

Telefon: 0 233-27798
25102
22918
Telefax: 0 233 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

A) Neuentwicklung des Großmarktgeländes

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

B) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsanträge

- a) Reglementierung des lärm- und abgasemissionshaltigen Lieferverkehrs zur geplanten Großmarkthalle in Einheit mit der Implementierung wirksamer Kontroll- und Sanktionsmechanismen sowie entsprechender Anpassung der Verkehrsleitsysteme an den Zubringerautobahnen
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- b) Städtebauliche Entwicklung des Geländes nördlich und westlich der geplanten neuen Großmarkthalle
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- c) Erstellen eines Struktur-/Masterplans für das Areal Gotzinger-, Oberländer- und Thalkirchner Straße als Auftakt zu einem Masterplan für das Großmarkthallenareal
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- d) Ausweisung des Gebiets um den ehemaligen südlichen Ladehof als Wohn-Gewerbe-Mischgebiet statt als reines Gewerbegebiet
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- e) Markthallen München (MHM); Großmarkthalle – Flächenpotentiale am Standort Sendling
Antrag Nr. 14-20 / A 03293 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Gerhard Mayer, Herrn StR Christian Vorländer vom 26.07.2017
- f) Städtebauliches Gesamtkonzept für die Umgebung Großmarkthalle
Antrag Nr. 14-20 / A 05563 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 01.07.19
- g) Quartiersverträgliche Planung im Umfeld der Großmarkthalle einleiten
Antrag Nr. 14-20 / A 06032 von DIE LINKE vom 07.10.2019

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Stadtbezirk 06 – Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18054

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 25.03.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis		Seite
I.	Vortrag der Referentin.....	2
	A) Neuentwicklung des Großmarktgeländes - Grundsatz- und Eckdatenbeschluss	
-	2	
1.	Anlass der Planung.....	2
2.	Ausgangssituation.....	3
2.1.	Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse.....	4
2.2.	Historische Entwicklung.....	4
2.3.	Städtebauliche Bestandsanalyse.....	4
2.4.	Grün- und freiraumplanerische Bestandsanalyse.....	7
2.5.	Verkehrliche Situation.....	8
2.6.	Technische Infrastruktur.....	10
2.7.	Vorbelastungen.....	10
2.8.	Planerische und rechtliche Situation.....	10
3.	Neuordnungsstrategie und Planungsziele.....	12
3.1.	Neuordnungsstrategie.....	12
3.2.	Stadtentwicklungsplanerische sowie städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Ziele für das Gesamtareal.....	13
4.	Entwurfskonzept Neubau Großmarkthalle.....	16
5.	Verfahren zur Baurechtschaffung und weiteren Umsetzung.....	17
5.1.	Neubau Großmarkthalle - Verfahren.....	17
5.2.	Entwicklung der frei werdenden Flächen - Verfahren.....	18
5.3.	Öffentlichkeitsbeteiligung.....	19
5.4.	Stufenweise Umsetzung.....	19
	B) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsanträge.....	19
	C) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	26
II.	Antrag der Referentin.....	29
III.	Beschluss.....	31

Telefon: 0 233-27798
25102
22918
Telefax: 0 233 24213

**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**
Stadtplanung
PLAN-HA II/23P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/22 V

A) Neuentwicklung des Großmarktgeländes

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

B) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsanträge

- a) Reglementierung des lärm- und abgasemissionshaltigen Lieferverkehrs zur geplanten Großmarkthalle in Einheit mit der Implementierung wirksamer Kontroll- und Sanktionsmechanismen sowie entsprechender Anpassung der Verkehrsleitsysteme an den Zubringerautobahnen
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- b) Städtebauliche Entwicklung des Geländes nördlich und westlich der geplanten neuen Großmarkthalle
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- c) Erstellen eines Struktur-/Masterplans für das Areal Gotzinger-, Oberländer- und Thalkirchner Straße als Auftakt zu einem Masterplan für das Großmarkthallenareal
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- d) Ausweisung des Gebiets um den ehemaligen südlichen Ladehof als Wohn-Gewerbe-Mischgebiet statt als reines Gewerbegebiet
Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 –
Sendling am 24.10.2019
- e) Markthallen München (MHM); Großmarkthalle – Flächenpotentiale am Standort Sendling
Antrag Nr. 14-20 / A 03293 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Gerhard Mayer, Herrn StR Christian Vorländer vom 26.07.2017
- f) Städtebauliches Gesamtkonzept für die Umgebung Großmarkthalle
Antrag Nr. 14-20 / A 05563 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 01.07.19
- g) Quartiersverträgliche Planung im Umfeld der Großmarkthalle einleiten
Antrag Nr. 14-20 / A 06032 von DIE LINKE vom 07.10.2019

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Stadtbezirk 06 – Sendling

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 18054

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Umgriffsplan
3. Bestandsplan Großmarktgelände
4. Umgriffsplan Verfahren
5. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976
6. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977
7. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979
8. BV-Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980
9. StR-Antrag Nr. 14-20 / A 03293
10. StR-Antrag Nr. 14-20 / A 05563
11. StR-Antrag Nr. 14-20 / A 06032
12. Stellungnahme des BA 06 - Sendling

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 25.03.2020 (VB)**

Öffentliche Sitzung

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.

A) Neuentwicklung des Großmarktgeländes - Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

1. Anlass der Planung

Der Stadtrat hat sich mit Beschluss vom 07.10.2009 (RIS-Vorlagen-Nr. 08-14 / V 02602) für den Verbleib der Großmarkthalle an diesem Standort und für einen Neubau sowie die Neustrukturierung des Großmarktgeländes ausgesprochen. Die vorrangige Zielsetzung des Beschlusses bestand darin, die Attraktivität des Lebensmittelgewerbebezentrums Großmarkt mit seinem Nutzen für die Stadt München an dem jetzigen Standort zu verbessern, die Wettbewerbs- und Konkurrenzfähigkeit der Betriebe durch Sanierung und Modernisierung nachhaltig zu sichern und zu stärken sowie Strukturverbesserungen im angrenzenden Stadtviertel zu erreichen. Insgesamt soll angestrebt werden, den Charakter des Großmarktgeländes und die Identität der umliegenden Quartiere unter Beachtung der denkmalgeschützten Gebäude zu erhalten.

Mit Beschlüssen in nichtöffentlichen Sitzungen des Kommunalausschusses vom 05.07.2018 und 31.01.2019 sowie in Sitzungen der Vollversammlung vom 25.07.2018 und 13.02.2019 hat der Stadtrat zuletzt den Neubau der Großmarkthalle bekräftigt und sich für einen Standort auf den Flächen westlich entlang der Schäfflarnstraße, auf denen sich derzeit die Hallen eines Lebensmittellogistikunternehmens befinden, entschieden. Dabei soll die neue Großmarkthalle in Form einer Investorenlösung

durch einen privaten Vorhabenträger im Erbbaurecht errichtet und durch diesen oder einen Dritten betrieben werden. Die Stadt tritt dabei nicht als Mieter oder Betreiber auf, sondern stellt lediglich die Grundstücksflächen im Wege eines Erbbaurechtsvertrags für den Neubau zur Verfügung.

Insbesondere aufgrund des unter Punkt 2.3 Städtebauliche Bestandsanalyse - Bestandsnutzungen beschriebenen Zustands der Bausubstanz vor Ort ist eine schnellstmögliche Umsetzung der Neubebauung zwingend erforderlich, um den Großmarktbetrieb weiterhin aufrechterhalten zu können.

Im Sinne der oben genannten Beschlusslage ließ der Investor durch ein mit Großprojekten erfahrenes und anerkanntes Planungsbüro, HENN GmbH, eine Planung für den Neubau der Großmarkthalle erarbeiten und trat mit dieser sowie einer zeitnahen Realisierungsabsicht an die Landeshauptstadt München heran. Diese Konkretisierung von Lage und Größenordnung bietet der Landeshauptstadt München als Grundeigentümer den Anlass und die Möglichkeit, das gesamte Großmarktareal neu zu strukturieren. Die durch den Investor in Auftrag gegebene Planung soll erreichen, dass sowohl die Anforderungen an eine zeitgemäße Großmarkthalle, als auch ein gemischt genutztes, städtisches Umfeld ermöglicht wird. Dabei ist hervorzuheben, dass erst durch den Neubau der Großmarkthalle die städtebaulichen Potenziale der weiteren Flächen auf dem Areal genutzt werden können.

Hierfür ist ein kompakter Baukörper erforderlich, der alle emittierenden Nutzungen umfasst und diese baulich von der Umgebung abschirmt. So kann auf die heutigen Bedürfnisse des Großmarktbetriebs hinsichtlich Logistik, Nachhaltigkeit und der Wechselwirkung mit dem umgebenden Stadtgefüge eine angemessene Antwort gefunden werden. Dabei sind vor allem Themen wie die begrenzten innerstädtischen Platzreserven, Anforderungen an den Warenan- und -abtransport, Energieeinsparung (z.B. durch Synergien), das Reduzieren von Emissionen sowie die Zukunftsfähigkeit durch flexibel nutzbare Handelsflächen zu beachten.

Durch die effiziente Bündelung von Nutzungen in einem Baukörper können auf dem Großmarktgelände Flächen, welche aktuell durch flächenintensive Hallennutzungen belegt sind, für eine zukünftige Entwicklung erschlossen werden. Diese Flächenpotenziale bieten dabei langfristig die Möglichkeit, das Großmarktgelände zu einem gemischt genutzten Stadtquartier zu entwickeln und an den Rändern eng mit den umgebenden, gewachsenen Quartieren Sendlings zu verknüpfen.

Der Neubau der Großmarkthalle im Kontext einer Weiterentwicklung des Stadtteils Sendling erfordert ein sorgsam aufeinander abgestimmtes Vorgehen unter Einbindung der Öffentlichkeit.

Mit diesem Beschluss soll insbesondere die grundsätzliche Neuordnungsstrategie sowohl für den Neubau der Großmarkthalle, als auch für die dadurch für eine Neuentwicklung frei werdenden Flächen sowie die Verfahren zur Baurechtschaffung und deren weitere Umsetzung dargelegt werden.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe, Eigentumsverhältnisse

Das Betriebsgelände des Großmarktareals sowie der angrenzenden Flächen liegt zirka 1,7 km südwestlich der Altstadt im Stadtbezirk 6 Sendling. Es befindet sich, getrennt durch den Südring der Eisenbahn, südlich des Schlacht- und Viehhofareals sowie westlich der Isar.

Das zirka 26 h große Großmarktareal erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Bahntrasse des ehemaligen Güterbahnhofs Süd (Gleisharfe) im Nordwesten, der Schäfflarnstraße im Osten, der Brudermühlstraße/ Mittlerer Ring im Süden und der Thalkirchner Straße im Westen.

In den Umgriff des Grund- und Eckdatenbeschlusses mitaufgenommen sind die Flächen nordwestlich des Großmarktgeländes über die Sortieranlage bis zur so genannten Gleisharfe des ehemaligen Güterbahnhofs Süd (siehe Anlagen 2 und 4).

Das Großmarktareal befindet sich im Eigentum der Stadt München und wird verwaltet durch den städtischen Eigenbetrieb „Markthallen München“ (MHM).

2.2. Historische Entwicklung

Die Großmarkthalle wurde 1912 nach den Plänen des Münchner Architekten Richard Schachner fertiggestellt. Die fortschreitende Industrialisierung und das damit verbundene Bevölkerungswachstum erforderte es, dass auch die Lebensmittelversorgung neu organisiert werden musste. 1860 wurde die Stadt an das europäische Eisenbahnnetz angebunden. Diese Entwicklungen mündeten sowohl in der Errichtung eines neuen Vieh- und Schlachthofes als auch im Bau eines neuen Umschlagplatzes für Lebensmittel – der Großmarkthalle München - einschließlich eines Eisenbahnanschlusses.

Die Großmarkthalle wurde in zwei Bauabschnitten errichtet und in den 1920er Jahren, als München Hauptumschlagplatz für den deutschen Südfruchthandel war, erweitert. Im zweiten Weltkrieg wurde 80 Prozent der Bausubstanz zerstört. 1948 begann der Wiederaufbau. Im Jahre 1953 wurde im Bereich der Großmarkthalle das Kontorhaus 2 errichtet und 1959 baulich erweitert.

Seit 1998 ist die Großmarkthalle mit den Lebensmittelmärkten in einen Eigenbetrieb gebündelt, der die Aufgabe hat, in der gewachsenen Struktur die kleinteilige Versorgung der einheimischen Bevölkerung mit frischen Lebensmitteln sicher zu stellen. Schlacht-, Viehhof- und Großmarktgelände, die in ihrer Bauzeit am Stadtrand gelegen waren, befinden sich nun mitten in ihren jeweiligen Stadtvierteln. Wieder haben sich die städtebaulichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingung und Anforderungen grundlegend gewandelt, so dass eine Neuordnung der Flächen angepasst an heutige und zukünftige Bedürfnisse angezeigt ist.

2.3. Städtebauliche Bestandsanalyse

Städtebauliche Situation

Durch die zentrale Lage kann das Großmarktareal seine wichtige Funktion als Versorgungsinfrastruktur gut erfüllen. Städtebaulich betrachtet ist das Gelände jedoch

von seiner Umgebung isoliert und wirkt als Barriere. Dies liegt neben der nutzungsbedingt erforderlichen Abschottung durch Zäune und Mauern, die keine Durchlässigkeit für die Bewohner und Bewohnerinnen der angrenzenden Quartiere erlauben, auch an seiner Lage am Eisenbahnring-Süd, die den Stadtbezirk 2 Ludwigsvorstadt- Isarvorstadt vom Stadtbezirk 6 Sendling trennt.

Das Nebeneinander der 3- bis 5- geschossigen, innerstädtischen Blockrandbebauung im Umfeld zusammen mit den großmaßstäblichen Hallen führt im Ergebnis zu einem heterogenen städtebaulichen Gesamtbild. Als markantes topographisches Merkmal verläuft die sogenannte Isar- Hangkante in nord-südlicher Richtung durch das Gebiet. Der östliche Teilbereich an der Schäftlarnstraße liegt gegenüber dem westlichen Teilbereich um die Thalkirchner Straße um zirka 4 m tiefer.

Westlich und nordwestlich an das Großmarktareal angrenzend und innerhalb des Umgriffs des vorliegenden Grund- und Eckdatenbeschlusses befinden sich weitere Flächen, die mit Aufgabe der Großmarkthallennutzung in die städtebaulichen Überlegungen miteinbezogen werden sollen. Dazu zählen die durch die Oberländer Straße, Gotzinger Straße und Thalkirchner Straße nahezu dreieckig geformte Fläche der Sortieranlage, die als eingeschossiger Bau mit kleinteiligem Gastronomieangebot einen wichtigen Identifikationsort für das Quartier darstellt. Im Norden daran angrenzend befindet sich als Puffer zwischen Wohnen und der Gleisharfe ein Gewerbegebiet mit großmarktaffinen Nutzungen.

Das Gelände trägt aufgrund seiner nahezu vollständigen Versiegelung stadtklimatisch zur Überwärmung der Innenstadt und seiner Randgebiete bei.

Bestandsnutzungen

Das zirka 26 ha große Betriebsgelände des Großmarkts ist überwiegend mit der ursprünglichen Großmarktnutzung zur Versorgung mit frischen Lebensmitteln und Blumen, sowie ergänzenden Büro- und Dienstleistungsbetrieben belegt. Ein großer Bereich wird auch für den ruhenden Verkehr verwendet. Ein Lebensmittellogistikunternehmen belegt ebenfalls große Teile im Süden des Großmarkthallenareals.

Der Bestand weist teilweise erhebliche bautechnische Mängel auf und entspricht daher nicht mehr den Anforderungen an eine moderne Großmarktsituation. Die historische, zum Teil denkmalgeschützte Bausubstanz, die in erheblichem Umfang noch auf die Bau- und Anfangszeit beider Betriebe vor über 100 Jahren zurückgeht sowie die Wiederaufbauten nach den erheblichen Kriegszerstörungen, die mit den damals zur Verfügung stehenden finanziellen Mitteln und technischen Standards erfolgten, prägen das Gebiet. Neben der zum Teil stark sanierungsbedürftigen Bausubstanz sind zum anderen Vorgaben des Brandschutzes sowie der Statik zwingend zu erfüllen. Die Kelleranlagen mussten zu einem überwiegenden Teil bereits im Sommer 2018 aufgrund einer Vielzahl von erheblichen Risiken in den Bereichen Elektrik, Brandschutz und Hygiene für eine Nutzung geschlossen werden.

Im Einzelnen sind die Flächen wie folgt genutzt:

Die Großmarktnutzung findet vorwiegend in folgenden Gebäuden statt:

- historische Großmarkthalle (Schäftlarnstraße 10), mit vorgelagertem Verwaltungstrakt
- Gärtnerhalle
- Blumengroßmarkt (Schäftlarnstraße 2)
- Feinkosthalle

Um diese Hallen herum befinden sich weitere Gebäude mit ergänzenden Funktionen, insbesondere:

- Ladenzeile mit Kopfbauten
- Gaststätte (Kochelseestraße 13)
- Postgebäude (Kochelseestraße 11)
- Werkstätten
- Lagerhalle (Schäftlarnstraße 8/ 10)
- Tiefkühlhalle
- SB-Tankstelle
- Zentraleinfahrt an der Schäftlarnstraße
- drei Umschlaghallen

Büronutzung, überwiegend für Firmen der Lebensmittelbranche, branchenaffine Firmen (Dolmetscher, Laborbetreiber, EDV- Firmen, Logistik) sowie untergeordnet auch sonstige Dienstleistungsbetriebe (Architekten, Medien) befindet sich in folgenden Gebäuden:

- Kontorhaus 1
- Kontorhaus 2
- Postgebäude (Kochelseestraße 11)

Umgebung

Auch in der Umgebung des Planungsareals sind derzeit städtebauliche Umstrukturierungen in Vorbereitung. Im Nordosten des Planungsgebiets befindet sich der Südring der Eisenbahn sowie daran anschließend das Schlacht- und Viehhofareal. Für das Viehhofareal werden ebenfalls Untersuchungen angestellt, in welchen Schritten die dort ansässigen Betriebe verlagert werden können, um ein innerstädtisches Wohnquartier mit Gewerbehof entwickeln zu können.

Im Nordwesten liegt eine knapp 5 ha große Fläche der Bahn, der Güterbahnhof München Süd, welcher auch Gleisharfe genannt wird. Diese Flächen werden von der Bahn genutzt. Eine planerische Auseinandersetzung mit diesen Flächen hat aus heutiger Sicht keine absehbare zeitliche Perspektive.

Im Osten trennt die fast 4 ha große Liegenschaft der Stadtwerke, das Heizkraftwerk Süd, das Großmarktgelände von den Erholungsflächen der Isar.

Im Süden grenzt entlang der Lenggrieser Straße und Brüdermühlstraße eine Blockrandbebauung an, die dem Wohnen und kleinteiligen Dienst- und Gewerbeangeboten dient. Direkt im Anschluss daran verläuft der Mittlere Ring/ Brüdermühlstraße. Südlich daran angrenzend liegt das Grundstück Hans-Preißinger-Straße 8, das mit seiner denkmalgeschützten Halle derzeit für die Interimsnutzung des Gasteigs während dessen Sanierung vorbereitet wird.

Im Westen befindet sich eine gründerzeitlich geprägte und überwiegend dem Wohnen dienende Blockrandbebauung, durchmischt mit kleinteiligen Dienstleistungs- und Gewerbebetrieben. An der Gotzinger Straße und am Gotzinger Platz sind jeweils eine Schule angesiedelt.

2.4. Grün- und freiraumplanerische Bestandsanalyse

Naturraum

Das Planungsgebiet liegt auf den Schotterfluren der Münchner Ebene, am Rand der Altstadtterrasse. Im östlichen Bereich des Planungsgebietes verläuft von Norden nach Süden eine eiszeitliche Terrassenstufe in Richtung des Isartals, die sogenannte Hangkante. Auf dem Planungsgebiet sind keine natürlichen Bodeneinheiten mehr vorhanden, es ist in weiten Teilen versiegelt.

Der Mittlere Grundwasserstand liegt bei zirka 5,6 m unter Geländeoberkante. Der Höchstgrundwasserstand HW-1940 liegt auf dem Gelände oberhalb der Hangkante bei 3,8 m bzw. bei 1,75 m auf dem Gelände unterhalb der Hangkante. Die Grundwasserfließrichtung ist von Westen nach Osten, zur Isar.

Klima

Das Planungsgebiet befindet sich im innerstädtischen Bereich, für den eine hohe Bebauungsdichte und Bodenversiegelung charakteristisch ist. Es ist stark versiegelt und mit Markthallen bebaut. Laut Klimafunktionskarte liegt im Planungsgebiet größtenteils eine bioklimatisch ungünstige Situation vor. Im Westen ab dem Bereich der denkmalgeschützten Großmarkthalle liegt eine hohe bioklimatische Belastung vor. Große Teile des Untersuchungsgebiets stellen einen Wirkungsbereich der lokal entstehenden Strömungssysteme dar. Die angrenzende Schäftlarnstraße weist eine mittlere verkehrsbedingte Luftbelastung auf. Die im Norden angrenzenden Bahngleise stellen Flächen mit mittlerem Luftaustauschpotential dar.

Außerhalb des Planungsumgriffs, weisen die Grünflächen der Isarauen mit einem sehr hohen Kaltluftliefervermögen ein hohes Luftaustauschpotential auf und sind von einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung. Hier verläuft eine Kaltluftleitbahn.

Landschaftsbild

Der Großmarkt stellt sich derzeit als heterogenes Gebiet mit einer Vielzahl von Gewerbehallen, denkmalgeschützten Gebäuden, ausgedehnten versiegelten

Verkehrsflächen, die sowohl als Straßen oder zum Abstellen der Lkw oder Pkw genutzt werden, dar.

In den Randbereichen sowie entlang der bestehenden Hangkante findet sich vereinzelt oder in Gruppen und Reihen stehender Baumbestand.

Vegetation, Biotopfunktion und Fauna

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereichs der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München (BaumSchVO). Als kartiertes Biotop ist lediglich die Baumgruppe nördlich der Blumenhalle ausgewiesen. Diese Baumgruppe besteht überwiegend aus mächtigen Buchen. Der überwiegende Baumbestand befindet sich an den äußeren Grenzen des Planungsumgriffs sowie vereinzelt innerhalb des Planungsgebietes entlang der Hangkante, in Randbereichen der Baukörper sowie Jungbäume zur Eingrünung von Parkplätzen. Der Baumbestand setzt sich überwiegend aus Ahorn, Linden, einigen Robinien, Buchen, Pappeln und Eschen zusammen. Das Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) weist die Baumgruppe nördlich der Blumenhalle als lokal bedeutsam aus und definiert als Ziel für den gesamten Umgriff die ökologische Aufwertung von Bebauungsflächen mit strukturarmen Außenanlagen.

Artenschutz

In der Gebäudebrüterdatei werden die Gebäude Oberländerstraße 2 und Kochelseestraße 13 mit dem Vorkommen von Haussperlingen und Mauerseglern geführt. Auf dem Großmarkthallengelände östlich der Thalkirchner Straße verzeichnet die Artenschutzkartierung der LH München die Mopsfledermaus und Mauereidechsen. Für die Mauereidechsen wurde im Südwesten des Planungsumgriffs eine Habitatfläche ausgewiesen und entsprechend den Bedürfnissen dieser Art angelegt. Im weiteren Planungsverfahren muss eine detaillierte faunistische und floristische Kartierung erfolgen, um so artenschutzrechtlich relevante Arten zu erfassen und diese im weiteren Planungsprozess zu behandeln.

Erholungsfunktion

Aufgrund der gewerblichen Nutzung des Planungsgebiets ist derzeit keine Erholungsnutzung möglich. Die stadtweit bedeutsamen Erholungsflächen der Isarauen befinden sich in rund 200 m Entfernung. Eine direkte fußläufige Wegeverbindung durch das Großmarktgelände ist derzeit nicht gegeben.

2.5. Verkehrliche Situation

Erschließung durch den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Areal des Großmarktes ist gut in das öffentliche Nahverkehrsnetz eingebunden. Aufgrund des nächtlichen Arbeitsbeginns ist eine Erreichbarkeit des Geländes mit dem Öffentlicher Personennahverkehr für die Beschäftigten des Großmarktes jedoch oftmals nicht möglich.

Große Bereiche des südlichen Areals liegen im 600-Meter-Radius von der U-Bahn-Station Brudermühlstraße, Teilbereiche im Nordwesten des Areals liegen innerhalb des 600-Meter-Radius von der U-Bahn-Station Implerstraße. Ergänzend befinden sich mehrere Bushaltestellen im direkten Umfeld des Großmarktareals und verbessern somit die Erschließung mit dem öffentlichen Nahverkehr.

Erschließung durch den motorisierten Individualverkehr (mIV)

Das Gelände wird eingefasst im Osten von der Schäftlarnstraße (Funktion gemäß Verkehrsentwicklungsplan 06 (VEP 06) „örtliche Hauptverkehrsstraße mit maßgebender Verbindungsfunktion“) und im Norden von der Lagerhausstraße und der Thalkirchner Straße (jeweils Funktion gemäß VEP 06 „Sammelstraße“) bzw. der Bahntrasse. Im Westen bildet der Straßenzug Thalkirchner Straße (Funktion gemäß VEP 06 „Sammelstraße“) - Wackersberger Straße - Arzbacher Straße (jeweils Funktion gemäß VEP 06 „Erschließungsstraße“) die Abgrenzung.

Die Haupteinschließung des Großmarktes erfolgt derzeit über die Zentraleinfahrt (ZEF) an der Schäftlarnstraße. Sie liegt als einzige Zufahrt außerhalb der Umweltzone und ist derzeit 24 Stunden geöffnet. Weitere derzeit noch vorhandene Anbindungen an das übergeordnete Straßennetz (z.B. Lagerhausstraße/ Thalkirchner Straße im Norden oder an der Thalkirchner Straße und Kochelseestraße im Nordwesten) weisen z.T. deutliche Einschränkungen in den Öffnungszeiten, den Zufahrtskontrollen sowie den Durchfahrtshöhen auf.

So sind die Straßenverbindungen des Großmarktgeländes in nördliche Richtung für den LKW-Verkehr nur eingeschränkt nutzbar, da die Bahnbrücken an der Isartalstraße und der Dreimühlenstraße nur bis zu einer Fahrzeughöhe von 3,60 m befahrbar sind. Die Unterführungen an der Thalkirchner Straße weisen Durchfahrtsbeschränkungen von 3,80 m, die an der Tumblingerstraße von 3,70 m auf. Die Eisenbahnunterführung über die Lagerhausstraße ist mit einer lichten Höhe von zirka 4,50 m von allen regulär zugelassenen Fahrzeugen ohne Einschränkungen zu passieren.

Schienenanbindung

Eine direkte Anbindung an die Schiene ist durch den Südring der Bahn mit dem Güterbahnhof München Süd gegeben. Diese Möglichkeit wird derzeit allerdings nicht genutzt, da die Deutsche Bahn AG keine Logistik für Lebensmitteltransporte bereitstellt.

Ruhender Verkehr

Für die umliegenden Wohngebiete des Großmarktareals bestehen heute bereits Parklizenzzgebiete (Brudermühlviertel/ Sendling; Untersendling/ Sendling), d.h. die Stellplätze im öffentlichen Straßenraum unterliegen einer Parkraumbewirtschaftung.

Fuß- und Radverkehr

Die das Großmarktgelände umgebenden Straßen verfügen überwiegend über kein zufriedenstellendes Angebot für den Fuß- und Radverkehr. Entlang der

Schäftlarnstraße, ebenso wie in der Thalkirchner Straße (südl. Lagerhausstraße) unterschreiten die Gehwegsbreiten das gemäß RAST 06 vorzusehende Mindestmaß von 2,50 m. Bauliche Radwege sind in beiden Straßenzügen lediglich einseitig und dort zu Lasten der Gehwegsbreiten vorhanden. In der Lagerhausstraße sind teils gemeinsame Geh- und Radwege bzw. teils nur Gehwege (Nordseite) vorhanden. Radfahrende müssen hier auf der Fahrbahn der Lagerhausstraße von der nördlichen in die südliche Thalkirchner Straße (jeweils Fahrradhaupttrouten gemäß dem Verkehrsentwicklungsplan-Radverkehr) umsetzen. Von Westen ist das Areal über die Nebenrouten Impller-/ Oberländerstraße sowie im Süden über die Brudermühlstraße an das übergeordnete Radwegenetz angebunden.

2.6. Technische Infrastruktur

Es liegt eine Vielzahl an Sparten im Areal des Großmarktes. Von besonderer Wichtigkeit sind die das Gebiet querenden Fernwärmeleitungen, da sie der Versorgung des westlich gelegenen Stadtgebietes dienen, und ein großer Regenwasserkanal von der Thalkirchner Straße über das Großmarktgelände zur Lagerhausstraße.

2.7. Vorbelastungen

Altlasten

Die Böden im gesamten Großmarktareal sind keine natürlichen Bodentypen, sondern sind durch jahrelange Nutzung, Überbauung, Abtragung und Aufschüttung überformt und verändert. Ein bekannter großflächiger Altlastenbereich befindet sich am ehemaligen Straßenbahnhof an der Schäftlarnstraße, ein weiterer nördlich des Kontorhauses 2 (ehemalige Tankstelle).

Lärmimmissionen

Der Großmarktbetrieb mit seinem Lkw- und Kundenaufkommen, sowie seinem Lade- und geländeinternen Transportverkehr, dies insbesondere in den Nacht- und frühen Morgenstunden, zieht hohe Lärmemissionen nach sich, so dass es zu störenden Lärmeinwirkungen in den angrenzenden Wohnanlagen kommt.

2.8. Planerische und rechtliche Situation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung sind die Areale des Großmarktes sowie des Schlacht- und Viehhofes als „Sondergebiet gewerblicher Gemeinbedarf“ SOGE dargestellt. Die Gleisharfe sowie die Betriebsanlagen des Eisenbahnsüdrings sind als „Bahnanlagen“ BAHN dargestellt. Im integrierten Landschaftsplan ist der östliche Teil des Großmarktgeländes mit „Vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ überlagert, der westliche Großmarktbereich sowie das Schlacht- und Viehhofareal mit „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“.

Im Bereich der Wackersberger Straße / Arzbacher Straße ist eine örtliche

Grünverbindung dargestellt, die in Ost-West-Richtung von der Isar bis zur sich hier befindenden städtischen Sportanlage (Darstellung „Sportfläche“ SPOR) verläuft. Entlang des Eisenbahnsüdrings ist eine „Übergeordnete Grünbeziehung“ dargestellt. Im östlichen Großmarktbereich, parallel zur Schäftlarnstraße ist als Kennzeichnung eine Hangkante vermerkt. Der Bereich mit den denkmalgeschützten Gebäuden ist als Ensemblebereich gemäß Denkmalschutzgesetz gekennzeichnet.

Rechtsverbindliche sowie in Aufstellung befindliche Bebauungspläne Aufstellungsbeschluss Nr. 1780

Für den Bereich zwischen Lagerhausstraße, Schäftlarnstraße, Lenggrieser Straße, Arzbacher und Thalkirchner Straße wurde mit Vollversammlung des Stadtrates vom 05.04.1995 die Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen.

Als Planungsziele wurden u.a. die Erarbeitung eines räumlich-funktionalen Konzepts für die Entwicklung dezentraler Güterverkehrszentren und eine Untersuchung zur längerfristigen Klärung und Sicherung der gewerblichen Gemeinbedarfsfläche Großmarkthallengelände formuliert.

Rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 1780a

Für den südlichen Bereich gilt der einfache Bebauungsplan Nr. 1780a vom 10.05.1996. Dieser setzt ein Sondergebiet Großmarktgelände und Güterverkehrszentrum fest, das zur Unterbringung von Einrichtungen und Anlagen für den Warenumsatz mit Lebensmitteln und Blumen und zur Abwicklung des Trailerzugbetriebes dienen soll (Hinweis: Trailerzugbetrieb zwischenzeitlich aufgegeben).

Denkmalschutz

Die Großmarkthalle in Sendling bildet mit ihren umgebenden Gebäuden ein stadtgeschichtlich bedeutsames Ensemble.

Folgende, in der Anlage Nr. 3 gekennzeichnete Gebäude sind als Einzeldenkmäler in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege aufgeführt:

- Halle 1 (teilweise) mit Verwaltung
- Postgebäude (Kochelseestraße 11/13) und das westlich angrenzende Werkstattgebäude
- Ladenzeile mit Kopfbauten
- Kontorhaus 1
- Kontorhaus 2
- Kiosk östlich der Kochelseestraße 13
- Brücke über die Thalkirchner Straße

Auch in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Gesamtareal befinden sich viele denkmalgeschützte Gebäude.

Der Umgang mit dem Thema Denkmalschutz spielt daher bei Überlegungen für eine Neuordnung der Flächen eine wesentliche Rolle.

Sonstige formelle und informelle Planungen

Ausbau DB-Südring

Das Bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr hat Ende 2018 eine umfangreiche Machbarkeitsstudie für mittlerweile 40 zusätzliche, auf das bereits in Umsetzung befindliche Programm „Bahnausbau Region München“ aufbauende, Maßnahmen vergeben. Diese Maßnahmen sind nun auf ihre verkehrliche Wirkung sowie die bautechnische und eisenbahnbetriebliche Machbarkeit hin zu untersuchen, bevor sie gegebenenfalls in das Programm „Bahnausbau Region München“ aufgenommen werden. Unter den 40 Maßnahmen befindet sich auch der S-Bahnbetrieb auf dem DB Südring. Unabhängig davon hat die Vollversammlung des Stadtrates am 25.07.2018 mit Ihrem Beschluss zum „Ausbau Bahnknoten München“ (RIS-Sitzungsvorlagen-Nr. 14-20 / V 11107) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung „beauftragt, die Flächen für den Ausbau des DB-Südrings weiter offen zu halten.“

Zentrenkonzept

Das Zentrenkonzept der Stadt München ist für die Unterstützung und Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zuständig. Beim Großhandel findet keine Abgabe von Waren an den Endverbraucher statt. Somit ist dieser als Gewerbe einzustufen und nicht als Einzelhandel. Solange kein Verkauf an den Endverbraucher stattfindet, sind Belange des Zentrenkonzeptes nicht betroffen.

Bei einer Abgabe an den Endverbraucher, d.h. Einzelhandel, sind die Ziele des Zentrenkonzeptes zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob und in welchem Maß zentrale Bereiche in der Umgebung durch Auswirkungen neuer Einzelhandelsangebote betroffen sind. In der Umgebung befinden sich das Stadtteilzentrum Harras und die Nahbereichszentren am Resi-Huber-Platz, der Implerstraße und der Lindwurmstraße.

Gewerbeflächenentwicklungsprogramm

Das Areal der Großmarkthallen ist im Gewerbeflächenentwicklungsprogramm als sogenannte A-Fläche (kleinteiliges klassisches Gewerbe) dargestellt. Die aktuelle Nutzung entspricht den Zielen des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms.

3. Neuordnungsstrategie und Planungsziele

3.1. Neuordnungsstrategie

Sowohl der Neubau der Großmarkthalle, als auch die Entwicklung der übrigen frei werdenden Flächen sind in enger Verzahnung als eine Gesamtentwicklung zu verstehen und auch dementsprechend planerisch zu bearbeiten. Für beide Teilbereiche sind Bauleitplanverfahren erforderlich. Es soll dabei sichergestellt sein, dass die zeitlich parallel verlaufenden Planungs- und Umsetzungsphasen der Einzelprojekte an wichtigen Meilensteinen aufeinander angepasst werden können. Begleitet wird die umfassende Entwicklung des Areals durch qualitätssichernde

Maßnahmen. Der Entwurf für den Bau der Großmarkthalle wurde durch ein anerkanntes und mit Großprojekten erfahrenes Planungsbüro, HENN GmbH, entwickelt. Aufgrund der hohen Komplexität des Vorhabens, das eine auf den Standort bezogene Einzellösung darstellt und bereits in einem frühen Entwurfsstadium intensive und kontinuierliche Abstimmungen insbesondere mit den Nutzer*innen erfordert, verspricht ein, Architekturwettbewerb kein zufriedenstellendes Ergebnis. Somit wurde als Instrument der Qualitätssicherung die Vorstellung des Neubaus der Großmarkthalle in der Stadtgestaltungskommission vorgeschlagen. Ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb soll für die weiteren Entwicklungsflächen erfolgen. Aufgrund der herausgehobenen Bedeutung der Neuentwicklung für den ganzen Stadtbezirk, soll eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung in den Planungsprozess Eingang finden.

Hierbei muss zwischen der Entwicklung der Fläche der neuen Großmarkthalle und der Entwicklung der frei werdenden Flächen des Areals hinsichtlich der zeitlichen Rahmenbedingungen unterschieden werden:

Aufgrund des Zustands der Bausubstanz (Statik, Brandschutz etc.) im Bereich der alten Großmarkthalle und der damit in Zusammenhang stehenden eingeschränkten Nutzbarkeit der Bestandsgebäude, soll der Neubau der Großmarkthalle bereits vor Erarbeitung eines städtebaulichen Gesamtkonzepts in Angriff genommen werden. Somit kann den Händler*innen weiterhin eine Perspektive für die Zukunft geboten werden. Der Neubau der Großmarkthalle soll dabei als erster Baustein auf dem Weg hin zur umfassenden Neuordnung des Gesamtgeländes verstanden und zeitlich priorisiert entwickelt werden. Ausgangsidee und ebenso Voraussetzung einer Entwicklung und Neuordnung des Großmarktgeländes ist die weitestgehende räumliche Zusammenfassung und Bündelung der bestehenden Nutzungen in einem kompakten Baukörper auf dem südlichsten Teil des Großmarktgeländes westlich entlang der Schäftlarnstraße auf der Fläche der Hallen eines Lebensmittellogistikunternehmens.

Parallel zur Konkretisierung der Planungen der Großmarkthalle soll die Entwicklung der Gesamtkonzeption erfolgen. Zunächst sind die gesamten kommunalen Bedarfe zu ermitteln, abzustimmen und im Rahmen eines städtebaulichen Wettbewerbs räumlich zu verorten.

Die Entwicklung und Neuordnung zu einem gemischt genutzten städtischen Quartier, mit einer angemessenen baulichen Dichte bietet die Möglichkeit dringend benötigten und kostengünstigen Wohnraum zu schaffen und kommunale Bedarfe, wie z.B. soziale, technische und kulturelle Infrastruktureinrichtungen sowie gleichermaßen Flächen für Gewerbe anzubieten. Ziel ist eine horizontale wie vertikale Nutzungsmischung.

Die Entwicklung der übrigen frei werdenden Flächen auf dem Gelände ist dabei abhängig von der Freimachung der aktuell dort verorteten Nutzungen und kann deshalb nur nachrangig zum Neubau der Großmarkthalle in unterschiedlicher Planungsgeschwindigkeit erfolgen.

3.2. Stadtentwicklungsplanerische sowie städtebauliche, landschaftsplanerische und verkehrliche Ziele für das Gesamtareal

Städtebau, Architektur und Freiraumplanung

Bei den Überlegungen rund um die Großmarkthalle stellt die Neustrukturierung des Gesamtareals stets den Ausgangspunkt der Überlegungen und Konzeptionen dar. Im Zuge der Realisierung einer zeitgemäßen Großmarkthalle sollen die dadurch für eine Neuordnung zur Verfügung stehenden Flächen in ein gemischt genutztes Quartier umgewandelt werden. Dabei werden entlang der Bahn sowie entlang der Lagerhaus- und Schäftlarnstraße Potenziale für gewerbliche Nutzungen oder technische Infrastruktur gesehen. Entlang der Thalkirchner Straße bieten sich Wohnnutzungen mit zugehörigen Grün- und Freiflächen sowie erforderliche soziale und kulturelle Infrastruktureinrichtungen an. Bei der gesamten Neuordnung des Großmarktgeländes muss ein qualitätvoller Umgang mit der bestehenden Hangkante gefunden werden. Im Südosten des heutigen Großmarktareals entlang der Schäftlarnstraße soll die neue, gestapelte und in ein Bauwerk integrierte Großmarkthalle entstehen. Während mit der Großmarkthalle ein prägnantes Bauwerk mit eigenständigem Charakter entstehen soll, steht im Umfeld die Vernetzung der neuen baulichen Strukturen mit den vorhandenen Baustrukturen und Freiräumen insbesondere des denkmalgeschützten Gebäudebestands im Vordergrund. Der Funktion der Freiflächen im Hinblick auf ihre klimatische Wirksamkeit kommt bei der Ausgestaltung der Freiflächen eine besondere Bedeutung zu.

Folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele für die Neuordnung des bisherigen Großmarktareals werden den weiteren Verfahrensschritten zugrunde gelegt:

- Entwicklung eines qualitätvollen, innerstädtischen Quartiers mit Gewerbenutzung sowie Wohnbauflächen und erforderlicher Infrastruktur (ursächlicher Bedarf und Umgebungsbedarf)
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
- Erhalt der bestehenden gewerblich genutzten Betriebe des Großmarktes sowie Schaffung von Flächen für weitere gewerbliche Nutzungen, beispielsweise zur Freimachung des Viehhofareals
- Weiterentwicklung der bestehenden städtebaulichen Struktur
- Erhalt und Integration des denkmalgeschützten Gebäudebestands
- Erhalt, Gestaltung und sinnvolle Weiterentwicklung der Identifikationsorte, wie der Sortieranlage
- städtebaulicher Umgang mit dem neuen Gebäude der Großmarkthalle
- Schaffung belebter Erdgeschosszonen in Abstimmung mit den Zielen des Zentrenkonzepts, z.B. durch Integration gewerblicher und gastronomischer Nutzungen
- Schaffung eines sozialen und kulturellen Angebots
- Schaffung von ausreichend großen, gut nutzbaren privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen. Dabei werden in erster Linie strukturelle Verbesserungen auf den Flächen selbst angestrebt, wie die Schaffung öffentlicher Durchgänge,

- alleeartige Straßenbegrünung sowie Fassaden- und Dachbegrünung.
- Vernetzung der Freiflächen des neuen Quartiers mit den sehr schlecht mit Freiflächen ausgestatteten Wohngebieten der Umgebung und Verbesserung der Erreichbarkeit des Isarraumes basierend auf den Darstellungen „Örtliche Grünverbindung“ und „Vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung
- Berücksichtigung der Anforderungen an den Artenschutz bei der weiteren Planung
- Beachtung gesamtstädtischer Klimaziele

Folgende städtebauliche und freiraumplanerische Ziele für die Realisierung einer neuen Großmarkthalle entlang der Schäftlarnstraße werden den weiteren Verfahrensschritten zugrunde gelegt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Großmarkthalle (einschließlich LKW-Stellplatz und Nutzungen im 1. UG) mit zirka 220.000 m² Geschossfläche (GF), öffentlich zugänglichen Nutzungen mit zirka 5.000 m² GF sowie Büronutzungen mit zirka 55.000 m² GF auf der Grundlage des in der Stadtgestaltungskommission vorgestellten Entwurfs
- Stapelung der Nutzungen und damit Entwicklung einer beispielhaften, flächensparenden und zukunftsweisenden Lösung
- Fortführung der historisch gewachsenen und im Stadtviertel verankerten Großmarktnutzung, jedoch unter Einbeziehung der Anforderungen an das urban genutzte, innerstädtische Stadtviertel Sendling
- Etablierung eines Identitätsorts im Viertel
- Zuordnung bzw. Überbauung aller emittierender Nutzungen sowie Einsatz von bautechnischen Maßnahmen, für eine (lärm-)abschirmende Wirkung auf die benachbarten Grundstücke; in diesem Zusammenhang auch bauliche Einhausung des Lkw-Stellplatzes nördlich der Halle
- hoher Anspruch an Innovation und architektonische Qualität
- Öffnung für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtquartiere
- Qualitative und quantitative Eingrünung der Großmarkthalle, auch mit Fassaden- und intensiver Dachbegrünung
- Grünordnerische Nutzung der Dachflächen durch die Beschäftigten der Großmarkthalle sowie durch die Bevölkerung der angrenzenden Stadtquartiere
- Verknüpfung der begrüneten Dachflächen der Großmarkthalle mit der Umgebung
- Anwendung des ökologischen Kriterienkatalogs der Landeshauptstadt München, insbesondere bezüglich der Ansiedlungsmöglichkeiten für Gebäudebrüter

Verkehr

Übergeordnetes Ziel ist es, das innerstädtische Straßennetz und insbesondere die umliegenden, überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaften und die Schulen und Kindertagesstätten, nicht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die einhergehenden Emissionen zu belasten. Hierfür muss eine durch den Investor beauftragte, integrierte Betrachtung des gesamten Verkehrsaufkommens, welches einerseits durch den Neubau der Großmarkthalle (inklusive weiterer Nutzungen), andererseits durch die Entwicklung des frei werdenden Geländes (Wohnbebauung,

Infrastruktur wie z. B. Kitas etc.) erzeugt wird, erfolgen. Dabei müssen auch umliegende Planungen (Viehhof, Hans-Preißinger-Straße mit Interimsstandort Gasteig bzw. Nachfolgenutzung) sowie die beschlossenen Ziele des Münchner Radentscheids berücksichtigt werden.

Zudem soll geprüft werden, ob eine West-Ost-Durchwegung des Großmarktgeländes möglich ist, um eine Fuß- und Radwegeverbindung zu den Isarauen einzurichten sowie, ob eine Fuß- und Radwegeverbindung entlang des großen Stadtbachs möglich ist.

Folgende verkehrliche Ziele für die Neuordnung des bisherigen Großmarktareals werden den weiteren Verfahrensschritten zugrunde gelegt:

- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds
- sparsame interne Erschließung mit weitgehender Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs im Quartiersinneren
- Erstellung eines integrierten Mobilitätskonzeptes mit einer Vernetzung in die benachbarten Wohnquartiere
- Beibehaltung der Sperrung der „alten“ Thalkirchner Straße für den mIV, Öffnung und Neugestaltung für den Fuß- und Radverkehr sowie ggfs. für den öffentlichen Nahverkehr (Busse)
- Schaffung einer West-Ost-Durchwegung des Großmarktgeländes, um Fußgänger*innen und Radfahrenden im weiteren Verlauf einen Zugang zu den Isarauen zu ermöglichen
- Integration in die vorhandenen Radrouten- sowie Fußwegenetze
- Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen

Folgende verkehrliche Ziele für die Realisierung einer neuen Großmarkthalle entlang der Schäftlarnstraße werden den weiteren Verfahrensschritten zugrunde gelegt:

- Zentrale Ein- und Ausfahrt an der Schäftlarnstraße, d. h. gesamte verkehrliche Abwicklung des Großmarktes (Anlieferung, Einzelhändler/ Kunden, Beschäftigte, Ver- und Entsorgung) sowie weiterer hier stattfindenden Nutzungen (Büros, Dienstleistungen, Gastronomie etc.) über die Schäftlarnstraße und großräumig über den Mittleren Ring (Brudermühlstraße)
- Gesamte Abwicklung des Liefer- und Ladeverkehrs des Großmarktes auf dem Großmarkthallengelände, um Rückstauungen in der Schäftlarnstraße zu vermeiden; keine Wartepositionen für Lkw im öffentlichen Straßenraum
- Aufrechterhaltung einer möglichen Schienenanbindung für den Großmarktbetrieb; hierfür sind jegliche bauliche Alternativen (z.B. auch unterirdisch) als auch eine potentielle Nachrüstung zu prüfen und zu bewerten
- Verbesserung der Fuß- und Radverkehrsinfrastruktur in der Schäftlarnstraße

4. Entwurfskonzept Neubau Großmarkthalle

Der Neubau der Großmarkthalle sieht einen kompakten Baukörper vor, welcher durch die vertikale Stapelung der Markt-, Verkehrs- und Büroflächen eine effiziente

Ausnutzung ohnehin knapper innerstädtischer Grundstücksflächen ermöglicht. Der eigentliche Großmarktbetrieb findet dabei eingefasst in ein Sockelbauwerk statt, welches sich über mehrere Unter- und Obergeschosse erstreckt. Durch die Überdeckelung der lärmintensiven Nutzungen sollen Lärmemissionen weitgehend vermieden werden. Während unterirdisch überwiegend Parkplätze und Technikräume angesiedelt sind, befinden sich oberirdisch die Marktflächen. Nördlich im Anschluss an das Sockelbauwerk befinden sich im Bereich der heutigen Zufahrt zum Großmarktgelände ebenerdig die Lkw-Stellplätze, welche analog zur neuen Großmarkthalle mittels einer Überdeckelung vollständig baulich eingefasst sind. Insgesamt umfasst die Großmarkthallennutzung einschließlich Flächen im Untergeschoss sowie des Lkw-Stellplatzes zirka 220.000 m² GF. Zusätzlich sollen in den Obergeschossen auch für die Öffentlichkeit zugängliche Bereiche, z.B. in Form von Gastronomie und Direktvermarktung (Einzelhandel), geschaffen werden. Die öffentlich zugänglichen Nutzungen umfassen insgesamt zirka 5.000 m² GF. Die jeweiligen Geschosse können dabei zur Anlieferung der Waren individuell über Rampen mit dem Lkw angefahren werden. Darüber hinaus sorgen Lastenaufzüge für die Verteilung der Waren über alle Geschosse hinweg.

Neben der internen Erschließung über Rampen, können Pkw und Lkw die neue Großmarkthalle ausschließlich über eine Zufahrt an der Schäflarnstraße erreichen, sodass zusätzlicher Schwerlastverkehr in den östlich gelegenen Umgebungsstraßen der Wohnviertel ausgeschlossen werden kann.

Durch die bauliche Überdeckelung der Großmarkthalle und des Lkw-Stellplatzes entsteht eine zweite Ebene, die für weitere bauliche Entwicklungen bis hin zu Freiraumnutzungen in Anspruch genommen wird. Hier sind Büronutzungen in einer Größenordnung von zirka 55.000 m² GF und für die Öffentlichkeit zugängliche Freiflächen vorgeschlagen.

In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass die finale Ausformung des Gebäudes und der Nutzungsverteilung noch abhängig vom weiteren Planungsprozess sowie den qualitätssichernden Maßnahmen ist und diesbezüglich noch Änderungen des konzeptuellen Aufbaus erfolgen können.

5. Verfahren zur Baurechtschaffung und weiteren Umsetzung

Im Zuge der Abstimmung der beiden Teilprojekte, Neubau der Großmarkthalle und Neuordnung der frei werdenden Flächen, ist ein besonderes Augenmerk auf das Nebeneinander von Großmarkt- und Wohnnutzungen zu legen. Durch Lärmemissionen und Lieferverkehre des Großmarkts besteht Konfliktpotential insbesondere im Hinblick auf die geplante Wohnbebauung. Zudem sollen die Dachflächen der Großmarkthalle einen Mehrwert für die Nachbarschaft generieren. Von daher ist darauf zu achten, dass bereits frühzeitig in Form von gutachterlichen Untersuchungen die möglichen Auswirkungen der Großmarktnutzung abgeschätzt und dementsprechend bei der weiteren Planung berücksichtigt werden. Das Verfahren zur Baurechtschaffung und weiteren Umsetzung umfasst dabei die in den nachfolgenden Kapiteln 5.1 bis 5.4 beschriebenen Bausteine.

5.1. Neubau Großmarkthalle - Verfahren

Noch vor Einleitung des Verfahrens zur Baurechtschaffung wurde das Vorhaben der

neuen Großmarkthalle im Rahmen der Stadtgestaltungskommission der Öffentlichkeit vorgestellt.

Angestrebt wird der Beginn eines Bebauungsplanverfahrens für einen Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) gemäß § 12 Baugesetzbuch (BauGB), frühestens im zweiten Halbjahr 2020. Voraussetzungen hierfür sind:

- Erarbeitung und Prüfung der erforderlichen Gutachten zu Lärm und Verkehr
- Übernahme der Rolle des Vorhabenträgers durch den Investor; hierzu sind die rechtlichen Voraussetzungen durch Abschluss des vorgesehenen Erbbaurechtsvertrags zu schaffen
- Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens durch den Vorhabenträger und entsprechende Zustimmung durch den Stadtrat

Die Aufstellung eines Bebauungsplans ist erforderlich, da der Neubau der Großmarkthalle aufgrund Größe und Komplexität der mit der Nutzung in Zusammenhang stehenden Anforderungen (insbesondere Lärmemissionen und Verkehr) nicht auf Grundlage des bestehenden Baurechts umgesetzt werden kann. Mit dem Instrument des VEP ist die Gemeinde nicht an den Festsetzungskatalog des § 9 BauGB gebunden, sondern kann weitere, städtebaulich erforderliche Regelungen treffen. Damit kann in Folge sichergestellt werden, dass auf den angrenzenden Flächen sensible Nutzungen (und damit die entsprechend erforderlichen Lärmwerte) ermöglicht werden. Ein weiterer Vorteil besteht darin, dass sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des im Durchführungsvertrag fixierten Vorhabens unter den darin vereinbarten Rahmenbedingungen verpflichtet.

Das Verfahren zur Aufstellung des VEP wird voraussichtlich zirka 3 Jahre in Anspruch nehmen. Satzungsbeschluss ist somit frühestens in der zweiten Jahreshälfte 2023.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden insbesondere die durch die Großmarktnutzung bedingten Lärmemissionen sowie die Auswirkungen des Verkehrs auf die Nachbarschaft in die Abwägung mit einzubeziehen sein. Daher werden umgehend Gutachten gefordert, welche auch die zukünftige Entwicklung der umgebenden Flächen des Großmarktgeländes berücksichtigen. Darüber hinaus soll die komplexe bauliche und technische Umsetzung des Gebäudes hinsichtlich der Abfolge der einzelnen Bauphasen durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden.

5.2. Entwicklung der frei werdenden Flächen - Verfahren

Um bei der Entwicklung der frei werdenden Flächen nördlich, südlich und westlich der neuen Großmarkthalle eine möglichst hohe städtebauliche Qualität zu erreichen, soll für das gesamte Großmarktgelände ein Aufstellungsbeschluss gefasst und ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Ideenwettbewerb durchgeführt werden, welcher die neue Großmarkthalle als ersten Baustein im Rahmen der Auslobung berücksichtigt. Bestandteil der Vorarbeiten für den Aufstellungsbeschluss ist es vor allem, neben der Wohnnutzung, kommunale Bedarfe, wie soziale und technische Infrastruktureinrichtungen, Behördenstandorte sowie die Unterbringungsmöglichkeit von Gewerbenutzungen (z.B. Gewerbehof) zu prüfen. In das Wettbewerbsverfahren

wird eine Beteiligung der Öffentlichkeit integriert. Die Durchführung des Wettbewerbs soll parallel zum VEP-Verfahren der Großmarkthalle stattfinden. Ein Verfahrensvorschlag wird durch die Verwaltung vorbereitet und dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden.

Nach Abschluss des Wettbewerbsverfahrens soll darauf aufbauend ein Umsetzungskonzept entwickelt werden. Das Umsetzungskonzept kann dabei, abhängig von der jeweiligen Freimachung der Einzelflächen, die Grundlage für die Fortführung der Verfahren zur Baurechtschaffung in Form von Bebauungs- bzw. Teilbebauungsplänen bilden. Zeitgleich werden die jeweils erforderlichen Änderungen des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren durchgeführt.

5.3. Öffentlichkeitsbeteiligung

Aufgrund der besonderen Rolle, die das Großmarktareal in der Stadt und damit in der Wahrnehmung der Öffentlichkeit einnimmt, ist eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit in allen Planungsphasen erforderlich. Ein erster Schritt war die Vorstellung des Entwurfs der neuen Großmarkthalle vor der Stadtgestaltungskommission. Hierfür soll ein Konzept entwickelt werden, das den formellen Rahmen gemäß den Vorgaben des BauGB überschreitet. Insbesondere während des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs sollen Formate der Öffentlichkeitsbeteiligung Anwendung finden.

5.4. Stufenweise Umsetzung

Entscheidender Aspekt der Entwicklung des Großmarktgeländes hin zu einem gemischt genutzten Quartier bei gleichzeitiger Stärkung der Großmarktnutzung vor Ort ist die möglichst flexible, zeitlich voneinander entkoppelte Entwicklung der Einzelflächen. Da die einzelnen Nutzungen auf dem Großmarktgelände aktuell auf verschiedene Gebäude verteilt sowie zusätzlich mehrere Gebäude denkmalgeschützt sind, kann die Freimachung der Einzelflächen, in enger Abstimmung mit den Nutzer*innen und infolgedessen zeitlich versetzt erfolgen. Daher wird zu gegebener Zeit ein Freimachungskonzept zu erarbeiten sein, auf dessen Grundlage die zeitliche Abfolge der einzelnen Entwicklungsflächen nach Realisierung des Neubaus der Großmarkthalle erfolgen kann.

B) Bürgerversammlungsempfehlungen und Stadtratsanträge

Die Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling hat am 24.10.2019 die anliegenden Empfehlungen Nrn. 14-20 / E 02976, 14-20 / E 02977, 14-20 / E 02979 und 14-20 / E 02980 (Anlagen 5 bis 8) beschlossen.

- a) Es wird in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976 beantragt, dass der zukünftige Betreiber der Großmarkthalle vertraglich verpflichtet wird, sämtlichen Lieferverkehr ab 7,5 t zulässigem Gesamtgewicht von Osten über die nördliche Schäftlarnstraße, Brudermühl- und Candidbrücke, A995 und A99 heranzuführen, um die Bürgerinnen und Bürger Sendlings vor Lärm- und Abgasemissionen zu schützen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung wie folgt Stellung:

Gemäß Verkehrsentwicklungsplan (VEP 2006) soll der Straßenverkehr auf dem Primär- und Sekundärnetz gebündelt sowie insbesondere der Lkw-Verkehr auf den Hauptverkehrsstraßen geführt werden. Für die verkehrliche Erschließung der neu zu bauenden Großmarkthalle ist es übergeordnetes Ziel der Verkehrsplanung, das innerstädtische Straßennetz und im besonderen auch die umliegenden, überwiegend durch Wohnen geprägten Nachbarschaften und die vorhandenen Schulen und Kindertagesstätten, nicht durch ein erhöhtes Verkehrsaufkommen und die damit einhergehenden Emissionen zu belasten.

Die Straßenverbindungen des Großmarktgeländes in nördlicher Richtung sind für den LKW-Verkehr nur eingeschränkt nutzbar, da die Bahnbrücken an der Tumblingerstraße, Thalkirchner Straße, Dreimühlenstraße und Isartalstraße nur bis zu einer Fahrzeughöhe von 3,60 m bis 3,80 m befahrbar sind. Lediglich die Eisenbahnunterführung über die Lagerhausstraße ist mit einer lichten Höhe von zirka 4,50 m von allen regulär zugelassenen Fahrzeugen ohne Einschränkungen zu passieren.

Die gesamte verkehrliche Abwicklung des Großmarktes hat daher über die Schäftlarnstraße (Sekundärnetz) und großräumig über die Brudermühlstraße als Teil des Mittleren Ringes (Primärnetz sowie Bestandteil des Vorbehaltsnetzes für den städtischen Wirtschaftsverkehr) zu erfolgen. Im weiteren Verlauf kann der Verkehr über das regionale und überregionale Straßennetz wie Autobahnen, Bundesfernstraßen und Staatsstraßen etc. geführt werden. Eine Zuführung des gesamten Lieferverkehrs zur geplanten Großmarkthalle über die A995, A99 und Candidbrücke ist jedoch aufgrund der hier bereits bestehenden hohen Verkehrsbelastung nicht vorstellbar. So wurde gemäß Informationen des Referates für Gesundheit und Umwelt der Stickstoffdioxid-Grenzwert an der Messstelle Tegernseer Landstraße 19 im Bereich des Candidtunnels in den ersten drei Quartalen 2019 erneut signifikant überschritten.

Zu beachten ist, dass die Schäftlarnstraße zur Zeit vom Mittleren Ring bis zur Zentraleinfahrt der Großmarkthalle von der Umweltzone ausgenommen ist. Inwieweit diese Ausnahmeregelung bei der Einführung der geplanten 2. und 3. Stufe der Umweltzone erhalten bleibt, ist derzeit nicht absehbar.

Für eine vertragliche Verpflichtung, wie in der o.g. Empfehlung gefordert, sämtlichen Lieferverkehr zu einer bestimmten Routenführung zu verpflichten, besteht keine Rechtsgrundlage.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 24.10.2019 kann daher nicht entsprochen werden.

- b) Es wird in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977 beantragt, dass der Stadtrat zusammen mit der Stadtverwaltung ein neues, ausgewogenes Quartier mit bezahlbarem Wohnraum, Gewerbe und Gastronomie in den Erdgeschossen für 3.000 bis 4.000 Einwohner in Anlehnung an die gewachsenen Stadtviertel entwickelt. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung wie folgt Stellung:

Die o.g. Empfehlung deckt sich mit den planerischen Zielen dieses Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses (siehe auch A) Ziffer 3.2), die durch einen Neubau der Großmarkthalle frei werdenden Gebäude und Flächen neu zu ordnen und ein gemischt genutztes, städtisches Quartier zu entwickeln. Die neu entstehenden Gebäude und Freiflächen sollen dabei die gewachsenen, umliegenden Baustrukturen weiterentwickeln.

Die Anzahl an neuen Wohneinheiten und damit auch Einwohnern kann zum heutigen Zeitpunkt noch nicht beziffert werden und wird Gegenstand des Aufstellungsbeschlusses sein, der voraussichtlich Ende 2020 dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt werden wird, sofern den Antragspunkten 1 und 2 dieses Grund- und Eckdatenbeschlusses zugestimmt wird.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 24.10.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

- c) Es wird in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979 beantragt, dass für das Areal Gotzinger Straße – Oberländerstraße – Thalkirchner Straße planerische Maßnahmen eingeleitet werden, welche als Auftakt z.B. für einen Masterplan für das Gesamtgebiet dienen. Dies soll zeitlich vor der ersten Baugenehmigung im Quartier geschehen, um die besonderen Eigenschaften des gewachsenen Gebiets zu berücksichtigen. Zudem wird beantragt, dass die Planungen im engen Dialog mit den Bürgern erfolgen sollen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung wie folgt Stellung:

Der Umfang des vorliegenden Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses umfasst neben dem Großmarktgelände selbst auch die im Antrag genannten Flächen an der Gotzinger, Oberländer- und Thalkirchner Straße.

Das bedeutet, dass diese Flächen auch im geplanten städtebaulichen Wettbewerb betrachtet werden. Die sogenannte Gleisharfe steht für eine Überplanung nicht zur Verfügung, da hier die Planungshoheit bei der Deutschen Bahn (DB) liegt. Die weiteren Schritte sollen im Dialog mit den Bürger*innen durch eine intensive Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden. Ergebnis des städtebaulichen Wettbewerbs könnte daraufhin die Ausarbeitung eines Masterplans sein.

Gleichzeitig sind die bereits bebauten Flächen an der Gotzinger und Oberländerstraße nach § 34 BauGB zu beurteilen. Dies hat zur Folge, dass diese Flächen im Rahmen der Möglichkeiten hinsichtlich Art und Maß der Nutzung, welcher

durch den § 34 BauGB vorgegeben wird, durch die jeweiligen Eigentümer entwickelt und genutzt werden können. Vor dem Hintergrund der aktuellen Planungsüberlegungen erfolgt für jedes potentielle Einzelvorhaben eine Einschätzung, ob mögliche Planungsabsichten entgegenstehen. Bestehen keine Vorbehalte gegen die Entwicklung eines Grundstücks, so ist die Erteilung einer Baugenehmigung grundsätzlich bereits vor der Entwicklung eines übergeordneten Gesamtkonzepts möglich.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 24.10.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

- d) Es wird in der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980 beantragt, dass der Bereich um den ehemaligen südlichen Ladehof (Gotzinger Str., Oberländerstr., Thalkirchner Str.) nicht mehr als reines Gewerbegebiet, sondern als Gewerbe-/ Wohnungs-Mischgebiet ausgewiesen wird.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung nimmt inhaltlich zur Empfehlung wie folgt Stellung:

Es wird auf die obigen Ausführungen in B) Buchstabe c) verwiesen.

Der Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980 der Bürgerversammlung des 06. Stadtbezirkes Sendling am 24.10.2019 kann nur nach Maßgabe der vorstehenden Ausführungen entsprochen werden.

- e) Markthallen München (MHM); Großmarkthalle – Flächenpotentiale am Standort Sendling
Antrag Nr. 14-20 / A 03293 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Gerhard Mayer, Herrn StR Christian Vorländer vom 26.07.2017

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, Flächen- und Nutzungspotentiale auf dem Gelände der Großmarkthalle München darzustellen. Dabei sind neben gewerblichen Bereichen auch Wohnungspotentiale einschließlich deren Situierung, der dadurch ausgelöste Bedarf an sozialer Infrastruktur sowie an erforderlichen Grün- und Freiflächen zu ermitteln. Auch die Gesamterschließung der betroffenen Flächen ist zu berücksichtigen.

(vollständiger Wortlaut des Antrags mitsamt Begründung siehe Anlage 9)

Einer mit Schreiben vom 10.12.2019 zuletzt beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird ausgeführt:

Zwischenzeitlich liegt ein, im vorliegenden Beschluss unter Ziffer 4. beschriebenes

Konzept vor, das eine kompakte, zukunftsweisende Großmarkthalle im südlichen Bereich des heutigen Großmarktareals vorsieht. Stimmt der Stadtrat dem Antragspunkt 1 der Referentin dieser Beschlussvorlage zu und wird dieser Planungsansatz weiter verfolgt, kann mit Strukturüberlegungen für die weiteren Flächen, die für eine Neuordnung zur Verfügung stehen, begonnen werden. Im Rahmen des im Anschluss zu erarbeitenden Aufstellungsbeschlusses werden die Flächen- und Nutzungspotenziale nunmehr eingehend untersucht und beziffert. Im Zuge dessen werden auch die erforderlichen Infrastrukturbedarfe sowie die Grün- und Freiflächen präzisiert. Ebenso wird dargelegt, welche Gebietskategorie der Baunutzungsverordnung, beispielsweise ein Urbanes Gebiet (MU), diesen Untersuchungen zugrunde liegt.

Gemäß den planerischen Zielen für das Großmarktareal (siehe A.) Ziffer 3.2) dieses Beschlusses) wird die Entwicklung eines qualitätvollen innerstädtischen Quartiers angestrebt. Dies entspricht der Intention des vorliegenden Antrags.

- f) Städtebauliches Gesamtkonzept für die Umgebung Großmarkthalle
Antrag Nr. 14-20 / A 05563 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 01.07.2019

Die Stadt soll eine Rahmenplanung für das weitere Umfeld der Großmarkthalle erstellen. Aktuelle Bauprojekte in diesem Bereich sollen auf ihr Potential für ein gemischtes urbanes Viertel geprüft werden und, soweit möglich, Wohnnutzungen beinhalten. Im Gebiet solle ein Ort für die Unterbringung einer Montessori-Schule berücksichtigt werden.

(vollständiger Wortlaut des Antrags mitsamt Begründung siehe Anlage 10)

Einer mit Schreiben vom 10.12.2019 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird ausgeführt:

Es wird auf die Ausführungen zu B) e) verwiesen.

Ergänzend wird mitgeteilt, dass der gewählte Umgriff dieses Beschlusses über das Grundstück des heutigen Großmarkts hinaus auch die angrenzenden Bereiche mit einschließt. Damit soll sichergestellt werden, dass sowohl Bereiche, die einem städtebaulichen Wandel unterliegen, als auch die Verzahnung der neu zu ordnenden Flächen mit der gewachsenen Baustruktur mit berücksichtigt werden. Hiermit wird dem vorliegenden Antrag Rechnung getragen.

Das Ergebnis der Untersuchung, welche sozialen Infrastruktureinrichtungen in eine Neuplanung integriert werden sollen, wird im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses in Abstimmung mit den anderen betroffenen Referaten dem Stadtrat zur Beschlussfassung vorgelegt.

Zum Thema Montessori-Schule ist festzuhalten, dass die Stadt selbst einen hohen Flächenbedarf für die Erfüllung kommunaler Pflichtaufgaben, wie z.B. die eigene Schulversorgung, Kindergärten, -krippen und -horte hat, die bei einer Grundstücksentwicklung für Wohnungsbau oder aus der Umgebung entstehen.

Eine Überplanung von städtischen Grundstücken für Bedarfe privater Schulträger o.ä. ist daher grundsätzlich nicht möglich.

- g) Quartiersverträgliche Planung im Umfeld der Großmarkthalle einleiten
Antrag Nr. 14-20 / A 06032 von DIE LINKE vom 07.10.2019

Der Stadtrat möge beschließen:

1. Das Planungsreferat wird beauftragt, für das Gebiet Gotzinger Str. 17, Gotzinger Str. 19, Oberländerstr. 2 und 2a einen Bebauungsplan für Gewerbenutzung aufzustellen und mit den Grundeigentümern in entsprechende Verhandlungen zu treten.
2. Ziele der Planung sollen sein:
 - Quartiersverträgliche gewerbliche Nutzungen mit sozialen und kulturellen Angeboten an die Nachbarschaft
 - Zurückhaltende Höhenentwicklung gegenüber der Wohnbebauung an der Gotzinger Straße
 - Entwicklung eines Durchgangs für Fuß- und Radverkehr von der Kyreinstraße zur Thalkirchner Straße
3. Das Planungsreferat wird beauftragt, unverzüglich planungssichernde Maßnahmen einzuleiten.

(vollständiger Wortlaut des Antrags mitsamt Begründung siehe Anlage 11)

Einer mit Schreiben vom 10.12.2019 beantragten Fristverlängerung zur Erledigung des Antrags wurde nicht widersprochen.

Hierzu wird ausgeführt:

Zu Punkt 1)

Das im o.g. Antrag aufgeführte Gebiet umfasst die Flächen nördlich des Großmarktareals sowie die daran angrenzende Gleisharfe. Somit befindet sich ein in der Anlage des o.g. Antrags aufgeführter Bereich als gewidmete Bahnfläche im Eigentum der Bahn. In der Vergangenheit fanden Gespräche zwischen der Landeshauptstadt München und der Deutschen Bahn statt, um eine Entwicklung auch dieser Flächen anzustoßen, jedoch mit dem Ergebnis, dass diese Flächen mittel- bis langfristig nicht für eine Neuordnung zur Verfügung stehen. Der Landeshauptstadt München ist somit die Planungshoheit und damit die Möglichkeit einer Überplanung der Flächen entzogen. Somit kann für diese Flächen kein Bebauungsplan aufgestellt werden.

Die weiteren Flächen werden in den Umgriff des hier vorliegenden Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses mitaufgenommen, um auch diesen, von Umstrukturierung

betroffenen Bereich, mit in die planerischen Überlegungen rund um die Neuordnung der freiwerdenden Flächen des Großmarktgeländes einzubeziehen. Damit soll erreicht werden, dass eine städtebaulich überzeugende Lösung gefunden wird, die eine Vernetzung der neu zu entwickelnden und der gewachsenen Strukturen herstellt. Die betreffenden Flächen sind bereits heute gewerblich geprägt. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Lage dieser Grundstücke zwischen Bahnflächen und Wohnbauflächen auch künftig gewerbliche, wohnverträgliche Nutzungskonzepte ihren Platz finden werden. Gemäß Antragspunkt 1 der Referentin soll für den gesamten Planungsumgriff des hier vorliegenden Grund- und Eckdatenbeschlusses ein Aufstellungsbeschluss vorbereitet werden.

Zu Punkt 2)

Im vorliegenden Grundsatz- und Eckdatenbeschluss wird der Bereich für den städtebauliche und freiraumplanerische Ideen angestellt werden, deutlich weiter gefasst. Dementsprechend bewegen sich auch die planerischen und freiraumplanerischen Ziele auf einer Ebene, die für das gesamte neu zu ordnende Areal, gültig ist. Eine vertiefte Darstellung wird im Aufstellungsbeschluss erfolgen. Dementsprechend wurden die im Antrag aufgeführten Ziele, wie die Sicherstellung eines sozialen und kulturellen Angebots für die Nachbarschaft, eine vom Bestand abgeleitete Höhenentwicklung oder attraktive Wegeverbindungen für Fuß- und Radwege in die Planungsziele dieses Beschlusses (siehe A) Ziffer 3.2) aufgenommen und entsprechend angepasst.

Zu Punkt 3)

Planungssichernde Maßnahmen, wie im Antrag gefordert, sind derzeit nicht erforderlich. Das in der Begründung des oben genannten Antrags geplante neue Gewerbegebäude an der Gotzinger Straße 19 wurde hinsichtlich seiner Auswirkungen auf eine künftige Neuordnung mit dem Ergebnis geprüft, dass die beantragte klassische Blockrandbebauung mit einem insgesamt wohnverträglichen Nutzungskonzept mit einer künftigen Neuordnung des gesamten Areals rund um die Großmarkthalle vereinbar ist. Der Bauantrag wurde, auch aufgrund der Bindungswirkung eines rechtskräftigen Vorbescheids, genehmigt.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 - Sendling (BA 06) wurde gemäß § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) der Satzung für die Bezirksausschüsse angehört. Er hat sich in seiner Sitzung am 03.02.2020 damit befasst und die in Anlage 12 ersichtliche Stellungnahme abgegeben:

Die vom BA 06 in seiner Stellungnahme vorgebrachten Anliegen stimmen weitestgehend mit den planerischen Zielen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (siehe Seite 13 ff., Kapitel 3.2) überein. Um diese entsprechend der Ausführungen des BA 06 zu würdigen, wurden wesentliche Themenschwerpunkte in

den Antrag der Referentin übernommen. Nachfolgend wird differenziert auf die vorgebrachten Punkte eingegangen:

Zu I.

Das Einverständnis des BA 06 mit dem im Beschluss dargelegten Vorgehen zur Neuentwicklung des Großmarktgeländes wird zur Kenntnis genommen. Es wird darauf hingewiesen, dass für die zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungspläne noch keine Nummerierung feststeht. Die in der Stellungnahme genannten Bebauungspläne Nrn. 868 und 1780a beziehen sich auf bestehende Bebauungspläne im Umgriff des Grundsatz- und Eckdatenbeschlusses und nicht, wie vom BA 06 angenommen, auf die Nummerierung der zur Aufstellung vorgesehenen Bebauungspläne im Zusammenhang mit der Neuentwicklung der Flächen.

Zu II.

Vom BA 06 wird ein Verkehrsgutachten unter Einbeziehung der Entwicklungen auf den frei werdenden Flächen gefordert. Ein entsprechendes Gutachten soll im Zuge der Aufstellung der Bebauungspläne auf dem Areal beauftragt werden. Die vom BA 06 genannten, den Verkehr betreffenden Aspekte (ÖPNV, Gleisanschluss, Leistungsfähigkeit Knotenpunkte) sollen dabei im Untersuchungsumfang des Gutachtens inbegriffen sein.

Hier ist darauf hinzuweisen, dass die in der Stellungnahme genannten Kennzahlen (Anzahl Mitarbeiter, Büroarbeitsplätze, Wohneinheiten, Einwohner) auf keiner nachvollziehbaren Grundlage beruhen und nicht durch das Planungsreferat verlautbart wurden. Eine Ermittlung dieser Kennzahlen durch das Planungsreferat steht vielmehr noch aus und wird im unmittelbaren weiteren Verlauf der Planungen erfolgen.

Die Bedenken des BA 06 hinsichtlich der Dimensionen und der Funktionalität des Baukörpers der neuen Großmarkthalle werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen des avisierten Bauleitplanverfahrens, u.a. in Form von entsprechenden Gutachten, einer detaillierten Prüfung unterzogen.

Zu III.

Erhaltenswerte Sichtachsen auf die Frauenkirche sollen, wie vom BA 06 gefordert, im Rahmen der Wettbewerbsvorbereitung ermittelt und im weiteren Verfahren berücksichtigt werden.

Neben o.g. Verkehrsgutachten fordert der BA 06 zusätzlich ein Verkehrskonzept, welches alle absehbaren Entwicklungen im östlichen Sendling (Viehhofgelände, Großmarktgelände, Interimsstandort des Gasteig an der Hans-Preissinger-Straße) miteinbezieht. Ein für ein Bebauungsplanverfahren erforderliches Verkehrsgutachten muss im Hinblick auf den Untersuchungsumfang auch die genannten Entwicklungen in der Umgebung umfassen. Somit werden die Inhalte des geforderten Verkehrskonzepts im Rahmen der gutachterlichen Untersuchungen berücksichtigt.

Hinsichtlich der den Wohnungsbau betreffenden Forderungen des BA 06 wird darauf hingewiesen, dass sich alle Flächen, welche für eine Neuentwicklung in Frage kommen, in städtischem Eigentum befinden. Die Forderungen des BA 06 im Hinblick auf private Grundstücke sind somit hinfällig.

Die vom BA 06 für die der Stadt gehörenden Grundstücke vorgeschlagene Aufteilung nach den Wohnbauarten entspricht dem bisherigen Regelfall bei einer Vergabe eines städtischen Grundstückes ausschließlich an eine städtische Wohnungsbaugesellschaft.

Nach den Festlegungen im wohnungspolitischen Handlungsprogramm „Wohnen in München VI“ kann der Stadtrat fallweise bei der beschlussmäßigen Vergabe der Grundstücke auch modifizierte Anteile beschließen, also z.B. 30 Prozent einkommensorientierte Förderung (EOF), 30 Prozent München Modell-Miete und 40 Prozent konzeptioneller Mietwohnungsbau (KMB) oder jeweils ein Drittel für jede der drei Wohnbauarten. Hier wird es darauf ankommen, auch die Anteile der entsprechenden Wohnbauarten bezogen auf das gesamte neue Planungsgebiet, also auch bei den privaten Grundstücken, bei der Grundstücksvergabe mit in die Überlegung einzubeziehen.

Möglich wäre es auch, neben einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft auch Genossenschaften/ Mietshäuser-Syndikate oder Baugemeinschaften bei der Grundstücksvergabe mit zu berücksichtigen. In diesem Fall wäre die Aufteilung der Wohnbauarten nach „Wohnen in München VI“ 30 Prozent EOF, 20 Prozent München Modell-Miete, 10 Prozent München Modell-Eigentum (nur für Baugemeinschaften) und 40 Prozent KMB. Die Anteile der Genossenschaften/Mietshäuser-Syndikate und Baugemeinschaften lägen in diesem Fall bei 20 bis 40 Prozent der städtischen Flächen. Die Wohnbauarten bei den Genossenschaften/ Mietshäuser-Syndikaten und bei der städtischen Wohnungsbaugesellschaft wären auch in diesem Fall gemischt (EOF, München Modell-Miete und KMB).

Die Bindungsdauern auf städtischen Grundstücken liegen in der EOF derzeit bei 40 Jahren, im München Modell-Miete für städtische Gesellschaften verpflichtend bei 60 Jahren, für Genossenschaften/ Mietshäuser-Syndikate bei mindestens 40 Jahren (bei einer freiwilligen Verlängerung auf 60 Jahre wird der Grundstückspreis noch weiter ermäßigt), im München Modell-Eigentum bei 30 Jahren (hier gibt es einen Prüfungsauftrag des Stadtrates, der künftig auf eine Vergabe im Erbbaurecht abzielt) und bei 80 Jahren im KMB.

Zu IV.

Vom BA 06 wird eine frühzeitige und breite Bürgerbeteiligung zeitlich vor den förmlichen Beteiligungsformaten im Rahmen der Bauleitplanverfahren gefordert. Diese sind, wie im Grundsatz- und Eckdatenbeschluss unter I. Punkt 5.3. Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt, insbesondere bereits während des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs vorgesehen.

Der Bezirksausschuss des Stadtbezirkes 06 - Sendling hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Das Kommunalreferat und das Referat für Arbeit und Wirtschaft haben die Beschlussvorlage mitgezeichnet.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Vom Vortrag der Referentin wird Kenntnis genommen.
Den im Vortrag unter der Ziffer 3 formulierten Planungszielen für die Neuordnung des Großmarktareal, davon insbesondere
 - Entwicklung eines qualitätvollen, innerstädtischen Quartiers mit Gewerbenutzung sowie Wohnbauflächen und erforderlicher Infrastruktur
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von bezahlbarem Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen
 - Erhalt der bestehenden gewerblich genutzten Betriebe des Großmarktes sowie Schaffung von Flächen für weitere gewerbliche Nutzungen
 - Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau einer neuen Großmarkthalle (einschließlich LKW-Stellplatz und Nutzungen im 1. UG) mit zirka 220.000 m² GF, öffentlich zugänglichen Nutzungen mit zirka 5.000 m² GF sowie Büronutzungen mit zirka 55.000 m² GF auf der Grundlage des in der Stadtgestaltungskommission vorgestellten Entwurfs.
 - Stapelung der Nutzungen und damit Entwicklung eines beispielhaften, flächensparenden und zukunftsweisenden Konzepts, unter Berücksichtigung einer angemessenen Höhenentwicklung und einer qualitätvollen Fassadengestaltung
 - Gewährleistung von ausreichendem Lärmschutz für bestehende und neu zu entwickelnde Nutzungen (einschließlich Wohnen) im Umfeld der neuen Großmarkthalle
 - Öffnung der Dachflächen für die Bevölkerung der angrenzenden Stadtquartiere
 - Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität sowie gesamtstädtischer Klimaziele
 - Gewährleistung einer verträglichen Abwicklung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens für alle Mobilitätsformen
 2. sowie dem unter Ziffer 5 vorgeschlagenen weiteren Vorgehen,
 - Auf eine Gesamtentwicklung (Großmarkthalle/ Neuordnung des ganzen Großmarktareals mit Verknüpfungsbereich) abgestimmte Herangehensweise unter Einbindung der Öffentlichkeit und unter Einsatz von Planungsinstrumenten der Qualitätssicherung,
 - Schaffung des erforderlichen Baurechts in getrennten Bauleitplanverfahren
 - nach Vorliegen der eigentumsrechtlichen sowie planerischen Grundlagen zeitlich vorgezogene Durchführung des Bebauungsplanverfahrens für das Vorhaben Großmarkthalle
- wird zugestimmt.
3. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, auf Grundlage dieses Beschlusses einen Aufstellungsbeschluss für die frei werdenden Flächen des Großmarktareals sowie einen Verfahrensvorschlag für die Durchführung eines

städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs mit Öffentlichkeitsbeteiligung zu erarbeiten.

4. Das Kommunalreferat wird gebeten, im Rahmen der Verhandlungen mit dem künftigen Erbbaurechtsnehmer für die Großmarkthalle die Voraussetzungen für die Durchführung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für das Vorhaben Großmarkthalle zu schaffen, d.h. eine Rechtsstellung des künftigen Erbbaurechtsnehmers zu verhandeln, die es diesem ermöglicht, Vorhabenträger des Bebauungsplanverfahrens zu werden.
5. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02976 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 24.10.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
6. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02977 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 24.10.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
7. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02979 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 24.10.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
8. Die Empfehlung Nr. 14-20 / E 02980 der Bürgerversammlung des Stadtbezirkes 06 Sendling am 24.10.2019 ist damit gemäß Art. 18 Abs. 4 Gemeindeordnung behandelt.
9. Der Antrag Nr. 14-20 / A 03293 von Frau StRin Heide Rieke, Herrn StR Alexander Reissl, Herrn StR Horst Lischka, Herrn StR Gerhard Mayer, Herrn StR Christian Vorländer vom 26.07.2017 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
10. Der Antrag Nr. 14-20 / A 05563 von der Fraktion DIE GRÜNEN/RL vom 01.07.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
11. Der Antrag Nr. 14-20 / A 06032 von DIE LINKE vom 07.10.2019 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
12. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An das Direktorium HA II – BA (4x)
3. An das Direktorium HA II – V1 (3x)
4. An den Bezirksausschuss 06
5. An das Kommunalreferat – RV
6. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
7. An das Kommunalreferat – Markthallen München
8. An das Baureferat VR1
9. An das Baureferat
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
12. An das Referat für Bildung und Sport
13. An das Sozialreferat
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/23P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V