoch nach gutachterlicher Einschätzung für Lkw befahrbar, da gegenüber der Einmündung ein absolutes Halteverbot besteht. Auch der Beginn der Hotterstraße am Färbergraben ist sehr beengt. Im Rahmen eines Fahrversuchs wurde nachgewiesen, dass ein Einbiegen von Kfz und LKW in die Hotterstraße weiterhin möglich ist, wenn die Breite der restlichen Fahrbahn 7,5 m beträgt. An dieser Stelle ist eine ausreichend breite Gehbahn in mindestens jetziger Breite vorzusehen. Die Bordsteinabsenkungen an der Einmündung sind möglichst gering zu halten, um ein Überfahren der Bordsteine durch LKW zu unterbinden.

Falls nach Fertigstellung notwendig, können verkehrsordnungsrechtliche Maßnahmen getroffen werden, um mögliche Behinderungen im Verkehrsabfluss in der Hotterstraße zu bewältigen. Die Brunnstraße wird durch die Einrichtung der Fußgängerzone nicht zusätzlich belastet, da durch die Umkehrung der Einbahnrichtung Damenstiftstraße die Belastung der Hackenstraßen etwas abnehmen wird.

Durch die Umkehrung der Einbahnrichtung der Damenstiftstraße und die Einrichtung der Fußgängerzone steigt die Verkehrsbelastung der Josephspitalstraße Richtung Sonnenstraße von ca. 2.200 Kfz/24h auf 3.900 Kfz/24h.

Der Knoten Brunnstraße / Josephspitalstraße / Damenstiftstraße / Kreuzstraße ist auch mit der Steigerung der Verkehrsbelastung leistungsfähig, da sich die Verkehre im Knotenpunktsbereich durch die Umkehr der Damenstiftstraße nicht mehr kreuzen. Die prognostizierten zusätzlichen ca. 1.700 Kfz/24h in der Josephspitalstraße können an der Einmündung Sonnenstraße leistungsfähig abgewickelt werden. Falls nach Fertigstellung notwendig, kann die Signalschaltung angepasst werden. Auf Basis des Verkehrsgutachtens zeigt sich, dass sich die Verkehrsbelastungen im gesamten Hackenviertel im Zuge der Einrichtung einer Fußgängerzone am Färbergraben und mit Realisierung der Bauvorhaben am Färbergraben gleichmäßiger verteilen und sich gesamtheitlich betrachtet reduzieren werden. Dabei nehmen die prognostizierten Verkehrsbelastungen in der Hotterstraße und der Josephspitalstraße zu. Diese bewegen sich aber unterhalb der für die nach der RAS 06 (Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen) definierten Belastungsgrenzen.

### **Radverkehr**

Der Färbergraben ist ein wichtiger Streckenabschnitt des innerstädtischen Fahrradhaupttroutennetzes in West-Ost Richtung zwischen südlichem Bahnhofsviertel und der Altstadt. Während dem motorisierten Individualverkehr der „Umweg“ über den Altstadtring und den Sendlinger-Tor-Platz zugemutet werden kann, sind für den Radverkehr gemeinsame Lösungen mit dem Fußverkehr anzustreben.

Da für diesen Abschnitt keine sinnvolle alternative Route im Hackenviertel für den Radverkehr vorhanden ist, sollte der Routenverlauf über die Fußgängerzone aufrecht erhalten bleiben. In Abstimmung mit dem Kreisverwaltungsreferat sollen beide Haupt-

verkehrsrichtungen des Radverkehrs wie im heutigen Bestand beibehalten werden. Es ist im weiteren Verfahren gemeinsam mit dem Kreisverwaltungsreferat zu prüfen, wie der Radverkehr in Fahrtrichtung Ost sicher über den Knotenpunkt Oberanger / Rosental geführt werden kann.

Im Rahmen der Planungen sollen ca. 150 Abstellplätze für Fahrräder auf den Grundstücken der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt werden. Davon sind ca. 100 Fahrradabstellplätze in die Neubebauung zu integrieren. Somit ist in Rahmen der Widmung und bei der Beschilderung der Fußgängerzone zu berücksichtigen, dass die möglichen Fahrradabstellplätze, die innerhalb der künftigen Gebäude errichtet werden, gantztägig von beiden Seiten der Fußgängerzone angefahren werden können.

### **Weitere verkehrsplanerische Maßnahmen**

Um unnötigen Parksuchverkehr, d.h. Fehlfahrten aufgrund belegter Stellplätze in den öffentlichen Tiefgaragen im Hackenviertel zu vermeiden, wird empfohlen im Zuge der Umsetzung zu prüfen, ob das vorhandene Parkleitsystem optimiert werden kann. Zudem soll geprüft werden, ob bereits an der Einfahrt Herzogspitalstraße dynamische Parkhinweise hinsichtlich der Auslastung der Parkhäuser im Hackenviertel vorgesehen werden können.

Im Bereich Färbergraben gibt es heute keine legalen Stellplätze im öffentlichen Straßenraum. Faktisch ist dieser Bereich jedoch meist mit bis zu 23 illegalen Parkern belegt.

Durch die Umwandlung des Färbergrabens in eine Fußgängerzone entfallen demnach keine legalen Stellplätze, aber es kommt zu einem Ausweichen der illegalen Parker.

Durch die geänderte Verkehrsführung im Hackenviertel entfallen v.a. am Altheimer Eck, Höhe Pschorr-Garage und gegenüber dem heutigen City-Parkhaus, Ecke Hotterstraße ca. 10 Stellplätze.

Um die Erreichbarkeit der Fußgängerzone für Menschen mit Behinderungen zu gewährleisten, soll im Bereich am Altheimer Eck ein zusätzlicher Behindertenstellplatz (mit zeitlicher Begrenzung) ausgewiesen werden. Die Einrichtung der Fußgängerzone ist im Sinne des Bayerischen Behindertengleichstellungsgesetzes und der DIN 18040 Teil 3 Barrierefreies Bauen – Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum zu planen und umzusetzen (s. hierzu nachfolgend „Stellungnahme des Behindertenbeirats der Landeshauptstadt München).

In den Übergangsbereichen zwischen Fußgängerzone und Altheimer Eck sowie am Knoten Färbergraben / Altheimer Eck sind ausreichend dimensionierte Gehwege zu errichten, um ein sicheres Queren der Fahrbahnen für den Fußverkehr zu gewährleisten.

### **Stellungnahme des Behindertenbeirats der Landeshauptstadt München**

Mit gemeinsamer Stellungnahme des Facharbeitskreises Mobilität des Behindertenbeirats und dem Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt München vom

23.01.2018 wurde vorgebracht, dass es für grundsätzlich richtig gehalten werde, die Innenstadt vom Individualverkehr zu entlasten. Dabei müsse aber den Bedürfnissen von Menschen mit Behinderung und alten Menschen insoweit Rechnung getragen werden, dass sie in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und ohne fremde Hilfe die gleichen Ziele erreichen und nutzen können wie alle anderen Nutzerinnen und Nutzer. Hierzu gehöre auch die Vorhaltung kostenloser Behindertenstellplätze. Dabei sei zu prüfen, ob nicht auch Stellplätze in Fußgängerzonen vorgehalten werden können, beispielsweise in der Fußgängerzone Sendlinger Straße. Diese Möglichkeit bestehe bereits in anderen EU-Mitgliedsstaaten.

Mit Schreiben vom 18.02.2018 (siehe Anlage 8) hat der Facharbeitskreis Mobilität des Behindertenbeirats der Landeshauptstadt München ergänzend zum Schreiben vom 23.01.2018 Standards für barrierefreie Fußgängerzonen definiert und gebeten, deren Umsetzung bei der Einrichtung der Fußgängerzone sicherzustellen. Nur bei Einhaltung der Standards kann davon ausgegangen werden, dass der Facharbeitskreis der Einrichtung von Fußgängerzonen in der Regel befürworten werde.

#### **Hierzu wird festgestellt:**

Die Empfehlungen des Facharbeitskreis Mobilität werden im weiteren Planungsprozess geprüft und soweit umsetzbar berücksichtigt. Sobald konkretere Planungsdetails dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung vorliegen, soll der Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München (bzw. die Vertreterinnen und Vertreter des Facharbeitskreises Mobilität) eingebunden und die Planung vorgestellt werden. Somit wird aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung sichergestellt, dass die Empfehlungen im weiteren Planungsprozess ausreichend berücksichtigt werden können.

### **3. Zusammenfassung und Entscheidungsvorschlag**

Unter Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen und der Umsetzung einiger weiterführender verkehrlicher Maßnahmen im Hackenviertel erscheint die Einrichtung einer Fußgängerzone im Färbergraben östlich der Zufahrt zur „Hofstatt“ sowie in der Fürstenfelder Straße grundsätzlich möglich. Das o.g. Verkehrsgutachten wurde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und das weitere Vorgehen zur Errichtung einer Fußgängerzone mit dem Baureferat und dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt.

Unter der Voraussetzung, dass die im Teil A, Ziffer 3 des Vortrags der Referentin dargestellte Konzeption der gemeinsamen Tiefgarage bautechnisch realisierbar und die in Teil A Ziffer 3 „Verkehr“ festgelegte max. Anzahl an möglichen Tiefgaragenstellplätzen nicht überschritten wird, kann die Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“) / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger als Grundlage für den Wettbewerb zugestimmt werden.

Das weitere Vorgehen sowie die Maßgaben für die Einrichtung einer Fußgängerzone sind mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat sowie dem Kreisverwaltungsreferat

abgestimmt.

### **C) Anträge**

#### **a) Der Sattlerplatz im Herzen der Stadt – Belebung mit Gastronomie und Sicherung kommerzfreier Nutzungen Antrag Nr. 14-20 / A 03409 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 22.09.2017**

Der mit Schreiben des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 26.03.2018 beantragten Fristverlängerung wurde entsprochen.

„Bei der Überplanung des Sattlerplatzes und des umgebenden Areals werden von städtischer Seite folgende Maßgaben beschlossen:

1. Das für den Sattlerplatz geforderte Nutzungskonzept sieht eine multifunktionale Neubebauung des Geländes vor. Diese beinhaltet sowohl – möglichst bezahlbares - innerstädtisches Wohnen, Handel, Kunst und Kultur sowie Gastronomie rund um den Platz, aber auch weite Platzbereiche für kommerzfreie Nutzungen zum Verweilen und zur Entspannung.
2. Die umgebenden Straßen werden verkehrsberuhigt und als verkehrsberuhigter Bereich oder Fußgängerzone ausgewiesen.
3. Das Grundstück, welches derzeit zum Teil als provisorischer Platz und Fahrbahn genutzt wird und zum anderen Teil mit dem sogenannte Hirmer-Parkhaus bebaut ist, bleibt auch zukünftig in städtischem Eigentum und wird maximal zu einem Teil wieder in Erbpacht vergeben.
4. Zur Einbeziehung der Münchner Bürgerinnen und Bürger wird ein offener und transparenter Planungsprozess mit allen Beteiligten entwickelt und frühzeitig begonnen. Ziel ist dabei, eine städtebauliche Idee für den Sattlerplatz zu erarbeiten, welche dann Grundlage sowohl für den Bebauungsplan, als auch für einen Realisierungswettbewerb sein soll.
5. Mit den Eigentümern des angrenzenden und mit einzubeziehenden Grundstücks werden die Verhandlungen mit der Zielsetzung eines gemeinsamen Konzeptes nach oben dargestellten Maßgaben geführt.“

(vollständiger Wortlaut des Antrags siehe Anlage 9)

#### **Zu den Ziffern 1 – 5 wird ausgeführt**

Das für das Planungsgebiet geforderte Nutzungskonzept einschließlich öffentlicher Bereiche für kommerzfreie Nutzungen entspricht in den überwiegenden Teilen den mit diesem Beschluss formulierten Planungszielen. Teil B) der vorliegenden Sitzungsvorlage stellt die Machbarkeit der gewünschten Ausweisung der umgebenden Straßen als verkehrsberuhigte Bereiche dar. Die Ausweisung erscheint unter den im Teil B)

genannten Maßgaben möglich.

Mit Beschlüssen des Stadtrates in den einschlägigen Ausschüssen des Kommunalreferates wie des Referates für Arbeit und Wirtschaft im Jahr 2017 wurde für die heute noch städtischen Flächen die zukünftige Erbbauberechtigte bestimmt, bzw. entschieden mit der Eigentümerin entwicklungsrelevanter Flächen Verhandlungen mit dem Ziel eines Grundstückstausches aufzunehmen. Das städtebauliche und freiraumplanerische Gesamtkonzept aus dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09.12.2015 mit seiner Darstellung der zukünftigen Baugrundstücke, war Grundlage der Entscheidung. Die Beschlüsse zu den Grundstücksvergaben durch das Kommunalreferat sollen dem Stadtrat erst nach Abschluss des Bauleitplanverfahrens vorgelegt werden.

Zur Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des bisherigen Planungsprozess sowie des zukünftigen Bebauungsplanverfahrens wird auf die Ausführungen unter Teil A) Ziffer 7 „Beteiligung der Öffentlichkeit“ verwiesen.

Zwischen den städtischen Grundstücken und dem in Rede stehenden angrenzenden Grundstück bestehen erhebliche planerische Abhängigkeiten in der baulichen Entwicklung. Das Grundstück Georg-Kronawitter-Platz 2 (ehem. Sattlerstraße 1) ist über die notwendige Errichtung einer gemeinsamen Tiefgarage Teil der Gesamtentwicklung und war daher auch mit Gegenstand der Bearbeitung des Masterplanes. Die in vorliegender Sitzungsvorlage formulierten Planungsziele und Planungsschritte gelten für den Gesamtbereich des Planungsumgriffs des Bebauungsplanes und damit auch für das Grundstück Georg-Kronawitter-Platz 2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ist in Kontakt mit den Grundeigentümern.

Insgesamt kann dem oben genannten Antrag nach Maßgabe vorstehender Ausführungen entsprochen werden.

**b) Sattlerplatz als attraktiven Stadtplatz gestalten und Hackenviertel stärken  
Antrag Nr. 14-20 / A 03682 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 11.12.2017**

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird aufgefordert, bei den weiteren Planungen für den künftigen Sattlerplatz Folgendes zu Grund zu legen:

1. Der künftige Sattlerplatz soll ein attraktiver Stadtplatz für die Bürgerinnen und Bürger werden, der die Kaufinger Straße mit dem Hackenviertel verbindet. Die Fußgängerzone in der Fürstenfelder Straße soll daher bis zum Rindermarkt verlängert werden. Die künftige Sattlerstraße und der Färbergraben ab der Einfahrt der Hofstatt bis zum Rindermarkt sollen ebenfalls Fußgängerzone werden.
2. Die drei neuen Gebäude sollen eine gemeinsame Tiefgarage erhalten, um eine verträgliche Abwicklung des Verkehrs zu ermöglichen. Es soll außerdem geprüft werden, ob eine unterirdische Anbindung bereits vorhandener Tiefgaragen möglich ist.“

(vollständiger Wortlaut des Antrags **siehe Anlage 10**)

**Hierzu wird festgestellt:**

Auf die Ausführungen unter Teil A) Ziffer 3 „Verkehr“ sowie Teil B) dieser Sitzungsvorlage wird verwiesen.

Unter Berücksichtigung der im Verkehrsgutachten getroffenen Annahmen und der Umsetzung einiger weiterführender verkehrlicher Maßnahmen im Hackenviertel erscheint die Einrichtung einer Fußgängerzone im Färbergraben östlich der Zufahrt zur „Hofstatt“ sowie in der Fürstenfelder Straße grundsätzlich möglich. Eine neue gemeinsame Tiefgarage mit unterirdischer Anbindung der Tiefgaragen in der Fürstenfelder Straße ist dabei die Grundlage für die Verlagerung des Verkehrs von der Oberfläche der Straßen- und Platzräume. Unter der Voraussetzung, dass die im Teil A, Ziffer 3 des Vortrags der Referentin dargestellte Konzeption der gemeinsamen Tiefgarage bautechnisch realisiert wird und die beschriebene max. Anzahl an möglichen Tiefgaragenstellplätzen nicht überschritten werden, kann die Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben (nach der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“ / Rosental bis zum Knotenpunkt Oberanger als Grundlage für das weitere Planungsverfahren zugestimmt werden.

**zu 2.:**

Die technische und wirtschaftliche Machbarkeit einer gemeinsamen Tiefgarage und eines Anschlusses der beiden bestehenden Garagen wurde von Seiten der Projektentwickler im Rahmen eines Spartengesprächs auf Grundlage der Planungen des Ingenieurbüros Obermoser kursorisch vorab geprüft. Die Rückmeldungen ergaben, dass das vorgelegte Planungskonzept unter bestimmten Maßgaben mit angemessenem wirtschaftlichen Aufwand umgesetzt werden kann.

Dem Antrag kann entsprochen werden.

**c) Masterplan Georg-Kronawitter-Platz  
BA-Antrags-Nr. 14-20 / B 06050 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 –  
Altstadt-Lehel vom 09.04.2019**

„Der Bezirksausschuss möge beschließen:

1. Der Masterplan Georg-Kronawitter-Platz mit Verkehrsführung + Fußgängerzone wird vor der Einbringung des geänderten Aufstellungsbeschlusses durch die Referentin in den Stadtrat nochmals in einem geeigneten Format diskutiert, in welchem Bürger\*Innen zu Wort kommen.
2. Der BA sollte zeitnah, vor Fertigstellung des geänderten Aufstellungsbeschlusses, zur Einbringung in den Stadtrat, einen Katalog der noch offenen Punkte, Fragen und Empfehlungen gemeinsam aufsetzen.
3. Das Planungsreferat wird aufgefordert, den geänderten Beschlussantrag spätestens 6 Wochen vor Einbringung in den Stadtrat dem BA vorzulegen.
4. Der geplante Termin zur Einbringung in den Stadtrat ist vom Planungsreferat zu benennen.
5. Dem BA mögen die in der BA Sondersitzung am 21.03.2019 gezeigten Folien

vom Planungsreferat zugeleitet werden, ebenso die Folien des Büro Forster + Partners.

6. Dem BA möge das seit langem zugesagte Verkehrsgutachten von Prof. Kurzak zum Hackenviertel vorgelegt werden.“  
(vollständiger Wortlaut des Antrags **siehe Anlage 11**)

Hierzu wird festgestellt:

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirk 1 wurde im Vorfeld der Beschlussfassung im Rahmen einer Sitzung des Unterausschusses Planen und Bauen am 21.03.2019 von Vertreterinnen und Vertretern des Referates für Stadtplanung und Bauordnung und im Rahmen einer Einwohnerversammlung am 28.05.2019 von Vertretern der Projektentwickler im Beisein der Verwaltung über den Masterplan Georg-Kronawitter-Platz informiert. Die Präsentation der Verwaltung am 21.03.2019 wurde dem Bezirksausschuss 1 zur Verfügung gestellt.

Das Verkehrsgutachten liegt dem Stadtratsbeschluss in voller Länge bei und wird mit der Beteiligung des Bezirksausschusses im Zuge der Erstellung der Beschlussvorlage zur Verfügung gestellt. Die übliche Frist zur Abgabe einer Stellungnahme von 6 Wochen wurde in Absprache mit dem Vorsitzenden des Bezirksausschusses verkürzt. Eine vorgezogene Zuleitung des Verkehrsgutachtens war zum einen wegen des Urheberrechts nicht möglich, zum anderen stehen die verkehrlichen Aussagen des Gutachtens in direktem Zusammenhang mit den vorliegend erstmals formulierten Planungszielen und Eckdaten für die weitere Bearbeitung.

Der Bezirksausschuss 1 wurde über den geplanten Termin zur Einbringung der Beschlussvorlage in den Stadtrat zum frühest möglichen Zeitpunkt von der Verwaltung informiert.

#### **D) Beteiligung des Bezirksausschusses**

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirks 01 Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs.2 und Abs.3 (Katalog des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse mit Schreiben vom 19.06.2019 angehört.

Der Bezirksausschuss 1 hat sich in seiner Sitzung vom 25.06.2019 mit der Planungsmaßnahme befasst und mit Schreiben vom 26.06.2019 Folgendes vorgebracht:

##### **„Teil A) Bebauungsplan mit Grünordnung**

Die Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen + der SPD des BA1 Altstadt-Lehel stimmen grundsätzlich der Vorlage Teil A) Bebauungsplan mit Grünordnung mit folgenden Einwendungen zu:

1. Wir fordern die Durchführung eines qualifizierten Bebauungsplanes (siehe S. 26 der Vorlage) zur Sicherung der auf S.7 aufgeführten erweiterten Planungsziele.
2. In diesen Zusammenhang fordern wir die Umsetzung eines vielseitigen Nutzungskonzeptes von innerstädtischen Wohnen, kleinteiligen Einzelhandel,

Kunst, Kultur, Gastronomie und insbesondere einer kommerzfreien Nutzung in den Erdgeschoss- und Dachbereichen.

3. Baufelder A, B, C

Grundsätzlich stimmen wir dem „städtebaulichen Masterplan mit Verteilung der Baumassen und der Kubatur der Gebäude“ zu, mit der Forderung, dass die Erdgeschossfläche im Baufeld B ausschließlich einer kommerzfreien öffentlichen Nutzung gewidmet wird. Als Vergleich kann die Erdgeschosszone der Siemenshauptzentrale am Wittelsbacherplatz herangezogen werden.

3.1

- Grundsätzlich sind alle Gebäude in enger Abstimmung mit den Fachbehörden hinsichtlich Denkmalschutz und Baurecht zu entwickeln.
- Die Altstadtrichtlinien sind zwingend einzuhalten.
- Insbesondere Bauteil A+C müssen gemäß §15 BauNV (Rücksichtnahmegebot) behutsam an den Bestand angeschlossen werden.
- Bauteil B muss durch planerische Vorgaben im Bebauungsplan und im Realisierungswettbewerb so klar hinsichtlich Höhe und Nutzung geregelt sein, dass keine Bezugnahme für umliegende zukünftige Bauvorhaben abgeleitet werden kann.

3.2 Öffentliche Nutzung der Gebäude / Freiflächen

- Wir verweisen auf die Ausführungen der Vorlage auf S. 21 2. Abschnitt.
- Im Zusammenhang „der Planung und Realisierung der öffentlichen Platzflächen“ siehe Vorlage S.23 fordern wir die begleitende Beteiligung des Bezirksausschusses Altstadt-Lehel.
- Die in der Vorlage Anlage 3 dargestellte Freischankfläche darf nicht als Vorgabe für den Realisierungswettbewerb festgesetzt werden.

4. Verkehr

Wir begrüßen die geplante mögliche KFZ- Platz -Reduzierung in der weiteren Entwicklung der Tiefgarage und die Festschreibung einer gemeinsamen Tiefgarage für max. 360 Stellplätzen im Bebauungsplan.

5. Bei der Entwicklung der Ausschreibung des Realisierungswettbewerbes fordern wir die begleitende Beteiligung des Bezirksausschusses Altstadt-Lehel.

**Teil B) Einrichtung einer Fußgängerzone**

Die Fraktionen Bündnis 90/ Die Grünen + der SPD des BA1 Altstadt-Lehel stimmen grundsätzlich der Vorlage Teil B) Einrichtung einer Fußgängerzone mit folgenden Einwendungen zu:

1. Grundsätzlich ist die Einrichtung einer Fußgängerzone im Umgriff des Kronawitter-Platzes und der damit verbundenen Entlastung der Verkehrssituation im Hackenviertel um 30 % zu begrüßen.
2. Mit Einrichtung der Fußgängerzone müssen alle Belange der Anwohner, mobilitätseingeschränkten Personen etc. analog dem Verfahren während des

Verkehrsversuches Sendlinger Straße berücksichtigt und umgesetzt werden.

3. Die Verkehrsproblematik hinsichtlich des erhöhten Verkehrsabflusses über die Hotterstr. scheint uns als nicht ausreichend durchdacht und bedarf einer konstruktiven Diskussion in Absprache mit dem Bezirksausschuss Altstadt-Lehel.
4. Wir begrüßen, dass die innerstädtische Fahrradhauptroute in West- Ost Richtung erhalten bleibt. Es ist zu prüfen, auf welche Weise die westliche Routenführung über die Josephospitalstrasse bei erhöhten PKW Aufkommen aufrechterhalten werden kann. Dabei ist der Bezirksausschuss Altstadt-Lehel begleitend einzubeziehen.
5. Wir fordern ausschließlich eine kostenfreie Abstellmöglichkeit für Fahrräder und mindestens 100 oberirdische Abstellmöglichkeiten.
6. Weitere planerische Maßnahmen
  - Das Parkleitsystem muss als übergeordnetes gesamtstädtischen Parkleitsystem in Koppelung mit MVV entwickelt werden.
  - Dasselbe gilt für die dynamischen Parkhinweise zur Belegung der Parkhäuser für den gesamten Altstadtbereich.“

(vollständiger Wortlaut der Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 **siehe Anlage 12**)

**Hierzu wird festgestellt:**

Zu Teil A) Bebauungsplan mit Grünordnung

1. Das beschleunigte Verfahren wird gemäß § 13 a BauGB als qualifizierter Bebauungsplan mit formeller Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.  
Der Forderung wird entsprochen.
2. Die Forderung nach einem vielseitigen Nutzungskonzept wird im weiteren Verfahren Eingang finden und geprüft. Im Grundsatz sind im Vortrag der Referentin die vielfältigen und auch kommerzfreien Nutzungen als städtebauliches Ziel für den Bebauungsplanentwurf aufgeführt.
3. Die Forderungen zu den Erdgeschossflächen und zu der Höhenentwicklung werden im weiteren Verfahren geprüft. Der Bezirksausschuss wird im Zusammenhang mit der Freiraumplanung beteiligt.
4. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen.
5. Der Bezirksausschuss wird am Realisierungswettbewerb beteiligt werden. Inwieweit die Beteiligung an der Entwicklung der Ausschreibung erfolgen kann, muss von der Ausloberin geprüft werden. Die Forderung wird weitergegeben.

Zu Teil B) Einrichtung einer Fußgängerzone

1. - 5. Alle Forderungen werden im weiteren Verfahren geprüft.
6. Das Parkleitsystem ist kein planungsrechtlicher Belang und kann im Bebauungsplanverfahren nicht geregelt werden. Diese geforderten Maßnahmen werden an das zuständige Referat weitergegeben.

Der Stellungnahme des Bezirksausschuss 1 wird nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen. Das Vorbringen des Bezirksausschuss 1 wird dem weiteren Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel hat Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Kommunalreferat, dem Baureferat, dem Referat für Arbeit und Wirtschaft und dem Kreisverwaltungsreferat abgestimmt.

Das Kommunalreferat, das Baureferat, das Referat für Arbeit und Wirtschaft und das Kreisverwaltungsreferat haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, 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 23.03.2018, M = 1 : 2.500, schwarz umrandete Gebiet am Georg-Kronawitter-Platz, beiderseits der Sattlerstraße zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben ist das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 weiter fortzuführen.
2. Die im Vortrag der Referentin im Teil A) Ziffer 3 bis 5 formulierten Planungsziele und Eckdaten für die weitere bauliche Entwicklung sind dem weiteren Bebauungsplanverfahren sowie dem anschließenden Realisierungswettbewerb zu Grunde zu legen.
3. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung jedoch mit formeller Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs.1 und § 3 Abs.2 BauGB durchgeführt.
4. Frühestens nach Billigung des Bebauungsplanes sind von den Projektentwicklern Realisierungswettbewerbe für die Gebäude in enger Abstimmung mit und unter Beteiligung von der Landeshauptstadt München gem. Teil A) Ziffer 6 durchzuführen.

5. Den weiteren Planungen ist eine gemeinsame Tiefgarage für max. 360 Kfz-Stellplätzen mit den unter Teil A) Ziffer 3 und Teil B) Ziffer 2 festgelegten Zweckbestimmungen zu Grunde zu legen. In der geplanten Tiefgarage erfolgt die Anbindung an die bestehenden Tiefgaragen in der Fürstenfelder Straße als Grundvoraussetzung für die Umsetzung der vorgesehenen Fußgängerzone.
6. Die Planung und Realisierung der öffentlichen Flächen soll auf Basis des Masterplans insbesondere unter Berücksichtigung des tragenden Motivs der baumüberstandenen Platzflächen durch das Büro Foster + Partners erfolgen.
7. Das Angebot der privaten Entwickler, die Planung und Realisierung der öffentlichen Flächen im Bebauungsplanumgriff auf eigene Kosten zu übernehmen, wird weiter verfolgt. Das Baureferat wird vorbehaltlich der noch erforderlichen Prüfung der rechtlichen Zulässigkeit und der noch erforderlichen Abstimmungen mit dem Kommunalreferat mit den privaten Entwicklern eine vertragliche Vereinbarung abschließen.
8. Der Einrichtung einer Fußgängerzone in den Bereichen Fürstenfelder Straße ab der Zufahrt „Kaufhof“ sowie Färbergraben / Rosental ab der Tiefgaragenzu- und -ausfahrt „Hofstatt“ bis zum Knotenpunkt Oberanger kann als Grundlage für die weiteren Planungen unter den in Ziffer 5 des Antrags der Referentin dargestellten Voraussetzungen zugestimmt werden.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03409 der Stadtratsfraktion DIE GRÜNEN/RL vom 22.9.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03682 von Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Manuel Pretzl, Herrn StR Dr. Michael Mattar vom 11.12.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / B 06050 des Bezirksausschusses des Stadtbezirkes 01 – Altstadt-Lehel vom 09.04.2019 ist damit gemäß Art. 60 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
12. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

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

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)

**an das Direktorium Dokumentationsstelle**

**an das Revisionsamt**

**an die Stadtkämmerei**

mit der Bitte um Kenntnisnahme.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG3**

zur weiteren Veranlassung.

**Zu V.:**

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Behindertenbeirat der Landeshauptstadt München
3. An den Behindertenbeauftragten der Landeshauptstadt München
4. An das Direktorium HA II/IV 1 (2x)
5. An den Bezirksausschuss 01 - Altstadt-Lehel
6. An das Kommunalreferat
7. An das Kommunalreferat - RV
8. An das Kommunalreferat - IS - KD - GV
9. An das Baureferat
10. An das Baureferat VR
11. An das Baureferat VV
12. An das Baureferat TZ
13. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
14. An das Kreisverwaltungsreferat - HA III
15. An das Kreisverwaltungsreferat - HA IV
16. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
17. An das Referat für Bildung und Sport
18. An das Sozialreferat
19. An das Kulturreferat
20. An die Stadtwerke München GmbH
21. An die Stadtwerke München MVG
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/3
25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/4
26. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
27. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/24 B
28. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 P
29. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/52
30. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
31. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV
32. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/2
33. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG3