

Telefon: 0 233-26982
0 233 24994
0 233 25097
Telefax: 0 233 24213

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2149
Paul-Heyse-Straße (westlich), Bayerstraße (nördlich),
Mittererstraße (östlich), Schwanthalerstraße (südlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1622 und 1745)
- Correo-Quartier -**

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses
des Testplanverfahrens „Correo-Quartier München“**
- B) - Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16651

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung
vom 06.11.2019 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

I.Vortrag der Referentin.....	1
A)Bekanntgabe des Ergebnisses des Testplanverfahrens “Correo-Quartier München“.....	1
1.Anlass der Planung.....	1
2.Aufgabe und Ziele des Testplanverfahrens.....	2
3.Ablauf des Testplanverfahrens.....	3
4.Ergebnis des Testplanverfahrens.....	4
5.Überarbeitung des ausgewählten Entwurfs Herzog & de Meuron.....	4
B)Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1622 und Nr. 1745.....	6
1.Ausgangslage.....	6
2.Ausgangssituation.....	7
2.1.Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	7
2.2.Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse.....	7
2.3.Verkehrliche Situation.....	8
2.4.Planungsrechtliche Situation.....	8
3.Planungsziele.....	9
4.Weiteres Vorgehen.....	10
5.Sozialgerechte Bodennutzung.....	11
6.Beteiligung des Bezirksausschusses.....	11
II.Antrag der Referentin.....	13
III.Beschluss.....	14

Telefon: 0 233-26982
0 233 24994
0 233 25097
Telefax: 0 233 24213

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/20 V
PLAN-HA II/52

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2149
Paul-Heyse-Straße (westlich), Bayerstraße (nördlich),
Mittererstraße (östlich), Schwanthalerstraße (südlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 1622 und 1745)
- Correo-Quartier -**

- A) Bekanntgabe des Ergebnisses
des Testplanverfahrens „Correo-Quartier München“**
- B) - Aufstellungsbeschluss -**

Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 16651

Anlagen:

1. Lage mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2149
3. Kurzdokumentation Testplanverfahren
4. Stellungnahme Bezirksausschuss 2 vom 25.09.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 06.11.2019 (SB)

Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

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

A) Bekanntgabe des Ergebnisses des Testplanverfahrens „Correo-Quartier München“

1. Anlass der Planung

Die CREDIT SUISSE Global Real Estate ist seit dem Frühjahr 2018 Eigentümerin des „Correo-Quartiers“ und beabsichtigt dieses umzustrukturieren. Um dafür eine Bandbreite an möglichen Konzepten mit unterschiedlichen Lösungsansätzen zu erhalten, hat sie im Auftrag von Correo Munich Real Estate S.à.r.l. und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München ein sogenanntes Testplanverfahren durchgeführt. Es sollten drei unterschiedliche Entwicklungsszenarien untersucht werden, die städtebaulich, architektonisch und freiraumplanerisch hochwertig sind und einen neuen, zeitgemäßen Stadtbaustein im südlichen Bahnhofsviertel entstehen lassen.

2. Aufgabe und Ziele des Testplanverfahrens

Gegenstand des Verfahrens war die Gebäude- und Freianlagenplanung für einen Bürokomplex mit ergänzenden Nutzungen zwischen der Bayerstraße, der Mittererstraße, der Schwanthalerstraße und der Paul-Heyse-Straße in München. Das von der Eigentümerin als "Correo-Quartier" bezeichnete Planungsgrundstück umfasst das gesamte beschriebene Areal mit Ausnahme des Flurstücks im Nord-Osten, auf dem sich das Fleming's Hotel befindet.

Das neu entstehende Quartier soll mit einem entsprechenden Flächenangebot die innerstädtische Nutzungsmischung erhalten und weiterführen. Außerdem wird eine hohe Qualität hinsichtlich Funktionalität, Nachhaltigkeit und Umweltfreundlichkeit angestrebt.

Grundlage für das Testplanverfahren sind die rechtsverbindlichen Bebauungspläne mit den Nummern 1622 (seit 1988), 1745 (seit 1993), 1837 (seit 2002) und 1965 (seit 2005). Eine Realisierung des Vorhabens auf dieser planungsrechtlichen Grundlage war vorgegeben.

Die beabsichtigte Umstrukturierung eröffnet die Chance, qualitätvolle Erdgeschosszonen, attraktive Freiflächen und eine gute Durchwegung zur Bereicherung des Viertels zu entwickeln.

Beim Verfahren wurden drei Planungsteams mit einer teilweise voneinander abweichenden Aufgabenstellung beauftragt, um das bestmögliche Konzept herauszufiltern. Die unterschiedlichen Vorgaben lagen dabei im Wesentlichen beim Umgang mit dem Bestand und untergeordnet bei der prozentualen Verteilung der Nutzungsarten auf die Gesamtfläche.

- Vorgaben für Planungsteam Nr. 1:
Der Rohbau des Baubestandes soll erhalten und bei Bedarf optimiert werden.
Beauftragtes Planungsteam:
Stücheli Architekten (Zürich) mit Nipkow Landschaftsarchitektur (Zürich) und mit beratender Funktion Koch+Partner Architekten Stadtplaner (München)
- Vorgaben für Planungsteam Nr. 2:
Der Umgang mit dem Bestand ist Teil der Entwurfsaufgabe, es werden keine Vorgaben zum Erhalt gemacht.
Beauftragtes Planungsteam:
Herzog & de Meuron (Basel) mit Vogt Landschaftsarchitekten (Zürich)
- Vorgaben für Planungsteam Nr. 3:
Der Bestand soll von begründeten Ausnahmen abgesehen vollständig ersetzt werden.
Beauftragtes Planungsteam:
David Chipperfield Architects (London/Berlin) mit enea landscape architecture (Rapperswil-Jona)

Alle Planungsteams hatten die Aufgabe, den Standard der Tiefgarage zu verbessern und heutigen Anforderungen anzupassen, unter anderem über das Einführen von E-Ladestationen. Es sollte mindestens der Bestand von ca. 500 PKW-Stellplätzen wieder hergestellt werden. Sämtliche Liefer- und Ladevorgänge wie auch eine ggf. erforderliche Hotelvorfahrt waren auf dem Gelände vorzusehen. Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage sowie die Warenanlieferung sollten an der derzeitigen Stelle an der Mittererstraße verbleiben. Die Anfahrt sollte weiterhin von Süden über die Schwanthalerstraße erfolgen.

Darüber hinaus sollte geprüft werden, ob 500 - 1.000 öffentlich zugängliche Bike & Ride-Stellplätze geschaffen werden können, da in Verbindung mit dem benachbarten Hauptbahnhof ein bleibend hoher Bedarf zu verzeichnen ist.



Ausschnitt Stadtgrundkarte mit Planungsgrundstück (ohne Maßstab)

3. Ablauf des Testplanverfahrens

Das Testplanverfahren wurde von Juli 2018 bis März 2019 durchgeführt. Es waren externe Fachleute und Vertreterinnen und Vertreter der Verwaltung, des Stadtrats und des Bezirksausschusses bei der Beratung und der Entscheidungsfindung über die Konzepte beteiligt.

Die stimmberechtigten Mitglieder der Jury waren:

- Prof. Markus Allmann, Architekt, München
- Prof. Hilde Léon, Architektin, Berlin
- Prof. Dr.(I) Elisabeth Merk, Stadtbaurätin der Landeshauptstadt, München

- Prof. Burkhard Wegener, Landschaftsarchitekt, Köln
- Martin Munz, CREDIT SUISSE Global Real Estate
- Heide Rieke, Mitglied des Stadtrats, SPD-Fraktion
- Manuel Pretzl, Mitglied des Stadtrats, CSU-Fraktion, 2. Bürgermeister
- Alexander Miklosy, Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt - Isarvorstadt

Nach der Vorstellung des Zwischenstands ihrer Arbeiten in einer Zwischenpräsentation am 21.09.2018 bekamen die drei Planungsteams erste Hinweise und Antworten auf offene Fragen von der Jury.

4. Ergebnis des Testplanverfahrens

Die abschließende Jurysitzung mit Vorstellung der Arbeiten durch die Planungsteams fand unter dem Vorsitz von Herrn Prof. Allmann am 04.12.2018 statt (Vorstellung und Ergebnis der Beratung der Arbeiten siehe Anlage 3 – Kurzdokumentation).

Nach Abschluss der Beratungen verständigte sich die Jury einhellig darauf, dass das Planungsteam Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten mit einer Überarbeitung seines Projekts beauftragt werden soll. Dabei sollte der Fokus insbesondere auf einer wirtschaftlichen Verbesserung liegen. Weitere zu optimierende Themen waren z.B. die Nutzbarkeit der Flächen (Bürotiefen) und der Brandschutz. Es wurde eine erneute Vorstellung und Beratung des überarbeiteten Entwurfs vereinbart.

5. Überarbeitung des ausgewählten Entwurfs Herzog & de Meuron

Das weiterentwickelte Projekt vom Planungsteam Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten wurde am 22.02.2019 erneut den Mitgliedern der Jury vorgestellt. Diese beurteilte das Ergebnis der Überarbeitung einvernehmlich positiv.



Vogelperspektive von Süd-Westen; Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten

Nachfolgend wird das Diskussionsergebnis der Überarbeitung aus dem Testplanverfahren dargelegt.

“Höhenentwicklung / Volumen

- Das Projekt zeichnet sich auch nach der Überarbeitung durch eine hohe architektonische Gesamtqualität aus;
- Es wird ein zusätzliches, achtes Geschöß vorgeschlagen, das nach außen zurückgesetzt ist. Die stadträumliche Qualität dieses Konzepts wird, auch aus Sicht des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, positiv beurteilt. Die Umsetzbarkeit im Rahmen einer Befreiung von den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird geprüft. Im Hinblick auf eine mögliche Wirkung als Bezugsfall im Quartier erscheint es dabei sinnvoll, die Bedingungen und Auswirkungen einer größeren Höhenentwicklung für das gesamte südliche Bahnhofsquartier zu untersuchen.
- Wohnnutzung in den beiden obersten Geschossen (Staffelgeschosse) wird von der Bauherrin nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Zunächst erscheint aufgrund der Nachfragesituation an diesem Standort aber in erster Linie Büronutzung plausibel.
- Die Geschößhöhe für die Neubaugeschosse ab 3. OG wird mit 3,8 m angegeben. Die Anlehnung an die Geschößhöhe der Bestandsgeschosse OG 1 und OG 2 mit 3,77 m hat zum einen funktionale Vorteile, sie bewirkt aber auch einen geschlossenen, großzügigen Auftritt des Baukörpers im Stadtraum. Eine geringfügige Anpassung der Geschosshöhe nach unten zur Feinabstimmung der Wandhöhe erscheint dabei durchaus möglich.
- Dachaufbauten beschränken sich auf Aufzugsüberfahrten und Photovoltaik-Flächen. Technikzentralen auf den Dächern sind nicht geplant. Zur Beurteilung der Höhenentwicklung sind detaillierte Aussagen zur Nutzung und Gestaltung der Dachflächen erforderlich.

Abbruch / Neubau

- Die Bauherrin strebt eine Nachhaltigkeits-Zertifizierung des Gebäudes an. Dies wird grundsätzlich begrüßt. Insbesondere der große, zusammenhängende Innenhof als „grüne Oase“ kann ein wichtiger Baustein für die Verbesserung der sozialräumlichen und stadtklimatischen Qualität im Quartier sein.
- Der Erhalt von Teilen der Baustruktur erscheint unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit vorteilhaft, ebenso wie der Vorschlag, Abbruchbeton für die Wiederverwendung im Projekt aufzubereiten. Überdies kann hiermit auch eine Verringerung der Belastung durch Baustellenverkehr erreicht werden.
- Der Bauherrin wird empfohlen, frühzeitig ein Konzept für die Baustellenlogistik zu entwickeln und in der Nachbarschaft zu kommunizieren.

Erschließung, Grundrisskonfiguration

- Der Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg an der Hoffassade erforderte die Überarbeitung des Erschließungskonzeptes. Der neue dreizonige Grundriss mit Erschließungskernen in der Mittelzone bietet eine

ansprechende räumliche Qualität, der Systemwechsel im Südflügel mit Treppenhäusern an den Innenecken des Hofes wird dabei als Bereicherung empfunden.

- Die Situierung der Tiefgaragenschließung entspricht dem Bebauungsplan und wird als sinnfällig beurteilt, ebenso wie die gebäudeintegrierte Ver- und Entsorgung an der Mittererstraße;
- Es ist eine Fahrradabstellanlage mit 500-1.000 Stellplätzen geplant mit einer Erschließung an der südlichen Mittererstraße. Eine Situierung weiter im Norden, in größerer Nähe zum Bahnhof, ist aufgrund der dort liegenden Logistik- und Erschließungsbereiche problematisch.

Hofgarten

- Die umlaufenden hofseitigen Balkone dienen nicht mehr als Rettungswege und wurden verschmälert. Die daraus resultierende Vergrößerung des Innenhofs wird positiv beurteilt. Die Idee des Hofes als „Gefäß“ mit einer konkaven Wölbung der Raumschale erscheint geglückt.
- Die Abflachung des Hügels im Innenhof ist eine positive Entwicklung. Die Bepflanzung mit Birken erscheint dagegen hinsichtlich der damit verbundenen Pollenbelastung überdenkenswert.“

(Auszug aus Vorstellung und Beurteilung des überarbeiteten Entwurfs siehe Anlage 3 – Kurzdokumentation)

B) Aufstellungsbeschluss zur Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 1622 und Nr. 1745

1. Ausgangslage

Das unter A) dieses Vortrages dargelegte Testplanverfahren setzte die Umsetzung nach geltendem Planungsrecht voraus.

Die Grundeigentümerin strebt an, den überarbeiteten Entwurf des Planungsteams Herzog & de Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten zu realisieren.

Das Entwicklungskonzept sieht die Freistellung des Blockinneren, eine Erhöhung der Dichte sowie eine überwiegend einheitliche Höhenentwicklung und damit eine starke Vereinfachung der Bauform vor. Das Konzept zeigt auch, dass das südliche Bahnhofsviertel mit diesem neuen zeitgemäßen Stadtbaustein aufgewertet werden kann. Der Allgemeinheit würde eine Öffnung des bislang überwiegend geschlossenen Blockes mit einer verbesserten und ansprechenderen Durchwegung zu Gute kommen.

Dieses Konzept ist mit den kleinteiligen und detailreichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr.1622 zur Höhenentwicklung und den Festsetzungen zum Baumbestand und der Bauflucht an der Paul-Heyse-Straße und der Geschossfläche im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1745 jedoch nicht in Einklang zu bringen.

Bevor eine Baugenehmigung für den überarbeiteten Entwurf erteilt werden kann, sind einige Untersuchungen und Prüfungen hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem geltenden Planungs- und Bauordnungsrecht vorzunehmen. Bei der Prüfung sind insbesondere die nachbarlichen Interessen und die öffentlichen Belange zu werten und zu gewichten.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgrundstück befindet sich in zentraler Innenstadtlage, im Stadtbezirk 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt. Es liegt südlich des Münchner Hauptbahnhofs im Norden des sogenannten südlichen Bahnhofsviertels.

Das zu behandelnde Flurstück Nr. 7342 mit einer Größe von 14.581 m² ist im Eigentum der CREDIT SUISSE Global Real Estate. Im Grundbuch ist eine Fläche mit dinglicher Sicherung von Geh- und Fahrtrechten zugunsten der Landeshauptstadt München eingetragen.

Gefasst wird das Planungsgrundstück im Norden von der Bayerstraße, im Osten von der Mittererstraße, im Süden von der Schwanthalerstraße und im Westen von der Paul-Heyse-Straße. Es belegt den gesamten beschriebenen Block mit Ausnahme des Flurstücks Nr. 7342/1 im Nordosten. Dort befindet sich ein Gebäude mit Hotelnutzung, das Fleming's Hotel.

2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse

Das Correo-Quartier liegt in einem urbanen, historisch gewachsenen Viertel mit einem hohen Grad an Nutzungsmischung.

In der Nachbarschaft befinden sich einige Einzeldenkmäler, wie z.B. das unmittelbar gegenüber liegende Hotel Sofitel an der Bayerstraße und das Pressehaus Bayerstraße zwischen der Paul-Heyse-Straße und der Bayerstraße. Darüber hinaus prägen zahlreiche Neuentwicklungen und Umstrukturierungen das Gebiet rund um das Planungsgrundstück. Das wichtigste Vorhaben ist hierbei der Neubau des künftigen Hauptbahnhofs.

Das Planungsgrundstück selbst wird derzeit hauptsächlich von der Postbank als Verwaltungsstandort genutzt. Die Erdgeschosszonen an der Bayerstraße und der Schwanthalerstraße sowie im Süden an der Mittererstraße und der Paul-Heyse-Straße sind mit kleinteiligen Einzelhandels- und Gastronomienutzungen bespielt. Im nördlichen Teil des Planungsgrundstücks ist ein über alle Geschosse reichendes medizinisches Zentrum mit Laboreinrichtungen angesiedelt. Die beiden Untergeschosse beinhalten Lager- und Technikräume sowie eine Tiefgarage mit ca. 500 Stellplätzen.

Der Baubestand ist aus einem Wettbewerb in den Jahren 1983/84 hervorgegangen und wurde im Jahr 1992 von Koch + Partner Architekten Stadtplaner (München) mit Gabor Benedek, Architekt (München) realisiert. Der Baukörper ist zu den Straßen gewandt im Norden 7-geschossig. Im Übrigen

variiert die Höhenentwicklung zwischen 1 und 6 Geschossen und ist vor allem im Blockinneren kleinteilig gestaffelt. Der realisierte Entwurf wurde für die damalige Verwaltungsnutzung mit den dafür erforderlichen technischen und wirtschaftlichen Anforderungen entwickelt.

An der Mittererstraße und an der Paul-Heyse-Straße ist die Bestandsbebauung im mittleren Bereich auf einer Länge von ca. 100m um ca. 5 m zugunsten einer Begrünung mit Baumreihen eingerückt. Entlang der Paul-Heyse-Straße befindet sich auf dem Planungsgrundstück eine weitere Baumreihe. Weitere Einzelbäume stehen an der Bayerstraße zwischen den Stellplätzen.

Die Bestandsbebauung bildet an den Straßen im Süden und im Norden eine Art Arkade aus.

Die Dachflächen des Bestandsgebäudes sind teilweise intensiv und teilweise extensiv begrünt. In den vier Innenhöfen befindet sich jeweils eine kleine begrünte Fläche mit Baumpflanzungen.

Das Planungsgrundstück weist einen sehr hohen Versiegelungsgrad auf, es ist größtenteils über- und unterbaut. Die kleinen Freiflächen und Höfe im Blockinneren haben durch die enge Bebauung eine eingeschränkte Belichtungs- und Besonnungssituation. Erschlossen werden die Innenhöfe über schmale Durchgänge an den Gebäudeecken sowie mittig von der Schwanthalerstraße. Im Süden und im Norden gibt es jeweils die Möglichkeit zur Querung des Blocks. Diese Wege führen auch über die Innenhöfe und sind öffentlich begehbar.

2.3. Verkehrliche Situation

Das Planungsgebiet ist durch die zentrale Lage in der Nähe des Hauptbahnhofs mit Bus-, Bahn- und Traminien sehr gut an den ÖPNV angebunden. Auch die Erschließung mittels MIV ist angesichts der Lage an drei vielbefahrenen Straßen sehr gut. Diese bringt jedoch auch eine hohe Belastung hinsichtlich Lärm, Luft- und Aufenthaltsqualität mit sich.

Die Tiefgaragenzufahrt des Baubestands mit rund 500 Stellplätzen befindet sich auf halber Höhe an der weniger befahrenen Mittererstraße.

Der nördliche Bereich des Planungsgrundstücks wird von den Trassen der U-Bahn-Linien U4 und U5 unterquert.

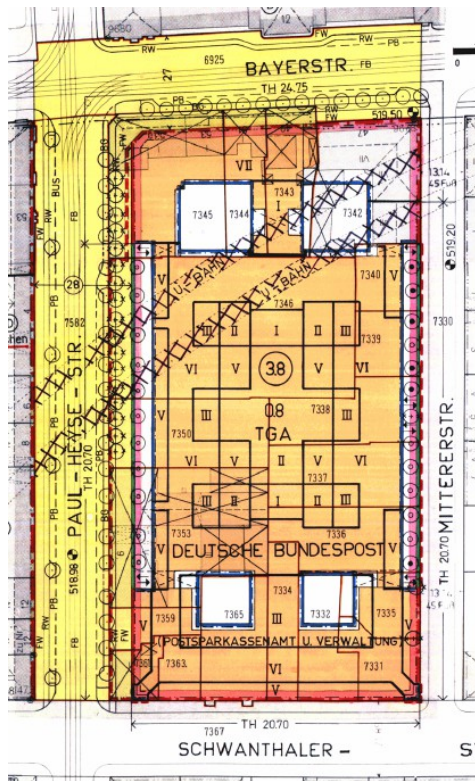
2.4. Planungsrechtliche Situation

Für das Planungsgrundstück sind der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 1622 aus dem Jahr 1988 sowie die drei Teiländerungen Nr. 1745, Nr. 1837 und Nr. 1965 maßgebend.

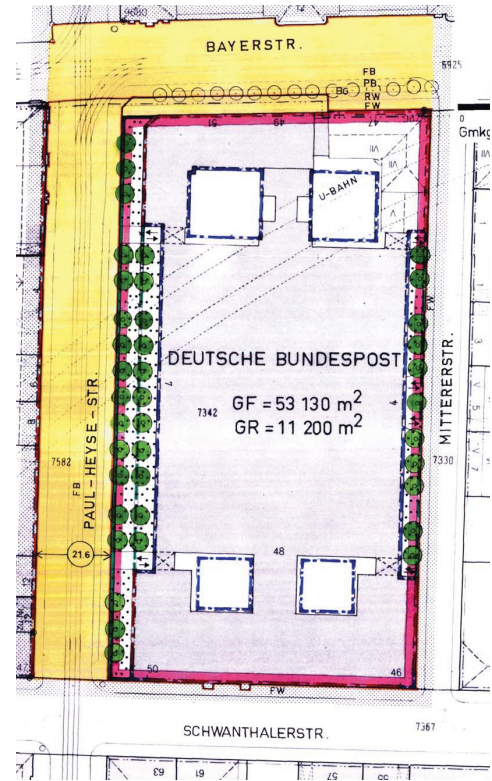
Die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 1622 gingen aus dem realisierten Entwurf des heutigen Bestandsgebäudes mit seiner kleinteiligen Staffelung der Höhen hervor und folgen dem konkreten Nutzungszweck des Postbankgebäudes.

Die genannten Teiländerungen umfassen Anpassungen zur Art der Nutzung

(Kerngebiet), Verschiebung der Straßenbegrenzungslinie an der Paul-Heyse-Straße sowie zur zulässigen Geschossfläche, Grundfläche und Festsetzungen zum Baumbestand .



Bebauungsplan Nr. 1622



Bebauungsplan Nr. 1745

3. Planungsziele

Mit dem Umbau dieses Blocks soll ein zeitgemäßer Stadtbaustein mit hoher Qualitätsanmutung entstehen. Die hohe städtebauliche, architektonische und freiraumplanerische Qualität wurde in der Konzeption vom Planungsteam Herzog & De Meuron mit Vogt Landschaftsarchitekten erkannt und soll umgesetzt werden.

Art der Nutzung

Ziel des Bebauungsplanes ist es, den Bürostandort als Kerngebiet zu erhalten und zu stärken.

Die Erdgeschosszone soll mit attraktiven, kleinteiligen Nutzungseinheiten ansprechender für die Allgemeinheit werden und den öffentlichen Raum beleben.

Maß der Nutzung

Es ist geplant, das Gebäude auf seinen Rohbau zurückzuführen, das Blockinnere freizulegen und Umstrukturierungen in der Kubatur des Baukörpers vorzunehmen (Baukörpertiefe, Vollgeschossanzahl, Höhenentwicklung, Geschossfläche), um

zeitgemäße, flexibel nutzbare Grundrisse sowie eine sehr gute Belichtungssituation zu etablieren. Die kleinteilige Abstufung des Bestands mit einer Verteilung der Baumasse über beinahe das gesamte Flurstück soll zugunsten einer offenen Freifläche verändert werden. Der Block soll entkernt und die neuen Gebäudemassen auf die Blockränder verteilt werden.

Erschließung/Freiraum

Die Entkernung des Blocks ermöglicht die Schaffung eines großen, zusammenhängenden und begrünten Innenhofes unter freiem Himmel. Dieser soll sowohl für die Nutzerinnen und Nutzer als auch für die Öffentlichkeit zugänglich sein und eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Erwünscht ist zudem eine offenere Gestaltung der Erdgeschosszone sowohl zur Straßenseite als auch zum Innenhof hin, um einen einladenden und lebendigen Charakter zu vermitteln. In Verbindung damit ist eine qualitätsvolle, ebenerdige Durchwegung des Blocks mit Vernetzungen in alle Richtungen beabsichtigt. Diese führen über den Innenhof und sollen ein urbanes Quartier mit hohem Nutzwert für die Allgemeinheit generieren.

Darüber hinaus soll eine öffentliche Fahrradabstellanlage mit 500-1.000 Stellplätzen in der Tiefgarage errichtet werden.

4. Weiteres Vorgehen

Der Aufstellungsbeschluss dient dem anstehenden Prüfverfahren als Grundlage. Der für die Umsetzung ausgewählte Entwurf mit seinem Vorschlag zur Anordnung der Baukörper und Freiflächen wird dem weiteren Verfahren zu Grunde gelegt werden.

Es soll dabei geprüft werden, inwieweit die durch die vorgeschlagene Höhenentwicklung auftretenden Abstandsflächenüberschreitungen bewältigt werden können.

Die vorgeschlagene Anpassung der Höhen resultiert aus einer Entkernung und Öffnung des Blocks für die Allgemeinheit. Um Aufenthaltsqualitäten im Quartier und einen neuen Stadtbaustein mit einer zeitgemäßen Nutzung im südlichen Bahnhofsviertel zu schaffen, wird eine Konzentration der Baumasse auf den Blockrand sowie eine Erhöhung der Wand- und Firsthöhen und damit einhergehend der Geschossfläche beabsichtigt.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels soll die auf den Dächern vorgesehene Photovoltaik mit Dachbegrünung kombiniert werden.

Der Aufstellungsbeschluss dient zum einem der Sicherung der mit der Planung verfolgten Ziele. Zum anderen sollen im ersten Verfahrensschritt die öffentlichen Belange sowie nachbarliche Interessen, die durch die Planung berührt werden, ermittelt werden.

Auf dieser Grundlage kann dann geprüft werden, ob das Bauleitplanverfahren weitergeführt werden muss, oder ob die Belange soweit auch in einem Baugenehmigungsverfahren unter Erteilung entsprechender Befreiungen von den Festsetzungen der genannten bestehenden Bebauungspläne rechtssicher bewältigt werden können.

5. Sozialgerechte Bodennutzung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde in ihrer Sitzung am 11.09.2019 über die Planungen und das weitere Vorgehen informiert. Auf die in dieser Sitzungsvorlage vorgesehenen städtebaulichen Zielsetzungen für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2149 finden die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung.

6. Beteiligung des Bezirksausschusses

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 der Satzung für die Bezirksausschüsse der Landeshauptstadt München (Bezirksausschuss-Satzung) in Verbindung mit dem Katalog der Fälle der Entscheidungen, Anhörungen und Unterrichtungen der Bezirksausschüsse (Anlage 1 der Bezirksausschuss-Satzung) Abschnitt Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1 angehört.

Der Bezirksausschuss hat sich in der Sitzung vom 24.09.2019 mit der Planung befasst und hat folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage X):

„Wir fordern eine Lösung, die zu einer Verbesserung des Rad- und Fußverkehrs in der Paul-Heyse-Straße zwischen Schwanthalerstraße und Bayerstraße führt. Wir begrüßen die Schaffung von Fahrradstellplätzen und fordern die Erschließung der geplanten Fahrradstellplätze, wenn möglich über die Paul-Heyse-Straße. Die südliche Mittererstraße ist als Erschließung für Fahrrad-fahrende unattraktiv.

Wir begrüßen die Wiederverwendung von Altbeton, aber es muss in der Bauphase, insbesondere bei der Zerkleinerung des Betons, auf die Lärm- und Schmutzentwicklung geachtet werden.

Wir fordern eine Mischnutzung im EG (soziale Einrichtungen, Café). Wir würden der Höhenentwicklung zustimmen, wenn mindestens die letzten beiden OG der Wohnnutzung gewidmet würden (Innenstadtkonzept: 20% bis 30% Wohnungsanteil). Wir begrüßen die Durchgängigkeit und Zugänglichkeit des grünen Innenhofs. Beide sollen gesichert werden (z.B. Dienstbarkeit eintragen). Wir bitten um Prüfung, ob eine Fassadenbegrünung bzw. eine vertikale Begrünung umsetzbar ist.“

(vollständiger Wortlaut der Stellungnahme **siehe Anlage 4**)

Hierzu wird festgestellt:

Die in der Stellungnahme formulierten Forderungen werden im Prüfverfahren als öffentlicher Belang Eingang finden.

Der Bezirksausschuss des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat Abdrücke der Sitzungsvorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt das Ergebnis des Testplanverfahrens unter Punkt A) 4. des Vortrags der Referentin und die Überarbeitung unter Punkt A) 5. zur Kenntnis.
2. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.10.2019, M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet auf dem Flurstück Nr. 7342 zwischen Bayerstraße (nördlich), Mittererstraße (östlich), Schwanthalerstraße (südlich) und Paul-Heyse-Straße (westlich) ist ein Bebauungsplan mit Teiländerung der bestehenden Bebauungspläne Nr.1622 und 1745 aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
3. Der Stadtrat beschließt die unter B) 3. genannten Ziele
 - Erhalt des Kerngebietes
 - Umstrukturierung und Veränderung der Kubatur (Baukörpertiefe, Vollgeschossanzahl, Geschossfläche)
 - Schaffung eines großen, zusammenhängenden und begrünten Innenhofes
 - Nutzbarmachung für die Öffentlichkeitund beauftragt das Referat für Stadtplanung und Bauordnung, das unter Ziffer B) 4. aufgezeigte weitere Vorgehen auf Grundlage des Ergebnisses des Testplanverfahrens und der Überarbeitung durchzuführen.
4. Der Stadtrat wird über das Ergebnis informiert.
5. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

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
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

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

zur weiteren Veranlassung.

zu V.

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 2
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
5. An das Baureferat – VR1
6. An das Baureferat
7. An das Kreisverwaltungsreferat
8. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
9. An das Referat für Bildung und Sport
10. An das Sozialreferat
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA I
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/01
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/21P
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/23T
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20V