

Datum: 26.07.2019  
Telefon:  
Telefax:

DieBe	Ilf	RS	EA	Reg.
Kommunalreferat				Kop.:
06. Aug. 2019				
SB	IM	IS	GM	AWM
IR	RV	ID	BowA	SgM
				FV

Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung  
PLAN-HAI-41

**Errichtung eines festen Lebensmittelmarktes im Münchner Süden**

Antrag-Nr. 14-20 / A.05068 von  
vom 06.03.2019, Az. D-HA II/V1 8420-32-0004

IM	Markthallen München	zwV
GS	09. Aug. 2019	RS
Co		WV
P		Ablage
M		
TB		Kopie an: WL

An das Kommunalreferat

Zu o.g. Antrag nimmt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt Stellung:

Aus Sicht des Zentrenkonzeptes der Stadtentwicklungsplanung wird die Errichtung eines neues festen Lebensmittelmarktes im Münchner Süden, insbesondere am Ratzinger Platz (Quartierszentrum Obersendling) zur Ergänzung und Stärkung des Zentralen Standortes, sehr positiv gesehen und befürwortet.

Zuletzt mit Beschluss des Stadtrates vom 25.02.2016 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V04366ä) sind die Planungsziele für die Flächen rund um den Ratzingerplatz beschrieben, für die angefragte Nutzung kommen Bereiche in den Quadranten I. und V (siehe auch Anlage) in Betracht:

**Ratzingerplatz (Quadrant I)**

Der Ratzingerplatz selbst (heute Kreuzungsbereich und ehemalige Tram-Wendeschleife) wird im Zuge der weiteren Planung verkehrstechnisch optimiert. Dabei sollen die nördlichen Fahrbahnen in der Boschetsrieder Straße nach Süden verlagert werden. Mit dieser Maßnahme entsteht ein noch genau zu definierendes neues Baufeld. Die Nutzungen für dieses Baufeld sind noch nicht festgelegt. Durch die Lage an der viel befahrenen Boschetsrieder Straße erscheinen gewerbliche Nutzungen wie Büro, Verwaltung, Einzelhandel etc. gut umsetzbar. Städtebaulich ist hier eine adäquate Höhenentwicklung, vergleichbar mit der Umgebung, der neu geplanten Grundschule, aber ggf. auch höher durchaus denkbar.

Eine Markthallennutzung im Erdgeschoss, überbaut mit einem Büro-/Verwaltungsgebäude ist städtebaulich vorstellbar.

**Zeppelinhalle (Quadrant V)**

Für die Fläche östlich der heutigen Bushaltestelle und P+R-Anlage ist künftig ein Standort mit Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnen vorgesehen.

Aktuell befindet sich hier noch der städtische Betriebshof mit dem Straßenunterhaltsbezirk Mitte und der Straßenreinigung, dessen Verlagerung für die Umsetzung der Planung erforderlich ist. Für die Nutzung des Straßenunterhaltsbezirk Mitte wurde bereits eine Ersatzfläche an der Kagerstraße gefunden. Die Straßenreinigung wird vorerst auf der Fläche am Ratzingerplatz verbleiben. KR-IM-VB-BFV wurde beauftragt den Bereich für die Straßenreinigung neu zu strukturieren. Langfristig soll auch die Straßenreinigung verlagert werden oder eine architektonische Lösung gefunden werden, die einen kompakten und modernen Neubau für die Straßenreinigung in Verbindung mit Dienstleistung, Einzelhandel und Wohnen vorsieht. Es ist beabsichtigt das Kommunalreferat mit einer Machbarkeitsuntersuchung für einen Neubau am heutigen Standort zu beauftragen. Dabei könnte auch die heute noch in Benut-

zung befindliche Zeppelinhalle für einen möglichen Marktstandort untersucht werden. Auch bei einem positiven Untersuchungsergebnis ist wegen der Komplexität der Verlagerung der Straßenreinigungsnutzung ist aber mit einer kurzfristigen Umsetzung nicht zu rechnen.

Die Zeppelinhalle erscheint prinzipiell gut für die vorgeschlagene Nutzung geeignet. Zu klären wären in einem Vorbescheidungsverfahren die Zufahrtsmöglichkeiten und die Stellplatzsituation für den dann voraussichtlich deutlich steigenden Besucherverkehr. Dabei werden die Wechselwirkungen mit den bestehenden und künftigen umgebenden Nutzungen im Rahmen des Umstrukturierungskonzepts zu berücksichtigen sein.

Allerdings erfüllt die Halle aufgrund ihres Baualters (1899/1900) die heutigen Vorgaben an Statik und Brandschutz nur unzureichend. Für eine öffentliche Nutzung mit starkem Publikumsverkehr müssten umfangreiche Nachrüstungs- und Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Da die Halle seit kurzem in die Denkmalliste aufgenommen wurde, sind hierbei besonders hohe Anforderungen an eine sensible Gestaltung unter Erhalt der äußerst filigranen historischen Dachkonstruktion zu stellen.

Nachrichtlich: Die Beschreibung in der Denkmalliste lautet:

"Ehem. Fabrikhalle der Eisenwerk-München A. G., sog. Zeppelinhalle, langgestreckter Satteldachbau mit mehrfach geknicktem Dach und östlicher Fachwerkfassade mit Stichbogenfenstern, im Innern dreischiffig, mit einer Tragkonstruktion aus Eisenfachwerk, von Carl Vent und Albert Schmidt, 1899/1900, Umbau zu Straßenbahndepot, 1911/12, nach Schäden im Zweiten Weltkrieg Westfassade und nördliche Anbauten verändert wiederhergestellt, nachträglich Ein-, An- und Unterbauten."

#### Fazit

Beiden Standorten steht aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nichts entgegen, die Lage im Quartierszentrum Obersendling wäre optimal. Es wird jedoch auf die nur mittel- bis langfristig mögliche zeitliche Entwicklung (Ratzingerplatz: Umbau der Boschetsrieder Straße mit Festsetzung eines neuen Baugebietes, Zeppelinhalle: Verlagerung oder Neubau der Straßenreinigung und erforderliche konkrete bauliche Untersuchungen auch in Kombination mit anderen Nutzungen) hingewiesen.

Anlage: Ratzingerplatz Rahmenplan 2015

Ratzingerplatz Rahmenplan 2015

Lebensmittelmarkt?

Q1

Nutzungen zu prüfen

Ratzingerplatz  
Lebensmittelmarkt

Lebensmittelmarkt  
Wohnen  
Kita

Erweiterung  
Feuerwehr

HP  
Wohnen  
Kita

WH 15-20m  
Grundschule

Sportplatz

Zeppelinhalle

Zeppelinplatz

Einzelhandel, Dienstleistung,  
Wohnen, ergänzende Nutzungen

P+R  
ÖPNV  
(opt.  
Sportplatz)

Gymnasium mit  
Sportflächen

WH  
Wandhöhe

HP  
Hochpunkt

Tram Westtangente

Langfristig verfügbar

Erweiterung ÖPNV / P+R prüfen

Fußläufige Querung prüfen

Bau-, Verbindung der Schulen prüfen