

## Anlage 4

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

Zweitschrift

65  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN-HA II/21 P  
PLAN-HA II/21 V  
PLAN-HA II/521

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

- Aufstellungsbeschluss -

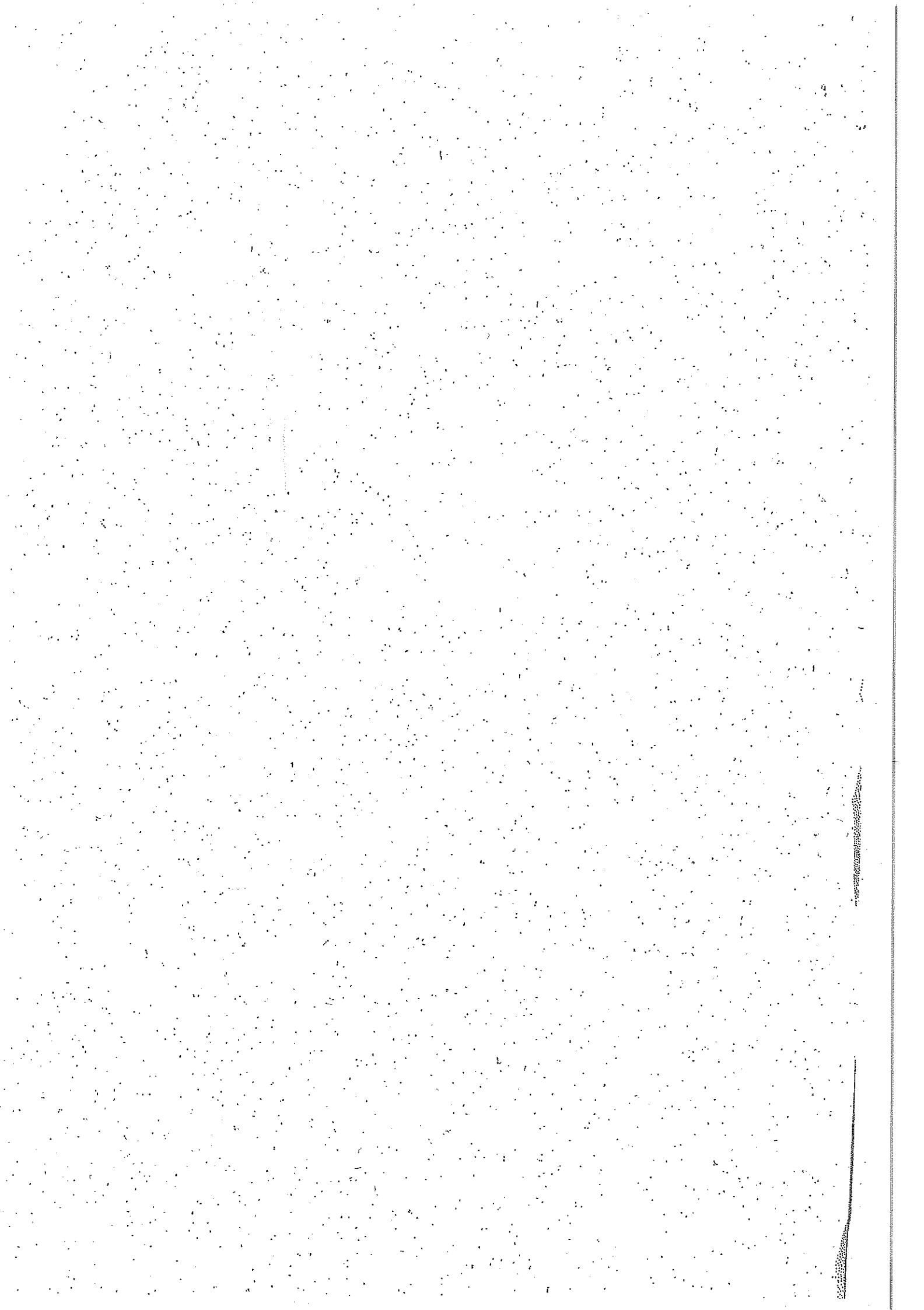
Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03481

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

Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

|                                      |  |
|--------------------------------------|--|
| Anlass                               | <ul style="list-style-type: none"><li>- Grundsatzbeschluss des Stadtrats vom 22.07.2009 mit Zielsetzungen und weiterem Vorgehen</li><li>- Sachstand über Verhandlungen mit den Eigentümern</li></ul>   |
| Inhalte                              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Festlegung der städtebaulichen, landschafts- und verkehrsplanerischen Zielsetzungen</li><li>- Darstellung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Konzepts</li><li>- Modifizierung des weiteren Vorgehens aus dem Grundsatzbeschluss des Stadtrates vom 22.07.2009</li><li>- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung</li></ul> |
| Entscheidungs-vorschlag              | <ul style="list-style-type: none"><li>- Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung</li><li>- Festlegung der planerischen Grundlage für die nächsten Planungsschritte</li></ul>  |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Sattlerstraße<br>Parkhaus Färbergraben<br>Hackenviertel  |



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

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

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

**Neufassung  
vom 03.12.2015**

**- Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

**Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 03481**

Anlagen:

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

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

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

## I. Vortrag der Referentin

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

### 1. Anlass der Planung

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

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

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

### 2. Ausgangssituation

#### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Areal liegt innerhalb des Altstadtrings im Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel. Es liegt im nordöstlichen Bereich des sogenannten Hackenviertels und wird südwestlich vom Färbergraben und nordöstlich von der Fürstenfelder Straße begrenzt. Die Sattlerstraße, die etwa mittig durch das Areal verläuft, verbindet die beiden Straßenzüge. Das Areal umfasst eine Fläche von etwa 6.700 m<sup>2</sup>; davon sind 4.560 m<sup>2</sup> in städtischem Eigentum (Flst. 502 rd. 2.150 m<sup>2</sup>; Verkehrsflächen rd. 2.410 m<sup>2</sup>).

Das Anwesen Sattlerstraße 1 (Post, insgesamt rd. 2.140 m<sup>2</sup>) mit davor liegender Freifläche (817 m<sup>2</sup>) ist im privaten Eigentum.

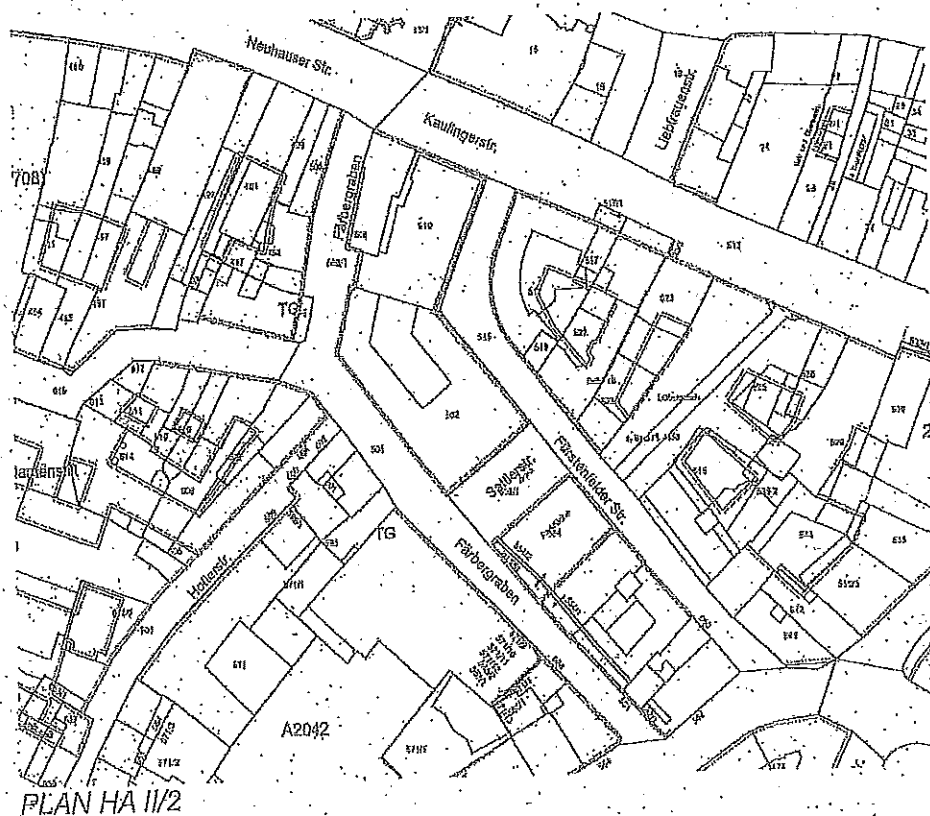
#### 2.2 Planungsrechtliche Situation

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

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

Grundstück für das damalige Postamt genehmigt.

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



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

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

### 3. Planungsgrundlagen und Ziele für die Bauleitplanung

#### Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen 2006 - Hofstatt

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

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

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

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

Gleichzeitig soll die Reduzierung des Kurzzeitparkangebot innerhalb des sensiblen Altstadtbereiches die Aufwertung des Arealen erbringen:

#### **Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen 2009 - Sattlerstraße**

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

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

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

Einzelhandelsflächen in allen Branchenfeldern benannt.

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

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

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

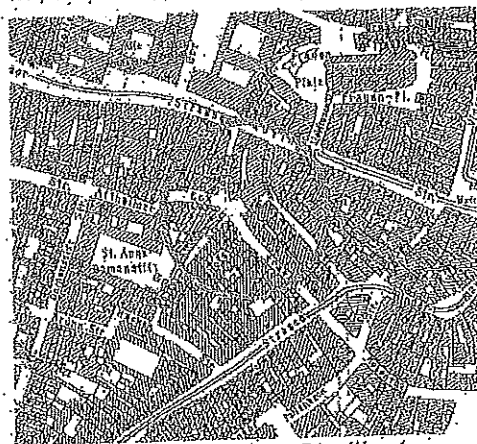
Im Folgenden wird eine Modifikation dieser Ziffer vorgeschlagen, da mittlerweile in einem internen Planungsverfahren über Alternativen ein städtebauliches und landschaftsplanerisches Konzept entwickelt wurde, das dem weiteren Verfahren zur Gründe gelegt werden soll. Ein Realisierungswettbewerb wird nun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

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

### 3.1 Städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

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

Münchens Altstadt ist geprägt von der mittelalterlichen, kleinteiligen Parzellenstruktur



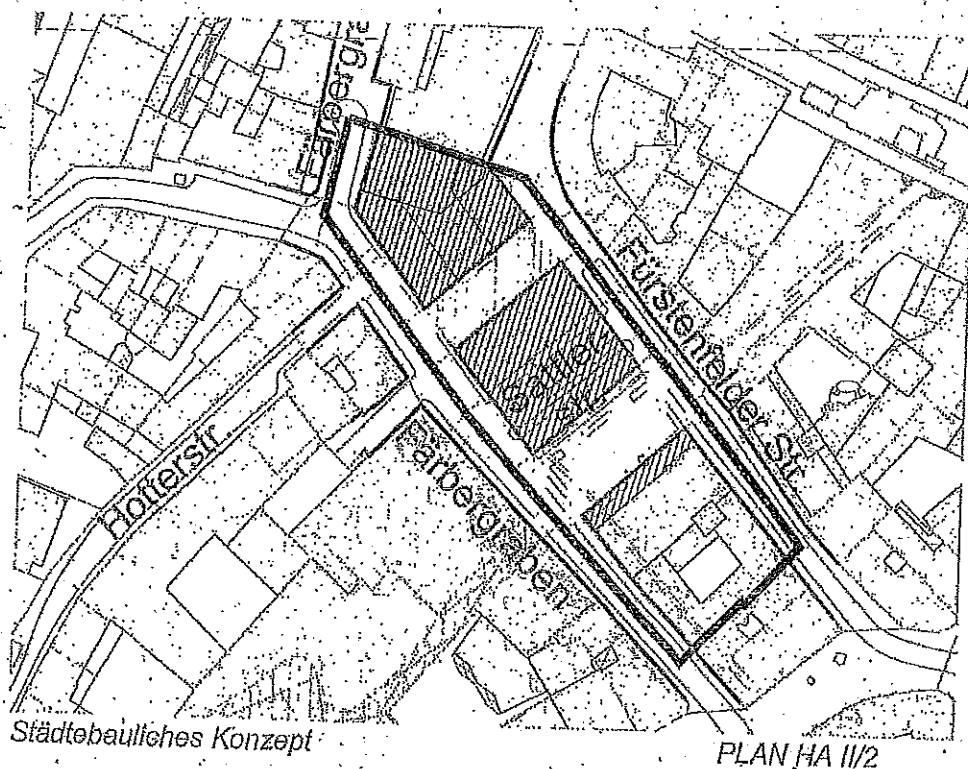
1908/1909 Auszug aus Stadtkarte  
München, Städt. Vermessungsamt

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

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

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

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



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

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

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

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



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

### 3.2 Nutzungskonzept

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

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

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

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

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

### **3.3 Verkehrskonzept, Stellplätze**

#### **3.3.1 Handlungsleitlinien Verkehr**

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

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

#### **Lieferverkehr**

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

Grundsätzlich ist der Wirtschaftsverkehr im Untergeschoss vorzunehmen.

#### **Fußgänger**

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

#### **3.3.2 Stellplätze**

##### **Parkhaus Färbergraben, Bestandssituation und Bewertung**

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

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

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

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

Aktuelle Datenauswertungen und stichprobenartige Begehungen verschiedener Parkgaragen ergaben folgende Situation:

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

Darüber hinaus stehen im direkten Umfeld weitere Parkhäuser zur Verfügung.

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

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

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

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

#### **Anwohnerparken**

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

#### **Pflichtige Stellplätze**

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

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

#### **Fahrradabstellplätze**

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

### **3.3.3 Verkehrliche Abwicklung im Hackenviertel**

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

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

#### 4. Weiteres Vorgehen

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

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

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

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

#### 5. Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung

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

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

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

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

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

Es wird eine zulässige Grundfläche von deutlich weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt; das gesamte Planungsgebiet weist eine Größe von ca. 7.000 m<sup>2</sup> auf.

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **5.2 Verfahren nach § 13 BauGB, einfaches Änderungsverfahren**

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

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

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

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

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

#### 7. **Beteiligung des Bezirksausschusses**

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

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

**Hierzu wird festgestellt:**

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

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

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

- **Forderung, zusätzliche Punkte zu prüfen und zu bearbeiten:**

1. (Gemeinschaftliches Konzept)

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

2. (Europaweite Ausschreibung)

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

### 3. (Denkmalschutz)

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

#### **Forderung zu einzelnen Punkten im Vortrag der Referentin: zu Punkt 3.2. "Nutzungskonzept"**

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

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

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

#### zu Punkt 3.3. "Verkehrskonzept, Stellplätze"

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

Der Forderung des Bezirksausschusses kann entsprochen werden.

#### zu Punkt 6. "Sozialgerechte Bodennutzung"

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

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

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

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



05

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

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

## III. Beschluss

~~nach Antrag~~

*Siehe Beschlussseite*

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

über/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

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

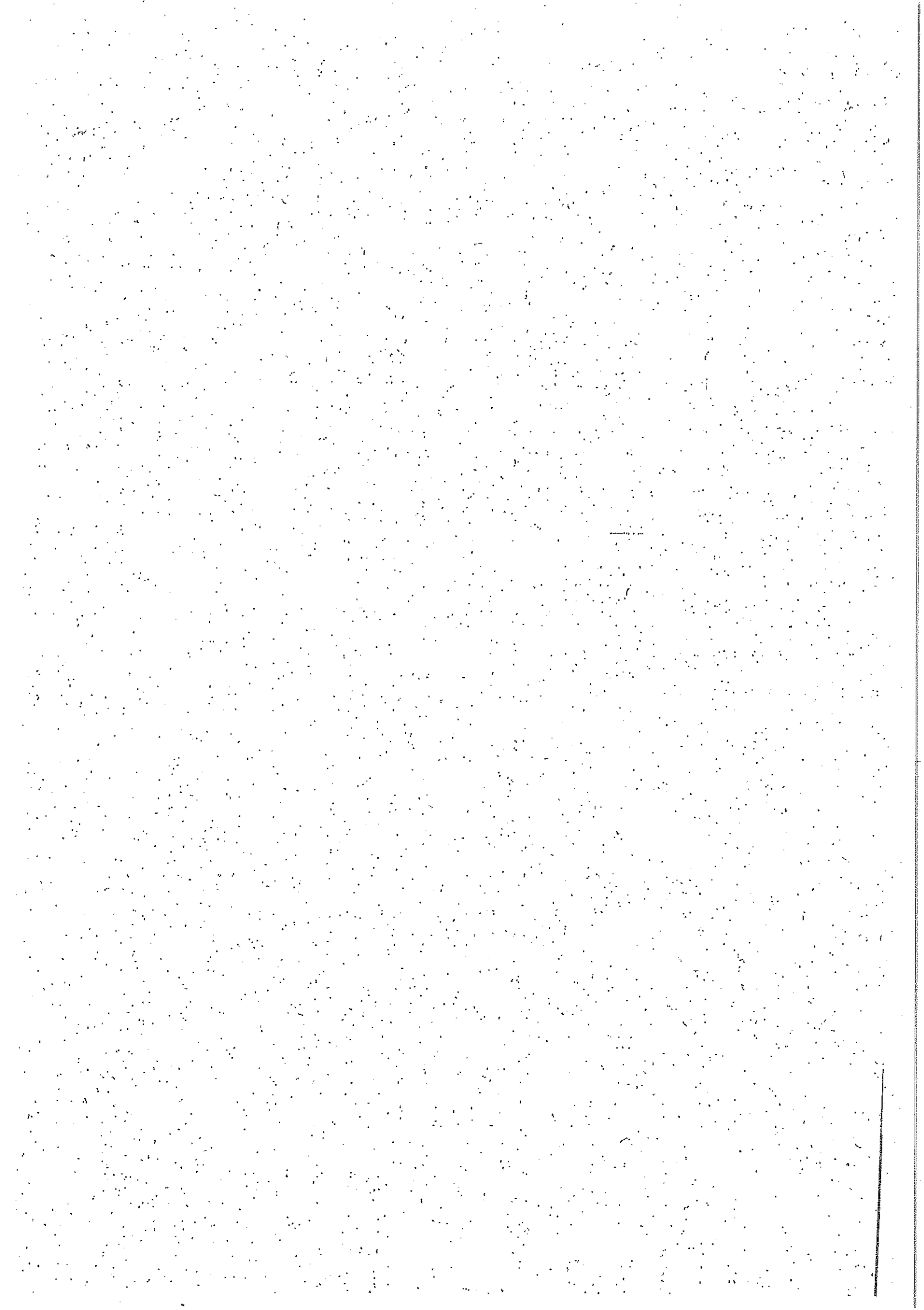
Am 15.01.2016  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V

Öffentliche Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 09. Dezember 2015  
Beschlussseite zu TOP 5

---

**Beschluss:**

Nach Antrag unter Berücksichtigung von Ziffer 2 des Änderungsantrages von Bündnis 90/Die Grünen/RL



Herrn  
Oberbürgermeister  
Dieter Reiter  
Rathaus

Beschluss des Ausschusses  
für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 9. Dezember 2015

Top 5: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2102 Sattlerstraße (beiderseits)  
zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben

Änderungsantrag

- Punkt 1 Wie Punkt 1 des Antrages der Referentin.
- Punkt 2 neu Wird der Bebauungsplan mit Grünordnung qualifiziert weitergeführt, wird er im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.  
Wird der Bebauungsplan mit Grünordnung als einfacher Bebauungsplan weitergeführt, wird er nach § 13 BauGB durchgeführt.  
Eine umfassende Beteiligung der Öffentlichkeit und des Bezirksausschusses im Rahmen des Planungsverfahrens wird sichergestellt.
- Punkt 3 neu Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind  
unter der Maßgabe, dass
- die städtebaulichen Zielsetzungen durch ein städtisches Ausschreibungsverfahren gesichert werden
  - die städtischen Grundstücke im Erbbaurecht vergeben werden
  - die Leitlinie des Innenstadtkonzeptes "Unterstützung des traditionellen Facheinzelhandels" im Rahmen der weiteren Konzeptvertiefung Anwendung finden und ein im weiteren Verfahren noch zu bestimmender Anteil der Verkaufsflächen entsprechend der Vermietungspraxis von städtischen Liegenschaften für den Facheinzelhandel grundbuchrechtlich gesichert wird

- eine Baurechtsmehrung und die Anwendung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechte Bodennutzung geprüft wird.
- die gesamte Wohnbaufläche in Form des „konzeptionellen Mietwohnungsbau“ errichtet wird. Ein Belegungsrecht für städtische Dienstkräfte in Mangelberufen ist vertraglich zu sichern.

Grundlage für die nächsten Planungsschritte.

Punkt 4

Wie Punkt 4 des Antrages der Referentin

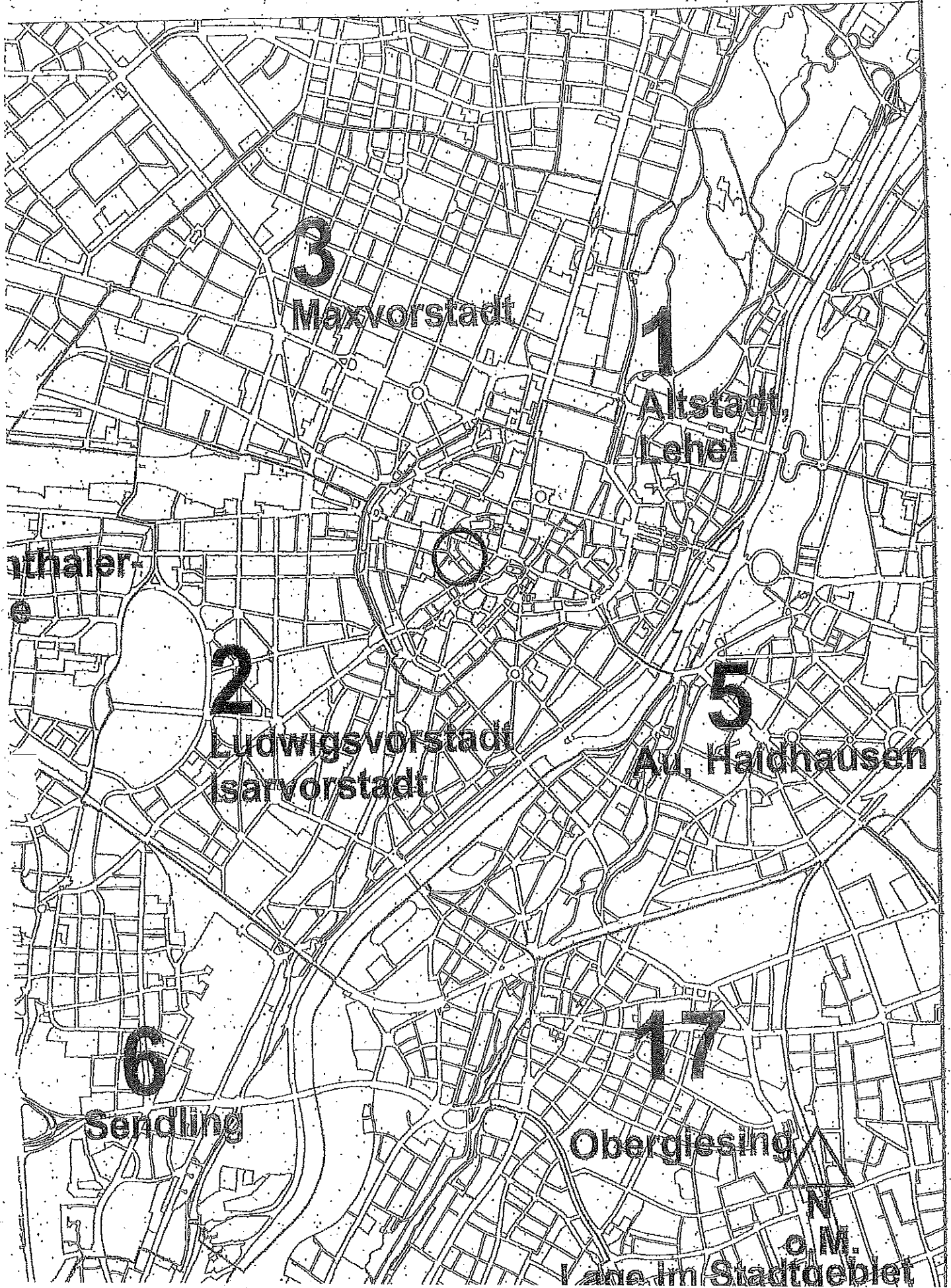
Fraktion Die Grünen – rosa liste

Initiative:

Herbert Danner    Sabine Nallinger    Anna Hanusch    Paul Bickbacher

Mitglieder des Stadtrates

ANLAGE 1



**3**  
Maxvorstadt

**1**  
Altstadt,  
Lehel

thaler-

**2**  
Ludwigsvorstadt  
Isarvorstadt

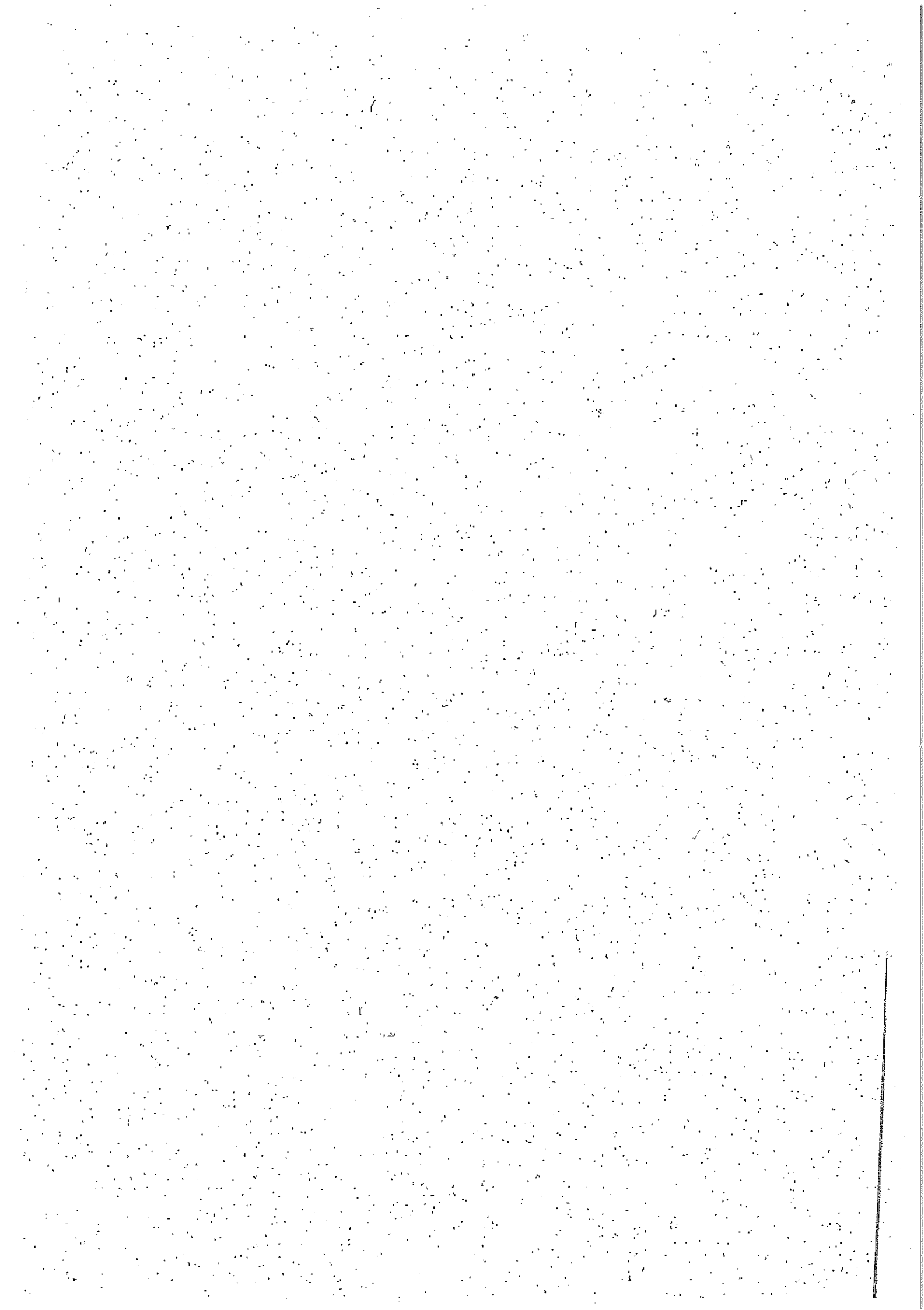
**5**  
Au, Haidhausen

**6**  
Sendling

**17**  
Obergiesing

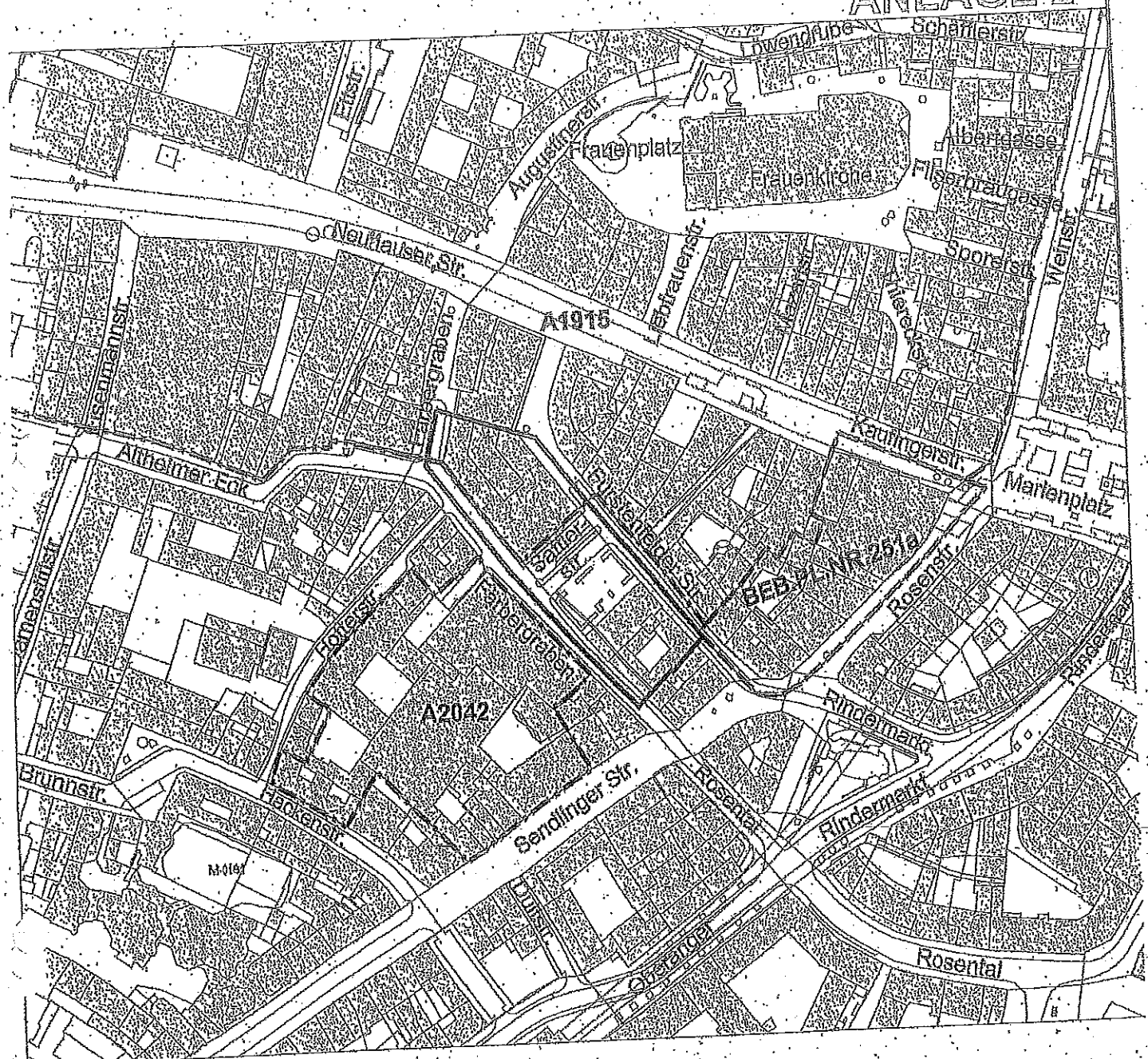
N  
o.M.

Land im Stadtgebiet









# ANLAGE 2



## LEGENDE

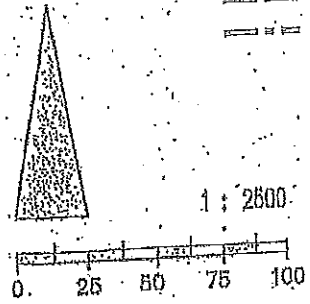
-  GELTUNGSBEREICH GEM. BESCHLUSSVORLAGE
-  GELTUNGSBEREICH BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE
-  RECHTSVERBINDL. BEB.PL.
-  AUFSTELLUNGSBESCHLUSS

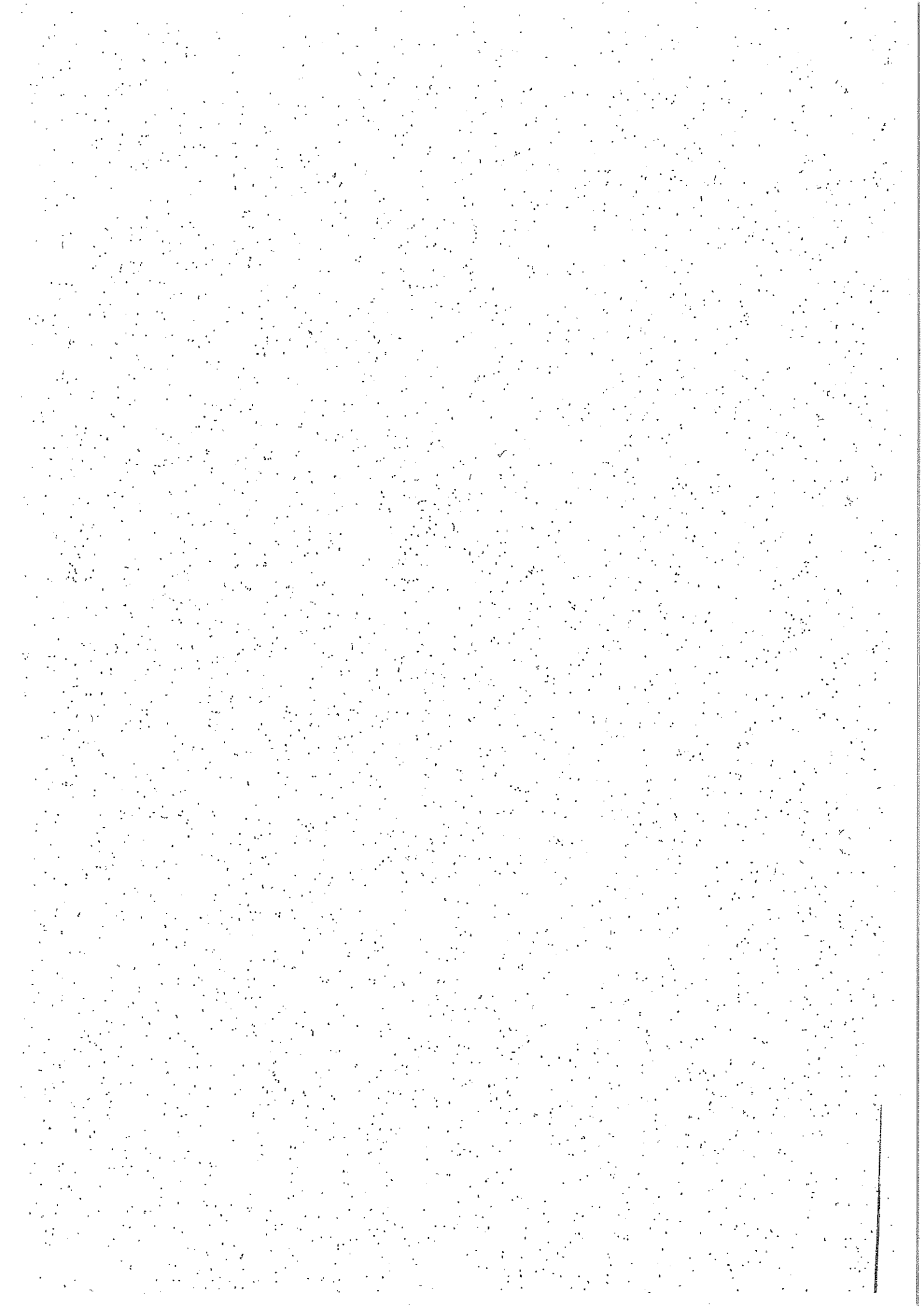
## ÜBERSICHTSPLAN ZUM BEBAUUNGSPLAN MIT GRÜNORDNUNG NR. 2102

BEREICH:  
SÄTTLERSTRASSE (BEIDERSEITS),  
ZWISCHEN FÜRSTENFELDER STR.  
UND FÄRBERGRABEN

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HAII / 21P.

AM 01.06.2015





# ANLAGE 3

Telefon: 0 233-26086  
 0 233-25359  
 0 233-25097  
 Telefax: 0.233-24213

*Zweit schrift*

Referat für Stadtplanung  
 und Bauordnung  
 Stadtplanung  
 PLAN HA II/22-P  
 PLAN HA II/21-V  
 PLAN HA II/521

Sattlerstraße (beiderseits)  
 zwischen Fürstenfelder Straße  
 und Färbergraben

a) Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen

b) Neugestaltung des „Sattlerplatzes“

Antrag Nr. 08-14 / A 00429 der Stadtratsfraktion der FDP  
 vom 27.11.2008

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02437

- § 2 Nr. 3 und Nr. 7 Gescho -

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 22.07.2009  
 Öffentliche Sitzung

|     |                 |     |         |         |        |      |
|-----|-----------------|-----|---------|---------|--------|------|
|     | A               | HA  | II/22-P | II/21-V | II/521 | SG   |
|     | Beschlussantrag |     |         |         |        | SG 1 |
| § 1 | 30. JULI 2009   |     |         |         |        | SG 2 |
|     | Reg. Nr.        |     |         |         |        | SG 3 |
|     | I.              | II. | III.    | IV.     |        | SG 4 |

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2009 und vom 08.07.2009, Der Ausschuss vom 01.07.2009 hat die Beschlussfassung in die Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2009 vertagt.  
 Der Ausschuss vom 08.07.2009 hat den aus der Seite 3 ersichtlichen Beschluss gefasst.

II. Beschluss

nach Antrag in der Fassung des Ausschussbeschlusses vom 08.07.2009.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

gez. Udo

gez. Prof. Dr. (I) Merk

Ober-Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk  
 Städtbaurätin

III. Abdruck von I. + II.  
über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA II/V 1  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

IV. WV Planungsreferat - HA II/21 V  
zur weiteren Veranlassung.

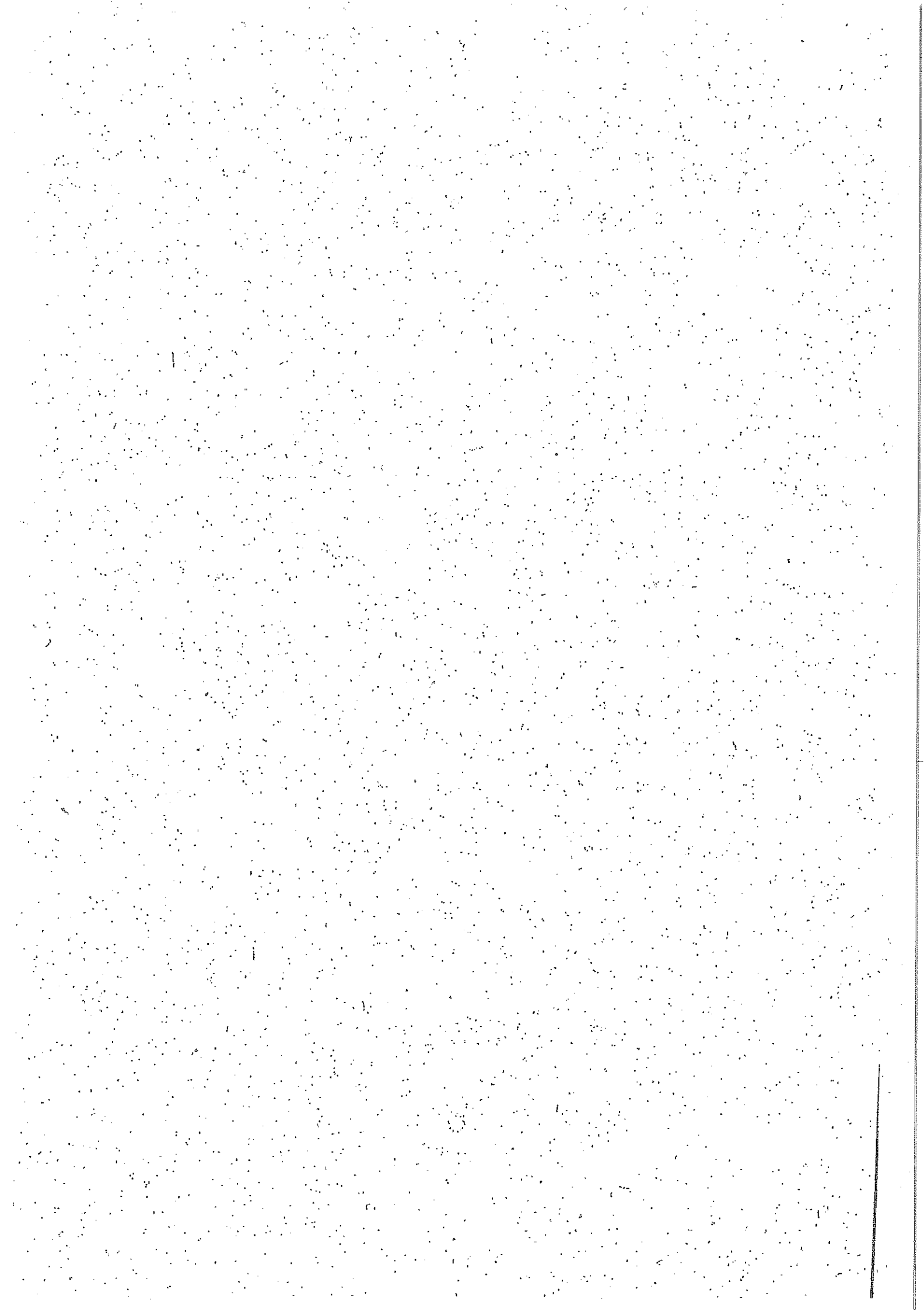
Zu IV.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweltschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Schul- und Kulturreferat
9. An das Sozialreferat
10. An das Kulturreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Planungsreferat - SG 3
13. An das Planungsreferat - HA I
14. An das Planungsreferat - HA II/01
15. An das Planungsreferat - HA II/21 P
16. An das Planungsreferat - HA II/22 P
17. An das Planungsreferat - HA II/24 B
18. An das Planungsreferat - HA II/521
19. An das Planungsreferat - HA III
20. An das Planungsreferat - HA IV
21. An das Planungsreferat - HA IV/2
22. An das Planungsreferat - HA IV/5
23. An das Planungsreferat - HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am 31.07.2009  
Planungsreferat - HA II/21 V  
I.A.

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2009**

1. Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Die Größe der Tiefgarage ist im Wettbewerb planerisch offen zu lassen. Das Planungsreferat wird gebeten, vor Abriss des Parkhauses am Färbergraben das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortzuentwickeln. Der Wohnanteil soll 30 % betragen, dabei soll geförderter Wohnungsbau geprüft werden.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, entsprechend der Ziffer 4., weiteres Vorgehen - des Vortrages der Referentin die erforderlichen Verhandlungen mit dem Projektentwickler zu führen,
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, sich an den anstehenden konkurrierenden Planungsverfahren gemäß den Inhalten dieser Beschlussvorlage zu beteiligen,
4. In den konkurrierenden Planungsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine Vertretung des Bezirksausschusses 1 sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(l) Merk sichergestellt werden.
5. Das Planungsreferat wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des konkurrierenden Planungsverfahrens zu gegebener Zeit zu berichten.
6. Der Antrag Nr. 429 der FDP-Fraktion vom 27.11.2008 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.



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

07

## Zweitschrift

Referat für Stadtplanung  
 und Bauordnung  
 Stadtplanung  
 PLAN HA II/22 P  
 PLAN HA II/21 V  
 PLAN HA II/521

Sattlerstraße (beidseits)  
 zwischen Fürstenfelder Straße  
 und Färbergraben

a) Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen

b) Neugestaltung des „Sattlerplatzes“  
 Antrag Nr. 08-14 / A 00429 der Stadtratsfraktion der FDP  
 vom 27.11.2008

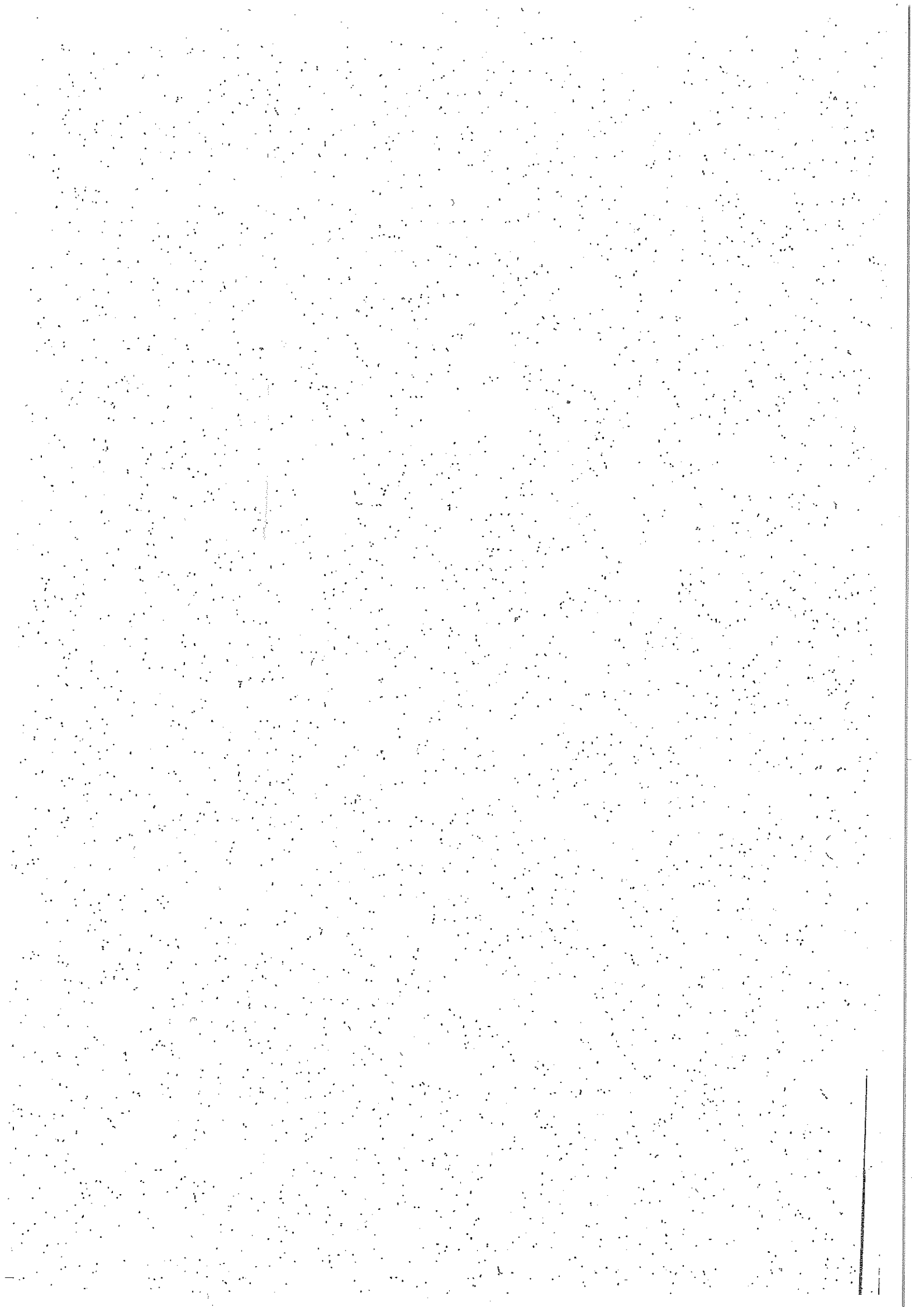
|       |
|-------|
| S     |
| S 1   |
| 01:02 |
| I     |

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel  
 Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02437

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom <sup>01.</sup>07.2009 (VB)  
 Öffentliche Sitzung

### Kurzübersicht zur beiliegenden Beschlussvorlage

|                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Anlass                               | Grundsätzliche Eckdaten für eine künftige Umstrukturierung des Bereiches beidseits der Sattlerstraße mit dem Parkhaus am Färbergraben sowie dem Postgebäude mit Parkplatz.  |
| Inhalte                              | Wesentliche Inhalte sind insbesondere die<br><ul style="list-style-type: none"> <li>- Eckdaten für die Umstrukturierung des Bereiches unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen, funktionalen und historischen Zusammenhänge.</li> <li>- Schaffung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Wohnen und Dienstleistung.</li> </ul> Die EigentümerInnen der Grundstücke sind bereit, ein gemeinsames Wettbewerbsverfahren unter Einbindung des Stadtrates und des Bezirksausschusses auszuloben. |
| Entscheidungsvorschlag               | - Zustimmung zu den stadtstrukturellen, städtebaulichen, grün- und freiraum- sowie verkehrsplanerischen Zielen sowie zur dargelegten weiteren Vorgehensweise.<br>- Beauftragung des Referates für Stadtplanung und Bauordnung nach Maßgabe des Antrages der Referentin in der Beschlussvorlage.   |
| Gesucht werden kann im RIS auch nach | Sendlinger Straße<br>Parkhaus<br>Post   |





Telefon: 0 233-26086  
0 233-25869  
0 233-25097  
Telefax: 0 233-24213

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtplanung  
PLAN HA II/22 P  
PLAN HA II/21 V  
PLAN HA II/521

Sattlerstraße (beiderseits)  
zwischen Fürstfelder Straße  
und Färbergraben

- a) Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen
- b) Neugestaltung des „Sattlerplatzes“  
Antrag Nr. 08-14 / A 00428 der Stadtratsfraktion der FDP  
vom 27.11.2008

Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlagen Nr. 08-14 / V 02437

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Lage im Stadtgebiet
3. Antrag Nr. 429 der FDP-Fraktion vom 27.11.2008
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 vom 17.06.2009

<sup>08.</sup>  
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2009 (VB)  
Öffentliche Sitzung

| Inhaltsverzeichnis  | Seite |
|---|-------|
| I. Vortrag der Referentin   | 2     |
| 1. Anlass der Planung   | 2     |
| 2. Ausgangssituation  | 2     |
| 3. Stadstrukturelle, städtebauliche, grün- und freiraum-<br>sowie verkehrsplanerische Ziele | 11    |
| 4. Weiteres Vorgehen  | 16    |
| 5. Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)  | 17    |
| 6. Neugestaltung des „Sattlerplatzes“   | 17    |
| 7. Beteiligung des Bezirksausschusses   | 18    |
| II. Antrag der Referentin   | 19    |
| III. Beschluss  | 19    |

## I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 2 Nr. 3 und Nr. 7 der Geschäftsordnung des Stadtrates der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

### 1. Anlass der Planung

Bereits im Grundsatzbeschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 31.05.2006 zum Gelände des Süddeutschen Verlages an der Sendlinger Straße wurde auf die Notwendigkeit verwiesen, im Sinne einer umfassenden Betrachtung der dicht besiedelten Innenstadt auch die Flächen beiderseits der Sattlerstraße mit einzubeziehen. Die Verwaltung wurde ausdrücklich aufgefordert, für den Bereich zwischen Parkhaus Färbergraben und Postgebäude bei den Grundeigentümern auf eine qualitätvolle Entwicklung hinzuwirken.

Vor diesem Hintergrund ist die Grundeigentümerin Sattlerstr. 1 mit einer Machbarkeitsstudie des Architekturbüros Schluchtmann, München, auf das Planungsreferat zugegangen, mit dem Ziel, die Umstrukturierung des Areals des Postgebäudes vorzubereiten und darauf aufbauend die Veräußerung einzuleiten. Diese konzeptionellen Überlegungen haben aber auch gezeigt, dass eine isolierte Betrachtung des Postgebäudes mit Parkplatz (Flst. 554, 554/1 und /2, Gemarkung München 1) der besonderen Lage im Stadtgebiet nicht gerecht werden kann. Zur Sicherung einer qualitätvollen Entwicklung muss auch das angrenzende städtische Grundstück des Parkhauses westlich der Sattlerstraße (Flst. 502, Gemarkung München 1) in diesen städtebaulichen Kontext einbezogen werden.

Durch das Auslaufen des Erbbaurechtsvertrags für das Parkhaus Ende 2016 eröffnet sich die Chance, stadtstrukturell, städtebaulich und funktional über einen zentralen innerstädtischen Bereich nachzudenken und eine gemeinsame Umstrukturierung einzuleiten; die aus kurzfristigen und mittelfristigen Maßnahmen bestehen wird.

### 2. Ausgangssituation

#### 2.1 Lage im Stadtgebiet

Das Areal liegt innerhalb des Altstadtrings im Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel. Es liegt im nordöstlichen Bereich des sogenannten Hackenviertels und wird südwestlich vom Färbergraben und nordöstlich von der Fürstenfelder Straße begrenzt. Die Sattlerstraße, die etwa mittig durch das Areal verläuft, verbindet die beiden Straßenzüge. Das Areal umfasst eine Fläche von etwa 6.900 m<sup>2</sup>; davon sind etwa 4.830 m<sup>2</sup> in städtischem Eigentum (Flst. 502 rd. 2.150 m<sup>2</sup>; Platz- und Verkehrsflächen rd. 2.680 m<sup>2</sup>).

#### 2.2 Planungsrechtliche Situation

Der geltende Flächennutzungsplan stellt den Bereich des Planungsumgriffs als Kerngebiet dar. Der integrierte Landschaftsplan sieht für das gesamte Gebiet Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor. Für den Bereich besteht ein einfacher übergeleiteter Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Bau- und Straßenbegrenzungslinien. Dabei entsprechen die Baulinien den äußeren Konturen der in den 1960er Jahren

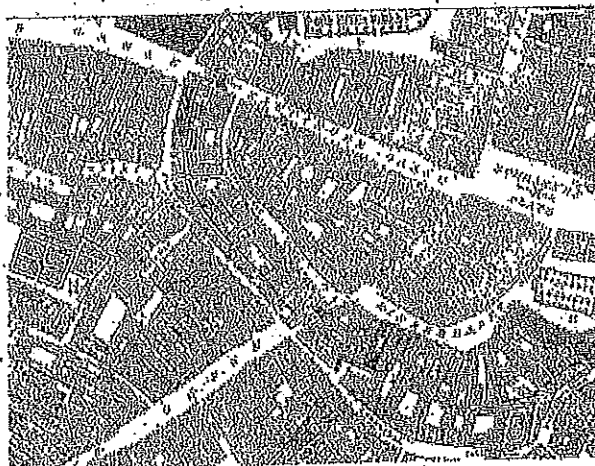
genehmigten Gebäude der Post und des Parkhauses. Das Vorfeld des Postgebäudes wird durch eine Straßenbegrenzungslinie und Baulinie gefasst; dort sind 16 Stellplätze für die damaligen Postbediensteten genehmigt. Zwischen dem Parkhaus und dem Vorfeld ist die Sattlerstraße als Straßenverkehrsfläche festgesetzt und als Ortsstraße gewidmet. Im Übrigen liegt das Gebiet innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils und ist planungsrechtlich entsprechend nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Jede bauliche Weiterentwicklung bzw. Umstrukturierung über den Bestand hinaus oder eine Veränderung der verkehrlichen Erschließung setzt eine Änderung des geltenden Bauliniengefüges über ein Bebauungsplanverfahren voraus.

Das Planungsgebiet liegt insbesondere im Geltungsbereich folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über Einfriedungen in der Fassung vom 13.01.2009,
- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996,
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung (Entwässerungssatzung) in der Fassung vom 28.11.2005,
- Baumschutzverordnung in der Fassung vom 18.12.2000,
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung) vom 19.12.2007.

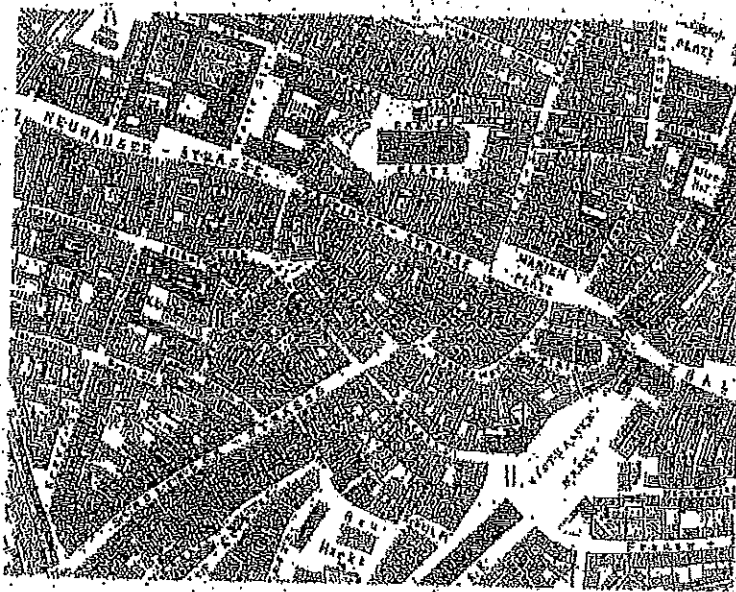
### 2.3 Historie

Das hier zu überplanende Areal liegt im Bereich der ersten Stadtbefestigung, der sog. Heinrichsstadt, zwischen Neuhauser und Sendlinger Straße. Bestandteil der Stadtbefestigung war damals der Färbergrabenbach, der im Stadtmodell von Jakob Sandner 1570 noch an mehreren Stellen als offener Bach geführt wurde und innerhalb der zunehmenden Bebauung bis etwa in das Jahr 1900 in Teilen erhalten blieb. Die Baustruktur dieser Zeit war kleinteilig und niedrig mit Höfen und engen Gassen. Zwischen den Häuserreihen verlief der Bach größtenteils offen. Die Stadterweiterung im 14. Jahrhundert führte innerhalb des 2. Mauerrings zu einer beträchtlichen flächenmäßigen Ausdehnung der Stadt.



Ausschnitt aus  
1806 Plan der Haupt und Residenzstadt  
München, Topographisches Büro,  
Stadtatlas München.

Erste die Stadtstruktur nachhaltig verändernde Maßnahme war die im 19. Jh. durchgeführte Baulinienregulierung zur Verbreiterung der wichtigen Verkehrswege im Inneren der Stadt. Hierzu gehörte auch der Färbergraben als Verbindung zwischen Hauptbahnhof und Viktualienmarkt. Besonders an Markttagen führte die z.T. nur 5 m breite Straße zu Stauungen und zu Behinderungen. Sowohl nördlich und südlich des Färbergrabens wurden die Gebäude durch die Stadt erworben und für die Verbreiterung abgerissen. Anstelle der kleinen und niedrigen Bebauung konnten bis zu vierstöckige Gebäude errichtet werden. Die Fürstenfelder Straße und der Färbergraben waren bereits damals durch eine Straße verbunden, diese lag aber auf der Höhe des Altheimer Ecks, einer platzartig aufgeweiteten Straßenkreuzung (Auszug aus „Der Stadturnbau der Münchener Innenstadt 1871-1914“, Dr. Ull Walter, 1986).



Ausschnitt aus C.G. Wenng's Großer Special Plan der Stadt München 1880, Gustav Wenng, Stadtatlas München

Während der Luftangriffe im 2. Weltkrieg wurde das Areal restlos zerstört. Erst mit Errichtung des Postgebäudes (Genehmigung 1958) an der Sattlerstraße und in der Folge mit der Errichtung des Parkhauses mit Tankstelle und Werkstatt am Färbergraben (Genehmigung 1961) wurde die Lücke geschlossen. Die damaligen Wiederaufbaupläne mit dem Ziel der Wiederherstellung des alten Stadtbildes der Altstadt unter dem ehem. Stadtbaurat Karl Meitinger sahen neben einer Bebauung mit Innenhöfen auch eine großzügige Freifläche vor.

#### 2.4 Denkmalschutz, Archäologie

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Umgriffs des „Ensemble Altstadt München“ gemäß Denkmalschutzgesetz (DSchG). Die Altstadt München, auf dem Grundriss der hoch- und spätmittelalterlichen Herzogstadt zur barocken Residenzstadt umgestaltet, im 19. Jahrhundert als Haupt- und Großstadtkern überformt, kann als Ensembledenkmal gelten, weil der Wiederaufbau nach der Zerstörung des Zweiten

Weltkrieges mit Erfolg ihre Identität zu sichern versucht hat. Der Wiederaufbau setzte auf folgende Prinzipien: Bekenntnis zum historischen Erscheinungsbild der Altstadt, Wahrung des historischen Stadtgrundrisses in seinen Straßen- und Platzräumen sowie die „Dehnung“ der Straßen durch Zurückversetzen von Baufluchten aus Verkehrserfordernissen.

Direkt an den Planungsbereich angrenzend stehen folgende in der Denkmalliste aufgeführte Gebäude:

- Färbergraben 11, Wohn- und Geschäftshaus, viergeschossiger Neurenaissancebau mit mittiger Betonung, 1876.
- Sendlinger Straße 2, Wohn- und Geschäftshaus, sog. Schlossereck, klassizistischer Eckbau mit Mansardwalmdach und stuckierten Fensterrahmungen sowie Solbankgesimsen, von Joseph Höchl, 1831, 1876 von August Raucher um zwei Achsen nach Südwesten erweitert.

#### Archäologie

Das Planungsgebiet liegt im Umgriff eines kartierten Bodendenkmals, im Bereich von Untertägigen Resten der hochmittelalterlichen Kernstadt von München.

Bevor etwaige Erdarbeiten auf dem Grundstück vorgenommen werden können ist daher zwingend eine archäologische Untersuchung notwendig. Für die Erdarbeiten bzw. die archäologische Untersuchung ist gemäß Art. 7 Bayerisches Denkmalschutzgesetz rechtzeitig die entsprechende Erlaubnis bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen.

#### 2.5 Stadtgestalt und Stadtstruktur

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

Das Hackenviertel ist durch seine stabile Wohnnutzung mit einem Anteil von 30 % bis teilweise 50 % gekennzeichnet.

Die Entwicklung des südwestlich an das Planungsgebiet angrenzenden Areals des ehemaligen Süddeutschen Verlags, nach dem Entwurf vom Architekturbüro Meil + Pfeifer, Zürich mit Vögt, Landschaftsplaner, Zürich, mit seinem hohen Anteil von etwa 35 % Wohnen, trägt zur Stabilisierung der Wohnnutzung im Hackenviertel bei. In einer Abfolge von gut proportionierten Höfen, Durchgängen und wohl platzierten neuen Gebäuden innerhalb des bebauten Areals entsteht ein neues Quartier im städtischen Kontext. Bis Ende 2011 wird dort die Neubebauung mit einer gemischten Nutzung von Einzelhandel und Gastronomie, Büro- und Dienstleistung sowie Wohnen fertiggestellt sein. Die Ladenzone wird überwiegend vom Färbergraben und von der Sendlinger Straße erschlossen. Das geplante

Fußwegesystem mit der Abfolge von Höfen gewährleistet die Durchwegung zur Hackenstraße und Hottelstraße. Die Eingänge in das Blockinnere liegen am Färbergraben auf Höhe der Kaufinger-Tor-Passage, in der Sendlinger Straße auf Höhe des gegenüberliegenden Durchgangs des Angerblocks zum Oberanger.

Die dem Planungsgebiet benachbarte Bebauung entlang der Fürstenfelder Straße und am Färbergraben entstand überwiegend nach Kriegszerstörungen in den 1950er und 1960er Jahren. Beide Straßen sind mit einer fünf- bis sechsgeschossigen geschlossenen Bebauung mit Büros und Läden gefasst; in geringem Umfang sind auch Wohnungen vorzufinden. Entlang der Fürstenfelder Straße wirken vor allem die rückwärtigen Gebäudeteile der zur Kaufingerstraße orientierten großen Kaufhäuser. Mit der Errichtung der Kaufinger-Tor-Passage vom Büro Hilmer & Sattler und Albrecht, Architekten, München 1989-94 wurde eine zusätzliche Verbindung zwischen der hochfrequentierten Fußgängerzone Neuhauser/Kaufingerstraße 50 - 100 m nördlich des Planungsgebietes und dem Hackenviertel geschaffen; die Passage endet jedoch bisher vollkommen unvermittelt an der Fürstenfelder Straße vor dem Parkplatz des Postgebäudes.

## 2.6 Bestehende verkehrliche Situation

### Öffentlicher Nahverkehr (ÖPNV)

Das Areal liegt im Einzugsbereich des U- und S-Bahnknotens Marienplatz (2 U-Bahnen und 7 S-Bahnlinien, Entfernung ca. 200 m) des U- und S-Bahnknotens Stachus (2 U-Bahnen und 7 S-Bahnlinien, Entfernung ca. 500 m) und des U-Bahnknotens Sendlinger-Tor-Platz (4 U-Bahnlinien, Entfernung ca. 500 m). Daneben sind die Bushaltestelle am Marienplatz, die Straßenbahn- und Bushaltestellen am Stachus und am Sendlinger-Tor-Platz sowie die Straßenbahnhaltstelle in der Maffelstraße (300 m) fußläufig gut erreichbar. Im näheren Einzugsbereich (150 - 200 m) liegen mehrere Bushaltestellen (Stadtbuslinien 52, 152, 182). Der Standort ist somit sehr gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

### Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Gemäß Maßnahmenkonzept zur Aufwertung der Münchener Innenstadt haben die den Planungsbereich umgebenden Straßen folgende Funktion:

- der Färbergraben ist Sammelstraße und dient maßgeblich der Erschließung des Hackenviertels, der Fußgängerzone Neuhauser/Kaufingerstraße sowie der zukünftigen Nutzung des Süddeutschen Verlags-Geländes,
- die Sattlerstraße und die Fürstenfelder Straße sind Anliegerstraßen mit überwiegender Erschließungsfunktion. Über sie erfolgt die rückwärtige Anlieferung großer Kaufhäuser der Fußgängerzone (u.a. C&A, Kaufhof). Die Hottelstraße und die Hackenstraße sind ebenfalls Anliegerstraßen mit überwiegender Erschließungsfunktion,
- die Sendlinger Straße ist Anliegerstraße mit maßgebender Aufenthaltswirkung.

Das bestehende Erschließungssystem ist grundsätzlich beizubehalten; Wesentliche Veränderungen der beiden Straßen Färbergraben und Fürstenfelder Straße in der Profilierung und Funktion sind auf eine Verbesserung der

Aufenthaltsqualität zu beschränken. Die Sattlerstraße kann in ihrer Profilierung und Lage verändert werden, die Verbindungsfunktion zwischen Färbergraben und Fürstenfelder Straße muss aber beibehalten bleiben.

#### **Anbindung an das übergeordnete Radwegenetz**

Über die Fahrradhaupttrouten im Färbergraben (Richtung Osten), Oberanger und in der Hackenstraße (Richtung Westen) ist das Planungsgebiet sehr gut an das übergeordnete Radwegenetz angebunden. Über die Hofferstraße verläuft eine entgegen der Fahrtrichtung verlaufende Radverbindung von der Fürstenfelder Straße (Marienplatz/Rindermarkt) über die Sattlerstraße und den Färbergraben bis zur Hackenstraße.

#### **Vorhandenes Fußwegenetz**

Im Bereich der Fürstenfelder und Sattlerstraße mündet die von der Fußgängerzone Neuhauser/Kaufingerstraße hier kommende Fußgängerpassage Kaufinger Tor. Die Fortführung der Fußwegebeziehung in Richtung Färbergraben, Sendlinger Straße und das weitere Hackenviertel ist als unattraktiv zu bezeichnen. Die entlang des umliegenden Straßennetzes bestehenden Gehwege sind vor allem entlang der westlichen Seite des Parkhauses Färbergraben sehr schmal (zum Teil unter 2,00 Meter).

#### **Ruhender Verkehr**

Das Hackenviertel ist Teil der „Blauen Zone“. Parken ist hier nur innerhalb der blau gekennzeichneten Bereiche zugelassen und ist mit Ausnahme der Bewohner, die über eine entsprechende Parklizenz (Altstadtregelung) verfügen, kostenpflichtig.

Gemäß dem Beschluss Erfahrungsbericht zum Parkleitsystem München Zentrum vom 11.02.2009 hat sich seit Inbetriebnahme des Parkleitsystems im Mai 2006 die Auslastung der Parkhäuser nur marginal verbessert und ist je nach Parkhaus sehr unterschiedlich. Festgestellt wurde, dass die Parkhäuser am Rande der Altstadt eher ausgelastet sind, als die Parkhäuser innerhalb des Altstadtrings. Für das Parkhaus Färbergraben wurde 2008 ein Rückgang der Belegung gegenüber 2006/2007 festgestellt. Dies wird vor allem auf die Wiedereinbetriebnahme der Parkhäuser Angerhof (Oberanger) und Karstadt Oberpollinger zurückgeführt. Des Weiteren wurde festgestellt, dass das öffentliche Parkraumangebot im Straßenraum u.a. auch im Hackenviertel - trotz freier zur Verfügung stehender Stellplatzkapazitäten in den vorhandenen Parkgaragen und Parkhäusern - nach wie vor überlastet ist (125%).

Um die Auslastung der verfügbaren Stellplatzkapazitäten in den Parkhäusern zu erhöhen und um vor allem für die Bewohner der Altstadt freie Stellplatzkapazitäten im Straßenraum zu schaffen, sollen verschiedene Maßnahmen durchgeführt werden. Unter anderem werden die Bewirtschaftungszeiten der Stellplätze im öffentlichen Straßenraum in naher Zukunft abends von derzeit bis 19:00 Uhr auf 23:00 Uhr ausgedehnt.

#### **Auslastung der Parkhäuser im Hacken- und Angerviertel**

Insgesamt lässt sich feststellen, dass das Hackenviertel zusammen mit dem

Angerviertel gut mit Kurzzeitstellplätzen in öffentlichen Parkhäusern ausgestattet ist.

| Kurzzeit-<br>stellplätze | Hackenviertel | Angerviertel | Graggenauer-<br>viertel | Kreuzviertel |
|--------------------------|---------------|--------------|-------------------------|--------------|
| Anzahl                   | 1182          | 1203         | 707                     | 654          |

In einem Radius von 500 m um das Parkhaus Färbergraben stehen 1852 Kurzzeitparkplätze zur Verfügung.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt für die in einem Radius von 500 m um das Parkhaus Färbergraben gelegenen Parkhäuser die jeweiligen freien Stellplatzkapazitäten für die Betrachtungszeiten September 2008, März 2009 und April 2009. Es wurden die Monate ausgewählt, die in der Regel eine durchschnittlich hohe Frequenz der Parkhäuser während der Öffnungszeiten der Parkhäuser (etwa 7.00 bis 23.00 Uhr) aufweisen. Nur das Parkhaus an der Schrannehalle ist durchgehend geöffnet.

| Parkhaus                                      | Stell-<br>plätze<br>gesamt | Dauer-<br>park-<br>plätze | Kurzzeit-<br>park-<br>plätze | Sept. 2008<br>freie Stpl. | März 2009<br>freie Stpl. | April 2009<br>freie Stpl. |
|---|----------------------------|---------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------------|---------------------------|
| Färbergraben                                  | 546                        | 146                       | 400                          | 150                       | 150                      | 130                       |
| Stachus-<br>Einkaufs-<br>zentrum              | 792                        | 160                       | 632                          | 425                       | 300                      | 300                       |
| Karstadt am<br>Dom,<br>Pechorr-<br>Hochgarage | 210                        | 60                        | 150                          | 75                        | 75                       | 70                        |
| Marienplatz                                   | 240                        | 60                        | 180                          | 20                        | 30                       | 40                        |
| Oberanger                                     | 421                        | 30                        | 391                          | 75                        | 85                       | 70                        |
| Karstadt<br>Oberpöllinger                     | 404                        | 30                        | 374                          | 200                       | 200                      | 190                       |
| Schranne-<br>halle                            | 164                        | 39                        | 125                          | 80                        | 75                       | 70                        |



Die Zahlen zeigen, dass in den drei Betrachtungsmonaten die Auslastung im Parkhaus Färbergraben annähernd gleich hoch war, so sind im Parkhaus Färbergraben durchschnittlich etwa 250 - 270 von insgesamt 400 Kurzzeitparkplätze belegt. Die Tabelle zeigt aber auch die freien Kapazitäten in den umliegenden Parkhäusern. So stehen z.B. in der Parktiefgarage Stachus-Einkaufszentrum während des selben Betrachtungszeitraumes zwischen 425 bis 300 freie Stellplätze zur Verfügung, so dass die im Parkhaus Färbergraben nachgefragten Kurzzeitparkplätze kompensiert werden könnten. In der Betrachtung aller Parkhäuser im Umkreis von 500 m standen im selben Betrachtungszeitraums im Minimum 740 Kurzzeitparkplätze zur Verfügung.

#### 2.7 Grün- und Freiflächenbestand

Das Areal ist bis auf die Fläche vor dem Postgebäude bebaut. Der Freiberreich zwischen Postgebäude und Parkhaus wird gekennzeichnet durch Robinienbestand unterschiedlichen Alters in schmalen Baumgräben. Ansonsten ist die Fläche im Wesentlichen durch die versiegelte Stellplatzfläche und einen schmalen Gehsteig entlang des Postgebäudes geprägt. Aufgrund der schlechten Standortbedingungen ist der Baumbestand zum Teil nur bedingt erhalteniswert.

#### 2.8 Altlasten

Im Altlastenkataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt ist im Umgriff des Planungsgebiet ein Altstandort verzeichnet. Dabei handelt es sich um eine Tankstelle mit Pflege- und Werkstattbereich, der ca. bis zur Hälfte in das heutige Flurstück 502/1 hineinreichte und im Parkhaus betrieben wurde. Nutzungsbedingte Verunreinigungen können nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Im Zuge einer späteren Überplanung bzw. Neubebauung des Geländes müssen im Rahmen des weiteren Verfahrens entsprechende Erkundungen des Untergrundes in Abstimmung mit dem Referat für Gesundheit und Umwelt durchgeführt werden.

#### 2.9 Bestand Sattlerstraße 1 (Flurstücke 554, 554/1 und /2)

Die Oberpostdirektion München hatte im Jahr 1958 die Baulichkeiten errichten lassen. Im Rahmen des Zustimmungsverfahrens wurden hier ein Zweigpostamt mit einer Vermittlungsstelle für den Wahlbetrieb, Luftschutzräume mit einem unter dem Freiberreich liegenden Luftschutzfluchtweg sowie zwei Wohnungen genehmigt. Der Bedarf von 16 Kfz.-Stellplätzen sollte im Vorfeld des Postgebäudes gedeckt werden, errichtet wurden aber 20 Stellplätze. Durch das Postgebäude wurde das aufgelassene Bachbett überbaut, der zwischenzeitlich eingelegte Regenabflusskanal wurde mittels einer Dienstbarkeit und entsprechender Grundstücksteilung gesichert.

Eine Besonderheit an der Immobilie stellt die fernmeldetechnische Einrichtung im Gebäude dar. Seit dem Baujahr 1957 sind im Gebäude der Sattlerstraße 1 fernmeldetechnische Einrichtungen mit ihren Sekundärtechniken, wie gesicherte Energieversorgung und Raumlufttechnik untergebracht. Ausgehend von diesem Netzknoten sind ca. 41.500 Telefonleitungen bis heute in die nähere Umgebung verlegt. Zusätzlich sind für den Datenverkehr an diesem Standort seit den 1970er

Jahren bis zu ca. 15.300 Glasfaserkabel aufgelegt. Die Telefonleitungen, welche im Keller über Erdkabel in das Gebäude kommen, werden aus brandschutztechnischen Aspekten auf „Feuer hemmende“ Innenkabel aufgeteilt. Die Innenkabel werden auf einen Hauptverteiler aufgelegt. Vom Hauptverteiler geht es zur vermittelnden Technik. Das „Verdichten“ der Technik in immer „kleinere“ Schaltschränke und die damit verbundene Wärmeentwicklung führt zum erhöhten Einsatz von Sekundärtechnik, wie Klimaanlage & Raumlufttechnik. Weiterhin ist für die hohe Ausfallsicherheit der elektronischen Einrichtungen eine gesicherte Energieversorgung, wie Batterien und Netzersatzanlagen erforderlich. Die Bedeutung des Netzknotens Sattlerstraße 1 liegt nicht nur in der Versorgung der Privathaushalte sondern wegen seiner Lage auch zahlreicher Geschäftskunden. Der Anteil ist gegenüber anderen Lagen in München überproportional hoch. Für die Umsetzung eines neuen baulichen Konzeptes ist die Beibehaltung des Telefonknotens und Integration in das neue Gebäude vor allem vor der eigentlichen Baumaßnahme erforderlich. Der Ablauf und der Umfang zur Verlegung eines Netzknotens ist höchst komplex; die Nutzerinnen und Nutzer erwarten gleichzeitig ein zu jeder Tages- und Nachtzeit, 365 Tage im Jahr, hundertprozentig verfügbares Netz. Für die Verlegung der Technik in einen unterirdischen, neu zu errichtenden Bauteil muss mit einem Zeitraum (inkl. Planungsphase) von ca. 2 Jahren ausgegangen werden.

#### **2.10 Bestand Parkgarage Färbergraben (Flurstück 502)**

Das Grundstück des Parkhauses Färbergraben ist im Eigentum der Landeshauptstadt München und im Erbbaurecht mit Zweckbestimmung Parkhaus bis zum 31.12.2016 an die Fa. MÜHOGA vergeben. Der für den Betreiber des Parkhauses geschlossene Pachtvertrag läuft am 31.12.2016 aus.

Grundlage für die Errichtung des Parkhauses Färbergraben bildete eine in den 1960er Jahren vom Stadtrat beschlossene Gesamtverkehrsplanung, die u.a. die Aufhebung von Straßenparkplätzen in der Altstadt vorsah, um den Verkehr zu verflüssigen und Fußgängerbereiche schaffen zu können. Die im Stadtgebiet München errichteten Parkhäuser, u.a. auch das hier in Rede stehende, wurden durch Zuschusszahlungen von Bauherren im Innenstadtbereich mitfinanziert. Diese Bauherren erbrachten den Nachweis für die im Zuge ihres Bauvorhabens baurechtlich notwendigen Stellplätze durch Zahlung eines Zuschusses an einen bestimmten Parkhausbetreiber; dies wurde von der Landeshauptstadt als Erfüllung der Stellplatzpflicht anerkannt und der Bauherr erhielt im Gegenzug seine Baugenehmigung. Dabei räumte der Parkhausbetreiber dem Bauherrn ein vertragliches Vormieterrecht für eine dem Zuschuss entsprechende Zahl von Stellplätzen im Parkhaus ein. Soweit bekannt, wurde dieses Recht „während der Dauer des Bestandes der Garagenanlage“ vereinbart. Das Parkhaus Färbergraben umfasste 571 dieserart bezuschusste Stellplätze, von diesen sind derzeit 146 Stellplätze dauerhaft vermietet. Im Zuge von Änderungen der internen Stellplatzorganisation, Umbaumaßnahmen (z.B. Entfall der Tankstelle mit Werkstatt, kleinteiliger Einzelhandel in der Erdgeschosszone), Schaffung von Behindertenstellplätzen hat sich die Anzahl aktuell auf 546 Stellplätze reduziert.

In einem Verfahren wurde jüngst vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof entschieden (BayVGH vom 14.08.2008, Az. 2 BV 06.540), dass solche nach der seinerzeitigen Konstruktion nachgewiesenen Stellplätze gleich einer Ablöse von Stellplätzen zu behandeln sind. Ein Anspruch gegen die Stadt auf Vorhaltung eines bestimmten Stellplatzes besteht damit nicht (ebenso entschieden vom Bayerischen Verwaltungsgerichtshof, Urteil vom 11.03.2004, Az. 2 BV 02.3044); dies heißt anders ausgedrückt, dass es keinerlei Verpflichtung der Stadt gegenüber einzelnen Bauherren von damals gibt, die Stellplätze im Parkhaus Färbergraben weiter vorzuhalten oder an anderer Stelle eins zu eins wieder zu errichten. Auch aus Sicht der Ablösemittelverwendung steht einem Wegfall der Stellplätze nach Ablauf des Erbbaurechtvertrages nichts entgegen, da nach einem Ablauf von 50 Jahren kein verbleibender „Restwert“ mehr geltend gemacht werden kann.

### 3. Stadtstrukturelle, städtebauliche, grün- und freiraum- sowie verkehrsplanerische Ziele

#### 3.1 Perspektive München, Innenstadtkonzept

Die besondere Attraktivität der Münchner Innenstadt liegt in der Vielfalt der Nutzungen, einem attraktiven Einzelhandelsangebot und einer hohen Erlebnisdichte. Das Stadtbild der Innenstadt mit der kleinteiligen Parzellenstruktur und einer die historisch bedeutsame und größtenteils denkmalgeschützte Bausubstanz ergänzenden hochwertigen zeitgenössischen Architektur trägt in ganz erheblichem Maße zur Unverwechselbarkeit Münchens bei. Dazu gehört auch die stadträumliche Abfolge von Straßen und Plätzen sowie die Verbindungen durch Passagen und offene Höfe. Diese Qualitäten sollen erhalten und fortentwickelt werden.

Aufbauend auf das Innenstadtkonzept - Leitlinien für die Münchner Innenstadt und Maßnahmenkonzept zur Aufwertung - im Rahmen der „Perspektive München“, beschlossen durch die Vollversammlung des Stadtrates am 05.10.2006, werden folgende stadtstrukturelle Zielsetzungen als Grundlage für die weitere Entwicklung des Planungsbereichs gesehen:

- Umstrukturierung des Bereichs unter besonderer Berücksichtigung der stadträumlichen, funktionalen und historischen Gesamtzusammenhänge.
- Förderung des innerstädtischen Wohnens durch einen Wohnanteil von etwa 30 % der gesamten Geschossfläche.
- Schaffung einer ausgewogenen Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie, kulturellen Einrichtungen, Wohnen und Dienstleistung.
- Qualitätvolle Gestaltung der Neubebauung.

#### 3.2 Art der Nutzung

Angesichts des Strukturwandels des Einzelhandels und der vielfältigen Umstrukturierungen in der Innenstadt gilt es, die tradierte Nutzungsvielfalt aus Einzelhandel, Gastronomie, Kultur sowie privater und öffentlicher Verwaltung zu erhalten und zu stärken. Insbesondere sollte auch die Wohnnutzung gefördert werden, um die Innenstadt als traditionellen Wohnstandort weiterhin attraktiv zu

gestalten und eine Belebung der Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu sichern.

### **Einzelhandel**

Auf Grund von Lage und Umfang des Planungsgebietes inmitten der Innenstadt sind die Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Ziele als sehr gut einzuschätzen. Dabei wird der Ort charakterisiert durch seine Lage zwischen der „1a Einkaufslage“ der Fußgängerzone mit ihren inzwischen prägenden großen Einzelhandelsstrukturen, dem neuen Einzelhandelsangebot auf dem ehem. Süddeutschen Verlags-Areal, der „1b Lagen“ der Sendlinger Straße und den Nebenlagen des Hackenviertels mit kleinteiliger Nutzung. Das Planungsgebiet ist als räumlich-funktionales Bindeglied zwischen diesen charakteristischen Innenstadtlagen zu sehen. Zur Sicherung und Stärkung der vielfältigen Handelsstruktur jenseits der „1a Lage“ kommt dem Planungsgebiet damit eine besondere stadtstrukturelle Bedeutung zu.

Im Sinne einer ausgewogenen Mischung der unterschiedlichen Nutzungen soll der Flächenanteil für Einzelhandelsnutzung, Gastronomie und handelsnahe Dienstleistungen 30 % an der Gesamtgeschossfläche nicht überschreiten und sich auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss beschränken. Für nicht zentrenrelevante Sortimente, z.B. aus der Möbelbranche sind auch Verkaufsfächen in größerem Umfang denkbar.

Das Angebot von kleinteiligen Läden, Gastronomie und Dienstleistungen in der Erdgeschosszone mit einer attraktiven öffentlichen Zugänglichkeit vom Färbergraben und der Fürstenfelder Straße ist dabei wesentliche Voraussetzung für die Attraktivität und Lebendigkeit des neuen Ortes, der Anziehungskraft des neu zu gestaltenden öffentlichen Raumes und damit der städtebaulich beabsichtigten Verknüpfung der Laufflägen.

Hinsichtlich des Warenangebotes ist in den vergangenen Jahren eine stetige Zunahme des Filialisierungs- und Textilisierungsgrades in der Innenstadt festzustellen. Damit verbunden ist eine Vereinheitlichung des Angebotes in den zentralen Lagen, die die oberzentrale Bedeutung und damit die Attraktivität der gesamten Innenstadt langfristig schwächen kann. Daher gilt es Chancen zu nutzen, den sich abzeichnenden Lücken im Branchenangebot durch eine entsprechende Branchenwahl bei dem Projekt entgegen zu steuern und damit zu einer qualitativen Bereicherung des Einzelhandelspektrums in der Innenstadt beizutragen.

### **Wohnen**

Zur Stärkung der Wohnnutzung in der Innenstadt soll auch in diesem neuen Quartier der Wohnanteil etwa 30 % der Geschossfläche betragen. Von besonderer Bedeutung ist die Schaffung hoher Wohnqualität sowie außergewöhnlicher Konzepte zur Bereitstellung der erforderlichen wohnungsnahen Freiflächen. Insgesamt soll der Wohnanteil im Hackenviertel gestärkt und eine für den Innenstadtbereich angestrebte räumliche Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten als Qualitätsmerkmal umgesetzt werden.

**Arbeiten, Kultur, Gastronomie, Post, Soziale Infrastruktur**  
Der Erhalt einer Postnutzung an dieser Stelle ist ein zentrales Ziel, um eine Versorgung der Innenstadt mit diesen Serviceleistungen sicherzustellen.

Die wünschenswerte ausgewogene Nutzungsmischung soll durch weitere Flächenangebote aus Kultur, Gastronomie, Büronutzung ergänzt werden und zu einer Attraktivitätssteigerung des gesamten Umfeldes beitragen.

Soweit im Rahmen der Gesamtentwicklung erforderlich, wird ggf. eine Kindertageseinrichtung notwendig.

### 3.3. Maß der Nutzung

#### 3.3.1. Sattlerstraße 1

Die Eigentümerin möchte ihr Grundstück zeitnah einer neuen Bebauung zuführen. Hierfür ist der Umbau des Telefonknotens in den Untergeschossen als erste Maßnahme erforderlich. Diese Maßnahme soll aus dem Erlös des Gesamtprojekts finanziert werden. Die Eigentümerin hat mehrere Alternativen mit Varianten für eine Neubebauung unter Berücksichtigung der stadträumlichen Gegebenheiten erarbeiten lassen und dem Planungsreferat vorgelegt. Die Alternativen zeigen, dass eine Geschossfläche von etwa 8200 m<sup>2</sup> insbesondere in Hinblick auf die funktionalen Anforderungen (Nutzungsmischung mit einem Wohnanteil von etwa 30 %, Freiflächen, Erschließung, Parkierung, Ergänzung des Wege- und Hofsystems) nur bei einer Betrachtung und Neuordnung des gesamten Planungsgebietes erreichbar sein kann.

#### 3.3.2. Färbergraben 5

Auf dem Grundstück des Parkhauses erscheint eine Geschossfläche von etwa 11.000 m<sup>2</sup> verträglich, allerdings ebenfalls nur auf der Grundlage eines Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet.

Das Kommunalreferat als für städtische Grundstücke zuständiges Fachreferat erklärt sich grundsätzlich bereit, an der Entwicklung des Gesamtkonzeptes und der Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs für den Bereich um die Sattlerstraße mitzuwirken. Es weist aber darauf hin, dass die Immobilien-wirtschaftlichen Risiken dieser Entwicklung zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht vollumfänglich abgewogen werden können. Im Gegensatz zu der Eigentümerin des Grundstückes Sattlerstraße 1, die das Grundstück nach Abschluss der Bauleitplanung zeitnah einer Bebauung zuführen kann, kann die Stadt erst nach Ablauf des Erbbaurechts (Anfang 2017) über das Grundstück Fl.Nr. 502 frei verfügen. Darüber hinaus wird die Wirtschaftlichkeit zu gegebener Zeit an dem „neuen“ Baurecht des Bebauungsplanes zu messen sein.

Das Kommunalreferat weist darüber hinaus vorsorglich darauf hin, dass die gemeinsame Auslobung des Wettbewerbs voraussetzt, dass sich die Grundstückseigentümer über die anteilige Übernahme der Planungskosten einig werden und eine Kooperationsvereinbarung schließen.

Im Hinblick auf die komplexen Abstimmungsprozesse zu Art und Maß der Nutzung, der Erschließung sowie zu den Planungsverfahren ist ein gemeinsames Vorgehen beider Eigentümerinnen wesentliche Voraussetzung für das Projekt.

#### 3.4 Städtebau und Freiraumplanung

Durch die beabsichtigte Umstrukturierung ergibt sich die Chance, eine deutliche städtebauliche, architektonische und verkehrliche Verbesserung zu erreichen. Grundlage ist die städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Auseinandersetzung mit der Umgebung, insbesondere auch mit der vorhandenen Höhenentwicklung und dem historischen Stadtgrundriss. Die bauliche Konfigurierung des Areals soll im Kontext mit der Entwicklung des ehemaligen Süddeutschen Verlagsareals eine wichtige Funktion als stadträumliche Verknüpfung zwischen Fußgängerzone und dem Hackenviertel übernehmen. Die Maßstäblichkeit des Quartiers soll erhalten werden. Die städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Konzeption soll die Möglichkeit der Neuinterpretation dieses Ortes nutzen, ein ausgewogenes, eigenständiges Verhältnis von Bebauung und Freiraum finden, das zum einen die Bezüge der Umgebung stärkt und zum anderen neue qualitätvolle Orte entstehen lässt.

Wesentliches grün- und freiraumplanerisches Ziel ist die Beibehaltung öffentlich nutzbarer Grün- und Freiräume mit gestalterischer und funktionaler Aufwertung. Diese sollen für Fußgänger und Radfahrer attraktiv gestaltet und mit den vorhandenen Freiraumstrukturen vernetzt werden. In dem zu entwickelnden Konzept sollen Sichtbeziehungen, z. B. von der Hofferstraße auf die Frauenkirche Berücksichtigung finden.

#### 3.5 Verkehr

Ziel einer Umstrukturierung sollte aus verkehrsplanerischer Sicht sein,

- die Erreichbarkeit der Altstadt für den Individualverkehr auch weiterhin zu ermöglichen,
- eine für alle Verkehrsarten optimale funktionale Neuordnung zu erzielen, z.B. durch eine deutliche Entlastung des Hackenviertels vom Kfz-Verkehr,
- Beibehaltung des bisherigen Angebotes an Dauerparkplätzen des Parkhauses Färbergraben
- Schaffung von Anwohnerstellplätzen im Bereich des Färbergrabens
- die Anlieferung und Erschließung über die Fürstenfelder Straße weiterhin aufrecht zu erhalten.

Bei der zukünftigen städtebaulichen Neuordnung des Bereiches sind folgende verkehrliche und infrastrukturelle Verbesserungen anzustreben:

- städtebauliche und stadträumliche Fassung eines Aufenthaltsbereiches zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben zur Verknüpfung der Fußgängerzone mit dem Hackenviertel,
- Vernetzung des Passagen- und Wegenetzes der „Kaufinger Tor“ Passage mit

- dem geplanten Hof- und Wegenetz des Süddeutschen Verlags-Geländes,
- Neusituierung der Straßenverbindung (Sattlerstraße) mit dem Ziel einer besseren Anfahrbarkeit für Lieferfahrzeuge zur Fürstenfelder Straße,
- verkehrliche Entzerrung der Verkehrsströme im Planungsgebiet im Färbergraben,
- Schaffung einer Direktverbindung für den Radverkehr von der Fürstenfelder Straße zur Hötterstraße,
- Beibehaltung der Einbahnregelungen im Färbergraben und der Hackenstraße, eine veränderte Führung des Radverkehrs ist im Bereich des Färbergrabens für den Radverkehr möglich,
- Verbreiterung der derzeit zu schmalen Gehwege v.a. entlang des Färbergrabens,
- Stärkung von Fußgängerbeziehungen.

Eine spürbare Reduzierung des Kfz-Verkehrs im Hackenviertel (etwa 800-900 Kfz/24h zu- und abfließender Verkehr) kann erreicht werden durch die Verlagerung vor allem der Kurzzeitparkplätze des Parkhauses Färbergraben. Dies ist aus verkehrsplanerischer Sicht möglich und auch zu begrüßen, weil einerseits ausreichende Kurzzeitparkplätze in anderen Parkhäusern der westlichen Altstadt zur Verfügung stehen und andererseits damit die Möglichkeit verbunden ist, das Kfz-Verkehrsaufkommen in der westlichen Altstadt bzw. im Hackenviertel, mit seinen äußerst begrenzten Straßenkapazitäten, zu verringern.

Wie unter Ziffer 2.5 des Vortrages der Referentin dargelegt, stehen keine bauordnungsrechtliche Gründe einem Abbruch des Parkhauses entgegen.

Die unter Ziffer 2.6 dargestellte Situation der Parkhausauslastung hat aufgezeigt, dass die bestehenden Kapazitäten in den umliegenden Parkhäusern für die Aufnahme der Kurzzeitparkplätze aus dem Parkhaus Färbergraben ausreichend sind. In der Gesamtbetrachtung stehen im Umkreis von 500 m fast dreimal soviel freie Stellplätze zur Verfügung, wie im Parkhaus Färbergraben im selben Betrachtungszeitraum mit 250-270 Stellplätzen belegt waren. Selbst das Parkhaus Stachus-Einkaufszentrum hatte in den Betrachtungsmonaten mehr freie Kapazitäten als im Parkhaus Färbergraben belegt waren.

Durch ein verbessertes Leitsystem und eine direkte Anfahrbarkeit soll die Akzeptanz der Parktiefgarage Stachus-Einkaufszentrum erhöht werden. Die bisher ausschließlich über die Herzog-Wilhelm-Straße (östlich) mögliche Zufahrt zur Tiefgarage soll verändert werden. Mit einer in den nächsten Jahren beabsichtigten Umstrukturierung des Grundstückes an der Herzog-Wilhelm-Straße ist geplant, die Tiefgarage von der Sonnenstraße aus auch direkt über die Josephspitalstraße zu erschließen. Dazu wird in der Josephspitalstraße von der Sonnenstraße bis zur Tiefgarageneinfahrt ein Zweirichtungsverkehr eingerichtet werden.

Die häufigen dauervermieteten Stellplätze sollen jedoch weiterhin am Standort Färbergraben, z. B. in einer Tiefgarage unter dem künftigen Gebäude (Nachfolgenutzung des Parkhauses) wiederhergestellt werden. Zusätzlich sollen

Anwohnerparkplätze vorgesehen werden. Basierend auf einer ersten Studie sind auf dem Grundstück zusätzlich zu dem Stellplatzbedarf der neuen Nutzung die bisherigen 146 dauervermieteten Stellplätze des Parkhauses und etwa 30-50 Anwohnerstellplätze in einer Tiefgarage zu realisieren.

Im Rahmen einer Bedarfsabschätzung für den Umkreis der Sattlerstraße wurde ein Bedarf von 30 - 50 Anwohnerstellplätzen ermittelt. Diese könnten mit 50% der Baukosten bezuschusst werden und einem beschränkten Personenkreis zur Verfügung stehen. Eine Bezuschussung im Rahmen des "2000-Stellplätze-Programms" ist möglich.

Die durch die geplante Nutzung ausgelösten Stellplätze für Nichtwohnnutzung können aus verkehrsplanerischer Sicht auf 25 % der sich nach den Richtzahlen der Stellplatzsatzung ergebenden Anzahl beschränkt werden.

Grundsätzlich ist der Wirtschaftsverkehr gemäß Stadtratsbeschluss vom 28.02.1996 in den Gebäuden im Untergeschoss zu organisieren. Sofern negative Auswirkungen auszuschließen sind, kann ausnahmsweise auch in geringem Umfang eine ebenerdige Anlieferung auf dem Gelände erfolgen.

Die Erschließung der Gebäude sollen weiterhin über den Färbergraben erfolgen; dabei ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob die Sattlerstraße innerhalb des Planungsgebietes an anderer Stelle, zum Beispiel auf Höhe der Hotterstraße/ Althelmer Eck zu einer funktionalen und stadträumlichen Verbesserung führen könnte.

### 3.6 Ökologie

Dem sparsamen und effizienten Umgang mit Energie und einer Reduzierung der Umweltbelastungen kommt in den unterschiedlichen Planungsphasen - im Städtebau und Freiraum sowie im Hochbau - eine ganz besondere Bedeutung zu. Im städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb werden Ideenreiche Lösungen im Hinblick auf ein ökologisches und energetisches Gesamtkonzept erwartet, die im weiteren Verfahren konkretisiert werden sollen. Dabei sollen Lösungsansätze für eine ressourcenschonende und energieeffiziente Bauweise aufgezeigt werden. Gleichermassen sind auch Aspekte, die aus dem Immissionsschutz resultieren zu berücksichtigen.

### 4. Weiteres Vorgehen

Mit der Umstrukturierung des Süddeutschen Verlagsareals ist eine Entwicklung im Hackenviertel angestoßen worden, die nun mit der hier anstehenden Planung fortgesetzt werden soll.

An diesem historisch herausragenden und städtebaulich bedeutenden Standort muss eine Lösung gefunden werden, die zum einen der Vergangenheit Rechnung trägt sowie einen architektonisch anspruchsvollen, sensiblen Umgang mit dem Bestand aufweist, zum anderen aber auch mit einer zeitgemäßen Gestaltung das Quartier weiterentwickelt. Bei der Planung muss auch im besonderen Maße die Dachlandschaft als 5. Fassade mit den Anforderungen des Denkmalschützes in



Einklang gebracht werden. Insgesamt soll an das Niveau der stadträumlichen und architektonischen Qualitäten angeknüpft werden, die bereits bei anderen Münchener Innenstadtkomplexen, wie z.B. bei den Fünf Höfen und dem Areal des ehemaligen Süddeutschen Verlags erreicht bzw. umgesetzt werden konnten. Die Lösungen müssen aufzeigen, dass die bestehenden angrenzenden Baulichkeiten in ihrer Nutzung nicht eingeschränkt bzw. deren Qualitäten gesichert werden. Diese Massiette kann nur über ein konkurrierendes Planungsverfahren erreicht werden, zu dem auch international erfolgreiche Architekturbüros, die Erfahrungen mit vergleichbaren Projekten haben, eingeladen werden. Aus diesem Grund sind beide Eigentümerinnen bereit, ein Wettbewerbsverfahren unter Einbindung des Stadtrates und des Bezirksausschusses auszuloben. Seitens des Referates für Stadtplanung und Bauordnung wird vorgeschlagen, nach einer EU-weiten Ausschreibung ein kooperatives Verfahren durchzuführen, dem die Ziele des Beschlusses zu Grunde gelegt werden. Es wird vorgeschlagen einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerb für das Gesamtareal und einen Realisierungsteil für das Postareal durchzuführen.

Das Ergebnis des Wettbewerbsverfahrens wird dem Bebauungsplanverfahren zu Grunde gelegt werden.

5. **Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN)**

Die Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde in Ihrer Sitzung am 13.05.2009 über das künftige Projekt informiert:

Da auf den betreffenden Grundstücken bereits ein hohes Baurecht nach § 34 des Baugesetzbuches (BauGB) vorhanden ist, das lediglich in anderer Form durch einen Bebauungsplan umgesetzt werden soll, wird voraussichtlich keine Baurechtsmehrung erfolgen. Die Anwendung der Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung muss nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses abschließend geprüft werden.

6. **Neugestaltung des „Sattlerplatzes“**

Antrag Nr. 429 der Stadtratsfraktion der FDP vom 27.11.2008

Seitens des Planungsreferates wurde mit Zwischennachricht vom 27.01.2009 unter Angabe der Sachlage um eine Fristverlängerung für eine geschäftsordnungsgemäße Behandlung im Rahmen des o.g. Grundsatzbeschlusses gebeten. Die Fristverlängerung wurde gewährt.

Der Antrag Nr. 429 der FDP-Fraktion vom 27.11.2008 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 3 beigelegt. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen.

Mit dem nun vorliegenden Grundsatzbeschluss wird eine Vorgehensweise vorgeschlagen, die zur Umstrukturierung des Areals des Parkhauses am Färbergraben und des Postgebäudes führt und in der Folge auch zu einer Verbesserung des öffentlichen Raumes.

Insofern kann ein Konzept zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich Sattlerstraße erst nach dem Abschluss des Wettbewerbsverfahrens vorgelegt werden.

Dem Antrag Nr. 429 der FDP-Fraktion zur Neugestaltung des „Sattlerplatzes“ kann nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

**7. Beteiligung des Bezirksausschusses.**

Der betroffene Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Planungsreferates, Ziffer 2) der Satzung für die Bezirksausschüsse zu dieser Sitzungsvorlage angehört.

Die Stellungnahme des Bezirksausschusses vom 17.06.2009 ist dieser Sitzungsvorlage als Anlage 4 beigelegt. Hierzu wird wie folgt Stellung genommen:  
Zu 1.:

Der Forderung des Bezirksausschusses, mindestens 30 % für Wohnen im Beschluss festzuschreiben, kann im Hinblick auf die Mindestforderung nicht gefolgt werden.

Das Innenstadtkonzept im Rahmen der Perspektive München legt in der Handlungsleitlinie Wohnen bei Umstrukturierungsmaßnahmen im Altstadtbereich einen Wohnanteil von 20 – 30 % fest.

Das vorhandene stadtstrukturelle Gefüge lässt verträglich nur einen Wohnanteil von 30 % zu. Der Nachweis der erforderlichen Freiflächen ist kritisch; bei einer weiteren Erhöhung des Wohnanteils können die Freiflächen nicht mehr nachgewiesen werden. Der Forderung des Bezirksausschusses kann daher nicht nachgekommen werden.

Zu 2.

Wie im Vortrag der Referentin dargestellt, hat die Abschätzung einen Bedarf von 30 - 50 Stellplätzen ergeben. Ein darüber hinausgehender wird derzeit nicht gesehen. Der genaue Umfang an Anwohnerstellplätzen wird im weiteren Verfahren auch hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit, der Funktionalität und des technischen Aufwands festgelegt werden. Der Forderung nach mindestens 50 Anwohnerstellplätzen als Festlegung im Beschluss wäre eine zu starke Vorgabe. Ihr kann daher nicht gefolgt werden.

zu 3.

Der Forderung, die Bewirtschaftung mit einem Termin 01.01.2010 festzuschreiben, kann nicht gefolgt werden, da der Termin dem Planungsreferat nicht bekannt ist. Aus diesem Grund bleiben wir bei der vorgeschlagenen Formulierung, die diese Terminvorstellung auch beinhaltet.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

07

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte.
2. Das Planungsreferat wird beauftragt, entsprechend der Ziffer 4 - weiteres Vorgehen - des Vortrages der Referentin die erforderlichen Verhandlungen mit dem Projektentwickler zu führen.
3. Das Kommunalreferat wird gebeten, sich an den anstehenden konkurrierenden Planungsverfahren gemäß den Inhalten dieser Beschlussvorlage zu beteiligen.
4. In den konkurrierenden Planungsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine Vertretung des Bezirksausschusses 1 sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr.(I) Merk sichergestellt werden...
5. Das Planungsreferat wird beauftragt, dem Stadtrat über das Ergebnis des konkurrierenden Planungsverfahrens zu gegebener Zeit zu berichten.
6. Der Antrag Nr. 429 der FDP-Fraktion vom 27.11.2008 ist damit geschäftsordnungs-gemäß behandelt.
7. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

~~nach Antrag~~ *siehe Beschluss-Seite*  
Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk,  
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

über den Stenographischen Sitzungsdienst  
an das Direktorium HA II/V 1  
an das Direktorium Dokumentationsstelle  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Planungsreferat - HA II/21 V  
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweifelschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An das Kommunalreferat
4. An das Baureferat
5. An das Kreisverwaltungsreferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
8. An das Schul- und Kulturreferat
9. An das Sozialreferat
10. An das Kulturreferat
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An das Planungsreferat - SG 3
13. An das Planungsreferat - HA I
14. An das Planungsreferat - HA II/01
15. An das Planungsreferat - HA II/21 P
16. An das Planungsreferat - HA II/22 P
17. An das Planungsreferat - HA II/24 B
18. An das Planungsreferat - HA II/521
19. An das Planungsreferat - HA III
20. An das Planungsreferat - HA IV:
21. An das Planungsreferat - HA IV/2
22. An das Planungsreferat - HA IV/5
23. An das Planungsreferat - HA IV/6  
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am 31.07.2009  
Planungsreferat - HA II/21 V  
I.A.

**Beschluss:**

Nach Antrag mit der Maßgabe, dass Ziffer 1 gemäß Ergänzungsantrag der SPD und Änderungsantrag der Partei DIE LINKE, wie folgt lautet:

Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte.

Die Größe der Tiefgarage ist im Wettbewerb planerisch offen zu lassen. Das Planungsreferat wird gebeten, vor Abriss des Parkhauses am Färbergraben das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortzuentwickeln.

Der Wohnanteil soll 30 % betragen. Dabei soll geförderter Wohnungsbau geprüft werden.



# ANTRAG

## SPD-STADTRATSFRAKTION

München SPD Stadtratsfraktion v. Reihens 80333 München

Ausschuss für Stadtplanung  
und Bauordnung  
vom 08.07.2009

**TOP 1** Sattlerstraße (beiderseits)  
Zwischen Fürstenfelder Straße  
und Färbergraben

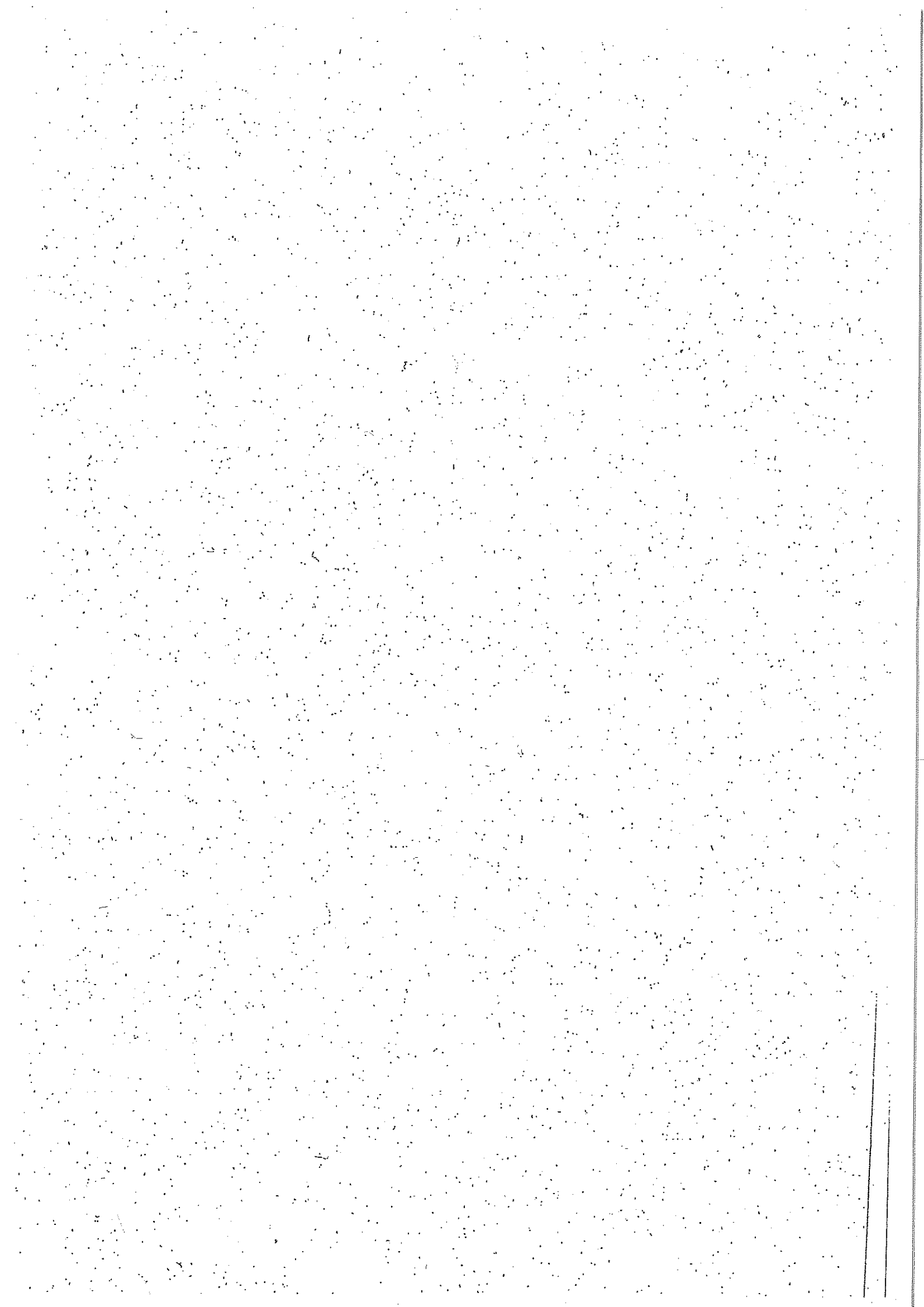
- a) Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen
- b) Neugestaltung des „Sattlerplatzes“

### Ergänzungsantrag

- Zu 1. Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte. Die Größe der Tiefgarage ist im Wettbewerb planerisch offen zu lassen. Das Planungsreferat wird gebeten, vor Abriss des Parkhauses am Färbergraben das Gesamtkonzept zum Parken in der Innenstadt fortzuentwickeln.

gez.  
Claudia Tausend  
Stadträtin

gez.  
Christian Amlong  
Stadtrat





# DIE LINKE.

... mit links für ein solidarisches München

DIE LINKE im Stadtrat, Rathaus, Marienplatz 8, 80331 München

DIE LINKE  
offene Liste im Stadtrat  
Brigitte Wolf  
Ehrenamtliche Stadträtin

Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

Tel: 089 - 233 - 2 52 35  
Fax: 089 - 233 - 2 51 00

München, 8. Juli 2009

## **Änderungsantrag zum TOP 1 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung: Grundsatzbeschluss Sattlersstraße: Münchner Mischung ermöglichen**

**Der Stadtrat möge beschließen:**

Der Antrag der Referentin wird wie folgt geändert:

1. neu: Die im Vortrag der Referentin unter Ziffer 3 formulierten Ziele und das unter Ziffer 4 aufgezeigte weitere Vorgehen sind Grundlage für die nächsten Planungsschritte mit der Maßgabe, dass im geforderten Wohnanteil (etwa 30 Prozent) 30 bis 50 Prozent geförderter Wohnraum realisiert wird.

2 bis 7: Wie Antrag der Referentin

### **Begründung:**

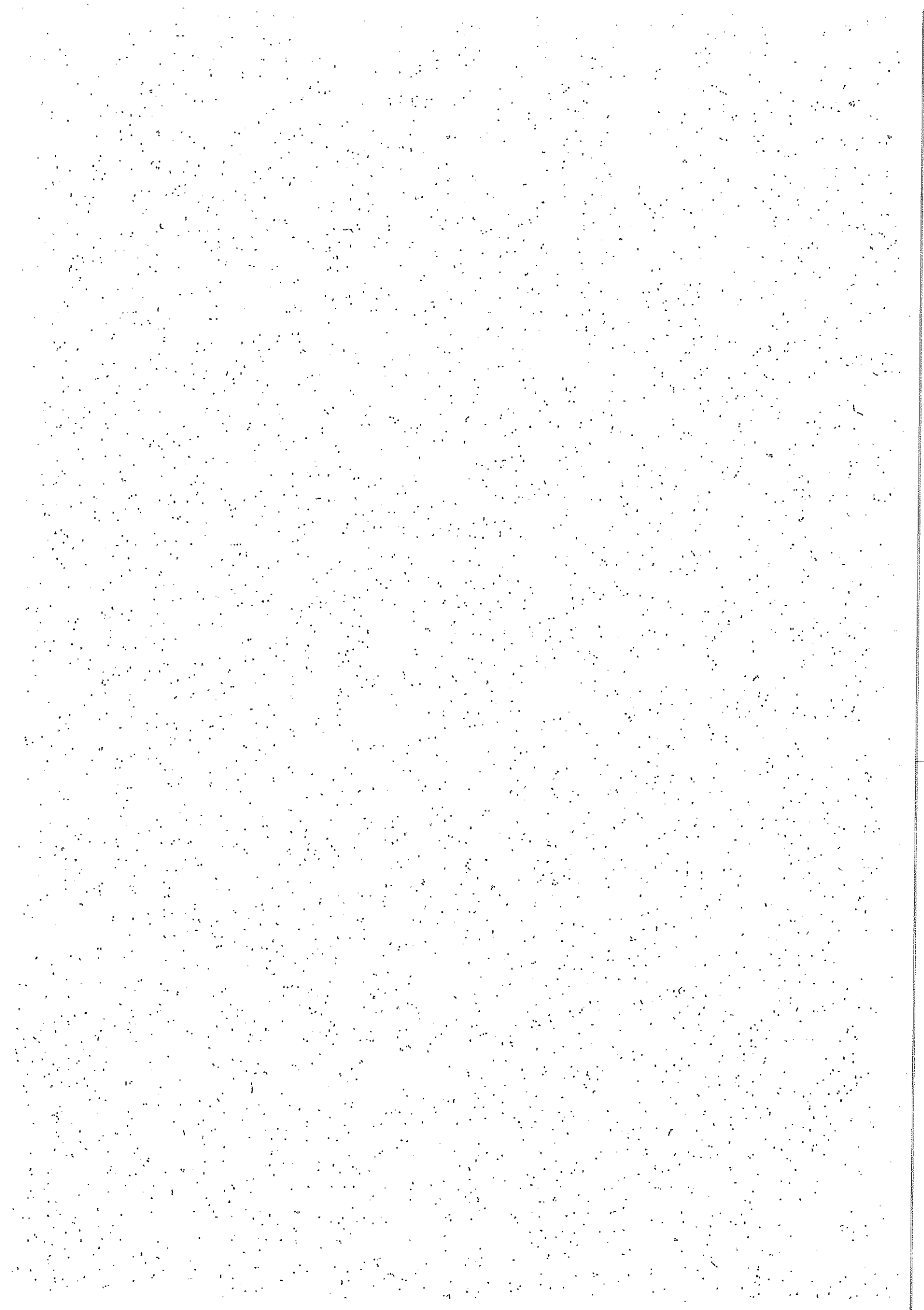
Auch in der Innenstadt soll die erfolgreiche „Münchner Mischung“ erhalten bzw. wieder ermöglicht werden. Das bereits vorhandene Baurecht führt wahrscheinlich dazu, dass die Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung nicht greifen. Luxuswohnungen wiederum führen eher nicht zu einer Belebung der Innenstadt, da diese in der Regel nicht von größeren Haushalten bewohnt werden. Da der Stadt der größere Grundstücksanteil gehört, hat der Stadtrat hier die Gelegenheit, einen seiner städtebaulichen Grundsatzbeschlüsse (Münchner Mischung) auch in der Altstadt umzusetzen.

Brigitte Wolf  
Stadträtin der LINKEN.

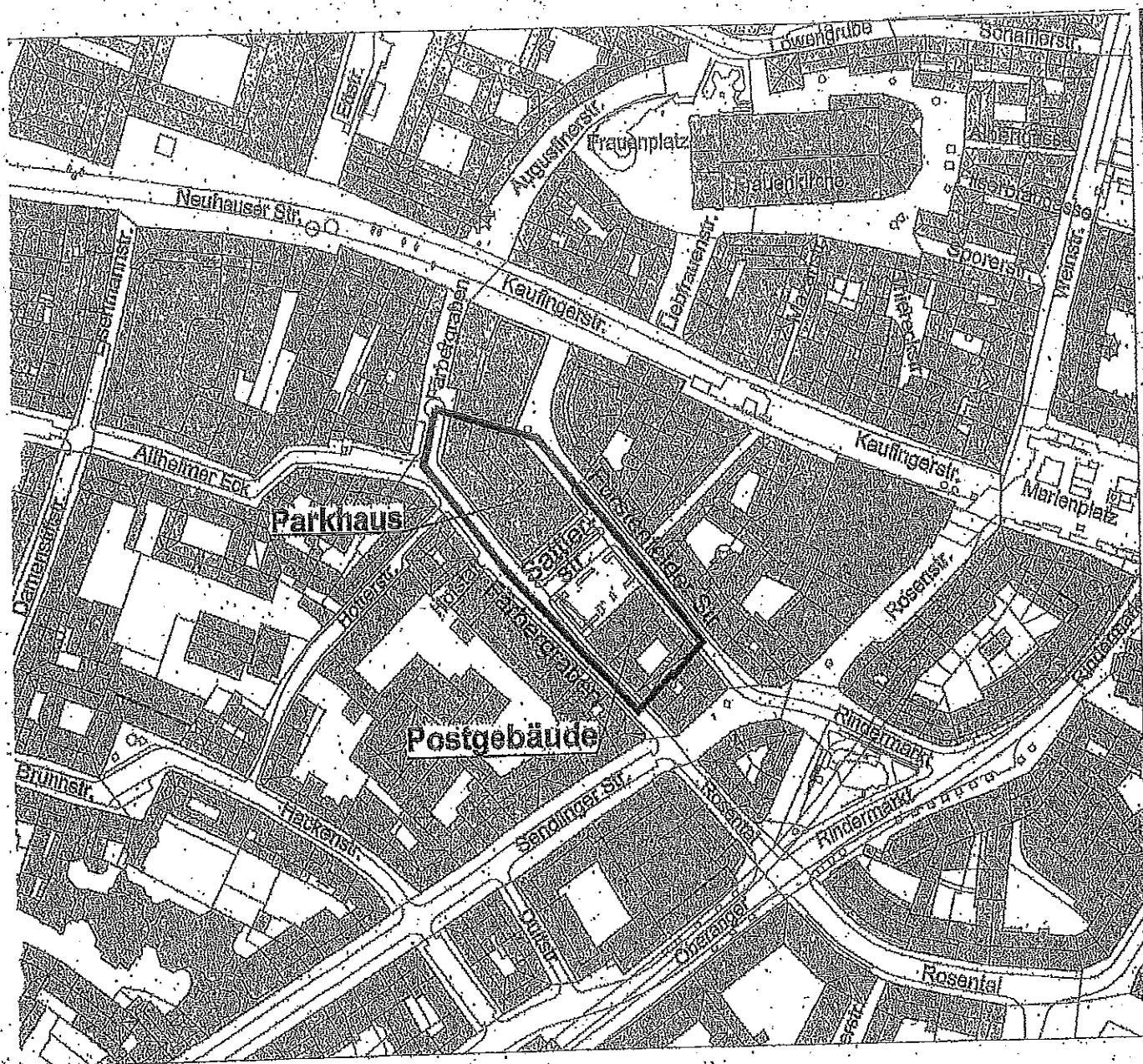
Stadträtin  
Mitarbeiter:  
BBrozallenz

E-Mail:  
Homepage:

Brigitte Wolf • Sprechstunde: Do: 17 Uhr bis 19.30 Uhr  
Martin Föchler (Publikationen), Tino Krenke (Projektbetreuung)  
Do: 10 Uhr bis 12 Uhr und 13.30 Uhr bis 17 Uhr, Fr: 14.30 Uhr bis 16 Uhr (nach Vereinbarung)  
(Stadtratsbüro Rathaus, Zimmer Nr. 176)  
Info@dieLinke-muenchen-stadtrat.de  
http://www.dieLinke-muenchen-stadtrat.de



Anlage 1 zum Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009



LEGENDE

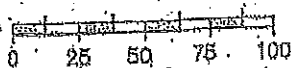
— GELTUNGSBEREICH  
GEM. BESCHLUSSVORLAGE

ÜBERSICHTSPLAN  
ZUM GRUNDSATZBESCHLUSS

BEREICH:  
SÄTTLERSTRASSE (BEIDERSEITS),  
ZW. FÜRSTENFELDER STR.  
UND FÄRBERGRÄBEN



1 : 2500



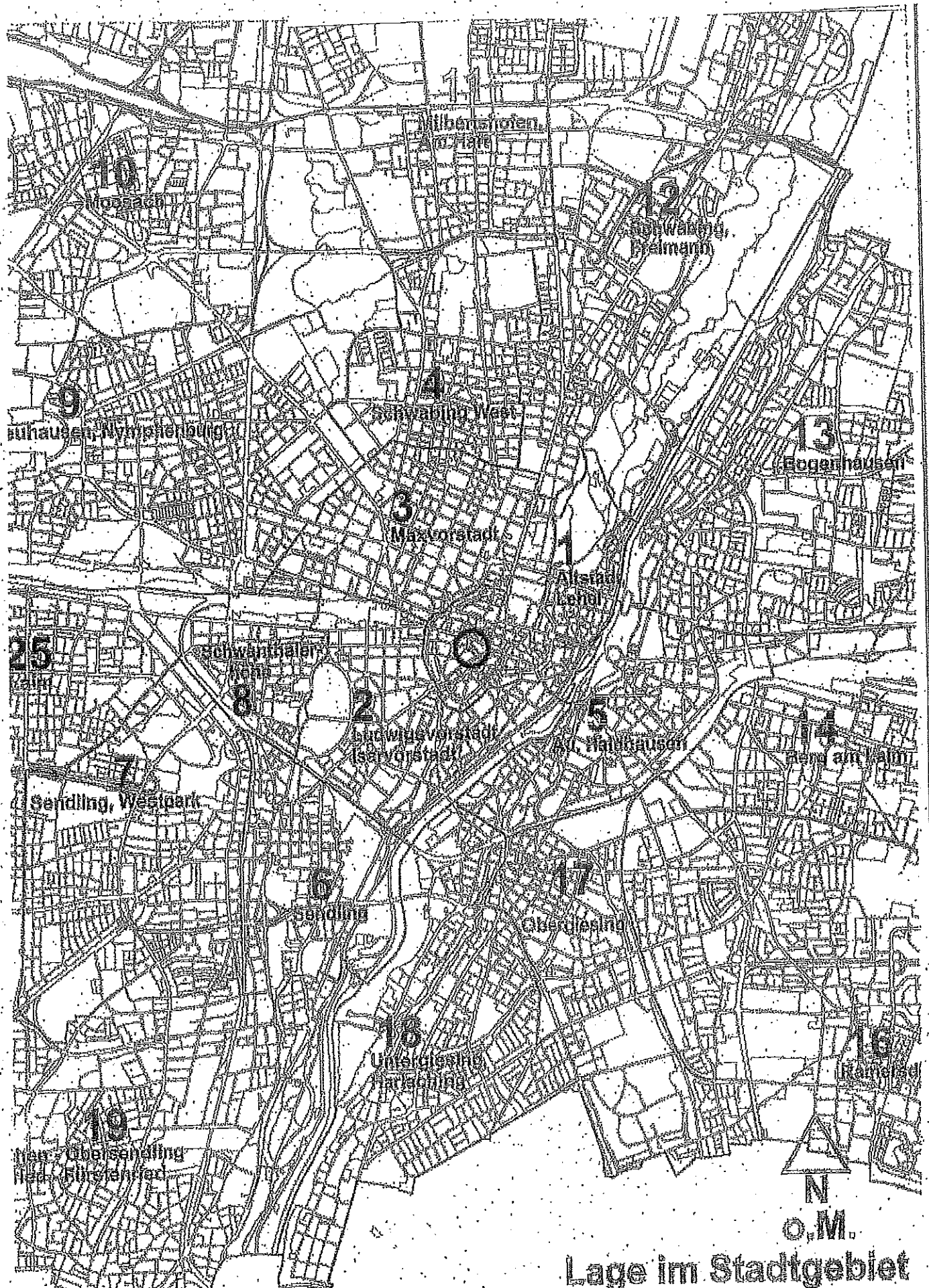
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG HAII / 22P

AM 09.06.2009

I.A.



Anlage 2 zum Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009



Lage im Stadtgebiet



**FDP**

**FRAKTION IM STADTRAT DER LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN**

Rathaus, Marienplatz 8, 80333 München, TELEFON 089/293-92644 FAX 293-20436 [fdn@muenchen.de](mailto:fdn@muenchen.de)

Herrn  
Oberbürgermeister  
Christian Ude  
Rathaus

27. 11. 2008

Antrag Nr.: 429  
Neugestaltung des „Sattlerplatzes“

Der Stadtrat möge beschließen:

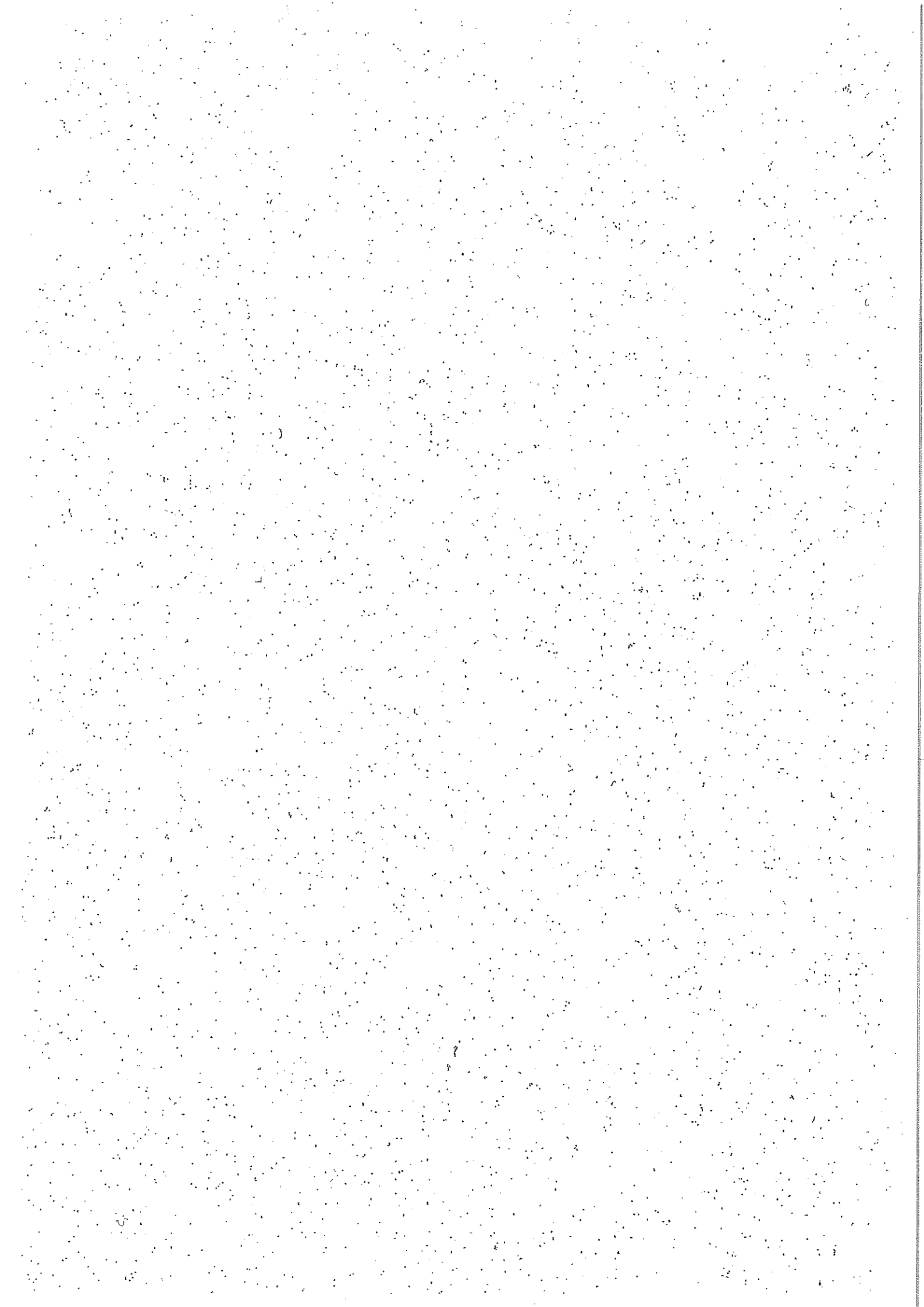
- Die Stadtverwaltung legt dem Stadtrat ein Konzept zur Neugestaltung des öffentlichen Raumes im Bereich der Sattlerstraße zwischen Post, Parkhaus, Süddeutschem Verlag und Passage Kaufinger Tor vor.
- Dabei sind auch die Grundstücke der angrenzenden Post und des Parkhauses einzubeziehen.
- Die endgültige Lösung für eine Neugestaltung des Platzes und der angrenzenden Grundstücke soll im Rahmen eines offenen Architektur-Wettbewerbes ermittelt werden.

Begründung:

Der „Sattlerplatz“, derzeit nur als Sattlerstraße gekennzeichnet, ist sowohl funktional als auch stadtgestalterisch in einem jämmerlichen Zustand. Die derzeit laufende Neubebauung des südlich gelegenen Areals des Süddeutschen Verlags fordert auch zu einer Neugestaltung des „Sattlerplatzes“ heraus. Denn dieser ist das Bindeglied zwischen den künftig öffentlich zugänglichen SZ-Höfen und der Passage „Kaufinger Tor“, über die man zur Fußgängerzone in die Kaufinger Straße gelangt. Sinnvoll wäre eine Einbeziehung von Parkhaus und Post in die Neugestaltung. Für die beiden existierenden Gebäude sind wirtschaftlich und gestalterisch lohnende Alternativen vorstellbar.

Der Architektur-Wettbewerb soll unter Architekten und Landschaftsarchitekten ausgeschrieben werden. Bildende Künstler sollen rechtzeitig in die Neugestaltung des Ortes einbezogen werden.

Gez.  
Dr. Michael Mattar  
Fraktionsvorsitzender





Anlage 4 zum Grundsatzbeschluss vom 22.07.2009

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes  
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktfonie,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tel.13, 80331 München

Planungsreferat  
HA II / 21 V

Vorsitzender  
Wolfgang Püschel

Privat:  
Liebigstr. 10 b  
80533 München  
Telefon: 089/22802676  
E-Mail: bat.pueschel@muenchen.de

Geschäftsstelle:  
Tel.13, 80331 München  
Telefon: 089/29165154  
Telefax: 089/22802674  
e-mail: bgg-mitte.dir@muenchen.de

München, den 17.06.2009

Sattlerstraße (beiderseits) zwischen Fürstenfelder Straße und Färbergraben;

- a) Grundsatzbeschluss und weiteres Vorgehen
- b) Neugestaltung des „Sattlerplatzes“

Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.07.2009 und  
der Vollversammlung vom 22.07.2009

Sehr geehrter Herr

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel stimmt der oben genannten Beschlussvorlage zur Sattler-  
straße in seiner Sitzung am 16.06.2009 grundsätzlich zu.

Allerdings sollen folgende Änderungen im Vortrag der Referentin vorgenommen werden:

1. Änderungsvorschlag zu 3.1., Seite 11, „Perspektive München, Innenstadtkonzept“, 3. Abs.,  
2. Aufzählung:  
Ersetzen „Förderung des innerstädtischen Wohnens durch einen Wohnanteil von etwa 30  
% der gesamten Geschossfläche“ durch „... von mindestens 30% der gesamten Geschoss-  
fläche“

Der Bezirksausschuss hat diesem Änderungsvorschlag einstimmig zugestimmt.

2. Änderungsvorschlag zu 3.5, Seite 14, „Verkehr“, 1. Abs., 4. Aufzählung:  
Ersetzen „Schaffung von Anwohnerstellplätzen im Bereich des Färbergrabens“ durch  
„... mindestens 60 Anwohnerstellplätzen ....“

Der Bezirksausschuss hat diesem Änderungsvorschlag einstimmig zugestimmt.

3. Änderungsvorschlag zu 2.6., Seite 7, „Ruhender Verkehr“, letzter Absatz:  
Ersetzen: „Unter anderem werden die Bewirtschaftungszeiten der Stellplätze im öffentli-  
chen Straßenraum in naher Zukunft abends von derzeit bis 19.00 Uhr auf 23.00 Uhr ausge-  
dehnt“ durch „... im öffentlichen Straßenraum ab 01.01.2010 von derzeit bis 19.00 Uhr auf  
23.00 Uhr ausgedehnt, um die bereits jetzt vorhandenen Stellplätze der Parkhäuser effizi-  
enter auszunutzen.“ Siehe Statistik Parkhausauslastung von Juni 2009, PlanRef, HA II/2.

Ziel dieser Änderung ist es, die angestrebte Parkhausauslastung umgehend zu erreichen und die Verbesserung der Parksituation für die Altstadt-Bewohner zu gewährleisten. Die Änderung beeinflusst in keiner Weise, auch nicht juristisch, den Ansatz der Beschlussvorlage.

Der Bezirksausschuss hat diesem Änderungsvorschlag mehrheitlich (gegen 2 Stimmen) zugestimmt.

Mit freundlichen Grüßen

Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes  
Altstadt-Lehel



Landeshauptstadt  
München

Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tel 49, 80331 München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
z. H. Herrn \_\_\_\_\_  
PLAN HA II-21 V

Vorsitzender  
Wolfgang Neumer

Privat:  
Oettingenstr. 50  
80538 München  
Telefon: 0170/4834726  
E-Mail: wolfgang-neumer@onlinehome.de

BA-Geschäftsstelle Mitte:  
Tal 13, 80331 München  
Telefon: 089/29165164  
Telefax: 089/22802674  
E-Mail: bag-mitte.dlr@muenchen.de

München, den 17.06.2015

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

Beschlussvorlage für den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung vom 08.07.2015

Stellungnahme des BA 1 Altstadt-Lehel  
Unser Zeichen: 2015.06 B 3.2.4

Sehr geehrter Herr \_\_\_\_\_

der Bezirksausschuss 1 Altstadt-Lehel hat sich in seiner Sitzung am 16.06.2015 mit der o. g. Anhörung befasst und dazu einstimmig die folgende Stellungnahme beschlossen:

Der BA stimmt den Inhalten der Vorlage grundsätzlich zu.

Im Antrag der Referentin ist folgende Änderung vorzunehmen:  
zu 1. Einfügung: „.....ist ein qualifizierter Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen.“

Der BA begrüßt die Einbindung dieses Projektes in die Verkehrsentwicklungsplanung für das gesamte Hackenviertel. Hierbei ist der BA 1 in die einzelnen Planungsphasen als direkter Kenner der Verkehrs-, Handels- und Wohnverhältnisse im laufenden Verfahren einzubeziehen.

Folgende Punkte sind zusätzlich zu prüfen und zu bearbeiten:

1. Verhandlungen mit den Besitzern an der Sattlerstraße sind mit dem Ziel aufzunehmen, ein gemeinschaftliches Konzept für die städtebauliche Entwicklung zu erreichen, da beispielsweise ohne den Besitzer des Postgebäudes und des davor liegenden Grundstückes eine sinnvolle Umsetzung nicht erfolgen kann. Diese Absicht ist in den Ausführungen bisher nicht ersichtlich.
2. Es ist zu klären, ob für die städtebauliche Entwicklung des städtischen Grundstückes eine europaweite Ausschreibung erfolgen muss, welche unseres Erachtens ja ohne die Einbeziehung des Besitzers des „Postgebäudes“ nicht erfolgen kann.

3. Situierung und Masse des gedachten Baukörpers sind mit den Denkmalschutzbehörden (Untere Denkmalschutzbehörde, Landesamt für Denkmalpflege) zu besprechen und zu bewerten. Deren Stellungnahmen sind in die Vorlage mit aufzunehmen.

4. Forderungen des BA zu einzelnen Punkten im Vortrag der Referentin:

zu Punkt 3.2:

Der BA 1 fördert im Rahmen des Nutzungskonzeptes (u.a. 30 Prozent Wohnen) einen angemessenen Anteil geförderten Wohnungsbaus vorzusehen.

Der Anteil der Verkaufsfächen für den Einzelhandel ist im Verhältnis zum Büroanteil deutlich zu erhöhen, um die angegebenen Ziele (s. Seite 7) zu erreichen.

Zudem fordert der BA, keinerlei Boardinghausstrukturen zuzulassen, da diese dem innerstädtisch notwendigen Wohnungsbau die notwendigen Flächen entziehen. Dies ist im Ausschreibungsverfahren auch schon klar zu formulieren

zu Punkt 3.3:

Um keinen zusätzlichen Verkehr in das Hackenviertel hineinzuziehen, sind in der Tiefgarage ausschließlich vertraglich festgelegte Parkplätze und Anwohnerstellplätze vorzusehen; öffentliches Parken ist auszuschließen.

Zu Punkt 6:

Hier ist das Wort „voraussichtlich keine Baurechtsmehrung“ zu streichen.

Mit freundlichen Grüßen