

Telefon: 0 233-22550 und 26127  
24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/24 B  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/22 V

Areal des ehemaligen Karstadt Nordbad

- A) Schleißheimer Straße (westlich)  
Wormser Straße (nördlich)  
Winzererstraße (östlich)  
Elisabethstraße (südlich)

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

- B) Weiteres Vorgehen

- C) Sicherung der Städtebaulichen Qualität statt Schnellschuss für den Karstadt Nordbad  
Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom  
21.10.2020

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03046

### Vorblatt zum Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
A) Grundsatz- und Eckdatenbeschluss.....	2
1. Ausgangssituation.....	2
1.1 Lage im Stadtgebiet.....	2
1.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse.....	2
1.3 Verkehrliche Erschließung.....	4
1.4 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	7
2. Eckdaten und Planungsziele.....	8
2.1 Eckdaten.....	8
2.2 Planungsziele.....	8
2.3 Soziale Infrastruktur.....	10
2.4 Mobilität.....	10
2.5 Grünordnung und Freiraum.....	11

B)	Weiteres Vorgehen.....	12
1.	Durchführung eines Realisierungswettbewerbes.....	12
2.	Baugenehmigungsverfahren.....	12
C)	Sicherung der Städtebaulichen Qualität statt Schnellschuss für den Karstadt Nordbad Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 21.10.2020.....	12
	<b>Beteiligung des Bezirksausschusses, Abstimmung.....</b>	<b>13</b>
II.	<b>Antrag der Referentin.....</b>	<b>14</b>
III.	<b>Beschluss.....</b>	<b>15</b>

Telefon: 0 233-22550 und 26127  
24306  
25299  
Telefax: 0 233-24213

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Stadtplanung  
PLAN-HA II/22 P  
PLAN-HA II/52  
PLAN-HA II/22 V

Areal des ehemaligen Karstadt Nordbad

- A) Schleißheimer Straße (westlich)  
Wormser Straße (nördlich)  
Winzererstraße (östlich)  
Elisabethstraße (südlich)

- Grundsatz- und Eckdatenbeschluss -

- B) Weiteres Vorgehen

- C) Sicherung der Städtebaulichen Qualität statt Schnellschuss für den Karstadt Nordbad  
Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom  
21.10.2020

Stadtbezirk 4 Schwabing-West

### Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03046

Anlagen:

1. Lage im Stadtgebiet
2. Übersichtsplan M = 1:2500
3. Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom  
21.10.2020
4. Stellungnahme des Bezirksausschusses 4 Schwabing-West vom 29.04.2021

### Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 16.06.2021 (VB)

Öffentliche Sitzung

#### I. Vortrag der Referentin

Die Zuständigkeit der Vollversammlung des Stadtrates ergibt sich gemäß § 2 Ziffer 3 und 7 der Geschäftsordnung des Stadtrates nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

#### A) Grundsatz- und Eckdatenbeschluss

##### Anlass der Planung

Das Areal westlich der Schleißheimer Straße, nördlich der Wormser Straße, östlich der

Winzererstraße und südlich der Elisabethstraße befindet sich in privatem Besitz. Im Jahr 1967 wurde anlässlich des Neubaus für das Karstadt-Warenhaus am Nordbad ein Erbbaurechtsvertrag geschlossen, welcher nur gewerbliche Nutzung vorsieht und weiter Bestand hat. Das Gebäude des ehemaligen Kaufhauses „Karstadt am Nordbad“ entspricht nicht mehr den heutigen Anforderungen an ein zeitgemäßes Gebäude. Zudem meldete der Mieter (Warenhauskonzern Galeria Karstadt Kaufhof GmbH) im Frühjahr 2020 Insolvenz an. In der Folge wurde das Warenhaus an der Schleißheimer Straße / Elisabethstraße geschlossen. Die Erbbauberechtigte möchte durch Abriss des Gebäudes eine konzeptionelle Neuordnung des gesamten Areals erreichen und strebt eine langfristig gut nutzbare, zeitgemäße und städtebaulich sowie architektonisch anspruchsvolle Bebauung an.

Um eine qualitätvolle, dem Standort angemessene Ausgestaltung der Neubebauung zu erreichen, wird ein Realisierungswettbewerb auf Grundlage der in dieser Beschlussvorlage formulierten Ziele und Eckdaten angestrebt.

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Lage im Stadtgebiet**

Das Baugrundstück liegt im Stadtbezirk 4 Schwabing-West und wird von der Elisabeth-, Winzerer-, Wormser- und Schleißheimer Straße begrenzt. Es umfasst das Flurstück Nr. 4891, Gemarkung München, Sektion 3 komplett und ist ca. 6.200 m<sup>2</sup> groß.

### **1.2 Städtebauliche und grünordnerische Bestandsanalyse**

#### **1.2.1 Städtebauliche Bestandssituation, bestehende Nutzungen**

##### **Planungsgebiet**

Der viergeschossige Bau des ehemaligen Kaufhauses befand sich zentral im Planungsgebiet und grenzte fast bündig an die öffentlichen Verkehrsflächen der Elisabeth-, Winzerer- und Wormser Straße an. Zur Schleißheimer Straße bildet ein öffentlich zugänglicher Vorplatz mit einer Tiefe von ca. 10 m den Eingangsbereich des Kaufhauses. Das Kaufhaus wird seit Februar 2021 abgebrochen.

Die Nutzung als großflächiges Kaufhaus, wie auch die Bauform, unterscheidet sich deutlich von der Umgebung.

##### **Umgebung**

Nördlich des Planungsgebietes befinden sich das Stadtarchiv und das Nordbad, beides solitär stehende Gebäudeensembles mit zur Straße hin großzügigen Grünflächen. Beide sind durch die Elisabethstraße von der Blockstruktur im Süden getrennt. Südlich der Elisabethstraße, auf den gegenüberliegenden Seiten der Wormser- und Schleißheimer Straße, befinden sich Blockrandbebauungen, die sich vom Stadtbezirk Schwabing-West bis weit in die Maxvorstadt erstrecken und dieses Stadtviertel prägen.

Westlich der Winzererstraße befinden sich einzeln stehende Wohngebäude mit offenen Grünflächen. Diese lockere Bebauung steht im starken Kontrast zu den dicht bebauten Strukturen südlich und östlich des Planungsgebietes.

## **1.2.2 Grünplanerische Bestandssituation**

### **Naturhaushalt**

Das Gebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit Münchner Schotterebene. Das Gelände ist weitestgehend eben. Im Flächennutzungsplan ist entlang der Winzererstraße eine Hangkante dargestellt, diese ist jedoch anthropogen überformt und vor Ort nicht erkennbar.

Der Versiegelungsgrad im bestehenden Gebiet liegt bei etwa 95%. Da das Areal großflächig anthropogen überformt wurde, weist es keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten gerichtet. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei etwa 5-6 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 6-7 m unter GOK.

Das Areal sowie die angrenzenden Siedlungsbereiche weisen eine bioklimatisch weniger günstige bzw. ungünstige Situation auf. Die Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die Bebauungsdichte und die ungünstigen Luftaustauschbedingungen bestimmt. Dem Areal und seiner Umgebung stehen nur wenige und größtenteils kleine Grünflächen für klimatische Ausgleichsfunktionen zur Verfügung. Zusätzlich besteht entlang der Elisabethstraße und der Schleißheimer Straße eine verkehrsbedingte Luftbelastung durch das hohe Verkehrsaufkommen. Nördlich des Planungsgebiets in Richtung Schwere-Reiter-Straße wirken lokal entstehende Strömungssysteme in die Bebauung hinein.

### **Vegetation und Biotopfunktion**

Es gibt keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Areals. Nur knapp außerhalb des Grundstücks sind vereinzelte Baum- und Heckenpflanzungen vorzufinden. Es handelt sich hierbei überwiegend um Linden und Pappeln des Straßenbegleitgrüns, vereinzelt wurden Niedrighecken als Bodendecker gepflanzt. Es ist im näheren Umfeld mit Vorkommen von Gebäudebrütern zu rechnen. In der näheren Umgebung des Planungsgebietes sind in der Gebäudebrüterkartierung des Landesbundes für Vogelschutz mehrere Fundpunkte für Mauersegler enthalten.

## **Grünversorgung und Erholung**

Die Umgebung weist eine hohe Baudichte verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf und ist somit unterversorgt bis deutlich unterversorgt. Nordwestlich liegt auf ca. 3800 qm die Öffentliche Grünfläche *Winzererstraße-Elisabethstraße* mit einem Kinderspielplatz. In etwa 800 Metern Entfernung beginnt der Südteil des Olympiaparks, der eine wichtige Erholungsfunktion auf Stadtteilebene einnimmt.

### **1.2.3 Infrastruktur**

#### **Soziale Infrastruktur**

Der Versorgungsgrad im Stadtbezirk 4 liegt aktuell im Krippenbereich bei 38 % (Zielwert: 60%) und im Kindergartenbereich bei 73 % (Zielwert: 100%); damit gibt es eine starke Unterversorgung.

### **1.3 Verkehrliche Erschließung**

#### **1.3.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

Das Planungsgebiet ist in unmittelbarer Nähe durch Straßenbahn und Busverkehr entlang der Hohenzollernstraße angeschlossen. Die Haltestelle Nordbad liegt fußläufig ca. 200 m vom Planungsgebiet entfernt und wird durch zwei Straßenbahnlinien (Linien 12 und 27) sowie von drei Buslinien (Linien 53, 59 und N44) angefahren.

Die U-Bahnstation Hohenzollernplatz liegt circa 500 m fußläufig vom Planungsgebiet entfernt. Hier verkehren die U2 und die U8.

Derzeit ist im Rahmen der Planungen zum Zielnetz Tram 2025+ eine Neubaustrecke für die Tram zwischen der Haltestelle Hochschule München und der Haltestelle Nordbad als verkehrlich sinnvoll eingeschätzt worden und zur zeitnahen Realisierung empfohlen. Diese Trasse verläuft entlang der Lothstraße zur Winzererstraße (Haltestelle) und weiter entlang der Winzererstraße zur Schwere-Reiter-Straße/Hohenzollernstraße. Im Hinblick auf die Anbindung an die Bestandsstrecke im Bereich Nordbad sollen auch Führungen entlang Winzererstraße – Elisabethstraße – Schleißheimer Straße oder über Agnesstraße – Schleißheimer Straße und dann anschließend an die Bestandsstrecke Nordbad (Hohenzollernstraße) Richtung Norden untersucht werden.

#### **1.3.2 Motorisierter Individualverkehr**

Das Planungsgebiet ist durch die umliegenden Straßen mit überwiegender Erschließungsfunktion gut an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

#### **Fließender Verkehr**

Im Verkehrsentwicklungsplan VEP 2005 (Plan 3) sind die Schleißheimer Straße und die Elisabethstraße als Hauptverkehrsstraßen im Sekundärnetz mit maßgebender Verbindungsfunktion gekennzeichnet. Die Schleißheimer Straße weist in diesem

Abschnitt ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 15 000 Kfz/24h auf, die Elisabethstraße ungefähr 9 000 Kfz/24h.

Die Winzererstraße ist eine Sammelstraße mit einem Verkehrsaufkommen von ca. 4000 Kfz/24H. Die Ausfahrt aus der Parkgarage sowie Anlieferungen und Entsorgung des Grundstücks fanden über diese Straße statt.

Die Wormser Straße verbindet als Anliegerstraße die Winzererstraße mit der Schleißheimer Straße. Hier befindet sich auch die Zufahrt zur bestehenden Parkgarage.

### **Ruhender Verkehr**

Das Planungsgebiet liegt in der „Zone II“ der Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) der Landeshauptstadt München vom 19.12.2007.

260 Stellplätze befanden sich in der Parkgarage des Kaufhauses, welche tagsüber von Montag bis Sonntag genutzt werden konnten.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb des Parkraummanagementgebietes „Barbarastaße/Schwabing“. Als Parkregelung ist in der Elisabethstraße und Schleißheimer Straße Mischparken, in der Wormser Straße beidseitig Bewohnerparken und in der Winzererstraße gegenüberliegend zum Planungsgebiet Misch- / Bewohnerparken festgelegt.

In der Elisabeth- und Wormser Straße sind beidseitig Längsparkbuchten vorhanden, in der Schleißheimer- und Winzererstraße stellenweise Schrägparkbuchten.

### **1.3.3 Fuß- und Radwegeverbindungen**

#### **Fußläufige Erschließung**

Entlang der Schleißheimer Straße gestaltet sich der Seitenbereich vor dem Haupteingang des Gebäudes in Form eines Platzes, welcher für den Fußverkehr abseits der Freischrankflächen bis zu 10 m Breite vorsieht. Nördlich und südlich des Gebäudes weisen die Gehbahnen Breiten von unter 3 m auf und werden teilweise unter Arkaden geführt. An der Westseite verläuft die Gehbahn mit etwa 3 m Breite entlang der Ausfahrt der Parkgarage sowie der Anlieferungs- und Entsorgungsbereiche.

#### **Erschließung für den Radverkehr**

Die Winzererstraße ist im Verkehrsentwicklungsplan 2005 (Plan 6) als Radverkehrshaupttroute im Stadtgebiet eingestuft. Die Elisabeth- und Schleißheimer Straße sind beide als Nebenrouten bezeichnet.

Beidseitig der Elisabeth- sowie auf der Westseite der Winzererstraße sind jeweils bauliche Radwege vorhanden, die zu Parkenden keine Sicherheitstrennstreifen aufweisen und teilweise Breiten von unter 1,50 m besitzen. Auf beiden Seiten der Schleißheimer Straße und auf der Ostseite der Winzererstraße sind weitgehend Radfahrstreifen mit einer Breite von ca. 1,80 m vorhanden. In der Wormser Straße sind aufgrund der geringen Kfz-Belastungen und der Zone 30-Regelung keine Radverkehrsanlagen vorhanden.

Sowohl in der Elisabeth- als auch in der Schleißheimer Straße entsprechen die Radverkehrsanlagen nicht den Vorgaben des vom Stadtrat übernommenen

Bürgerbegehrens Radentscheid (bauliche Radwege mit 2,30 m Breite zusätzlich Sicherheitsabstand). Der Abschnitt Lothstraße und Winzererstraße ist als Maßnahme zur Umsetzung des Bürgerbegehrens Radentscheid im 2. Maßnahmenpaket enthalten.

#### **1.3.4 Lärmimmissionen**

##### **Verkehrslärm:**

Die maßgeblichen Verkehrslärmquellen für den Umgriff stellen die Schleißheimer Straße, die Elisabethstraße und die Winzerer Straße dar. Entsprechend der Lärmkarte 2017 des Landesamtes für Umwelt (LfU) bestehen v.a. an der Ostseite des Plangebietes hohe Verkehrslärmvorbelastungen von bis zu 65 -70 dB(A) ( $L_{DEN}$ ) und 55 bis 60 dB(A) ( $L_{night}$ ).

##### **Gewerbelärm:**

Im Umfeld des Planungsgebietes bestehen mehrere kleinere gewerbliche Nutzungen sowie das als Gemeinbedarfsfläche Verwaltung ausgewiesene Stadtarchiv nördlich der Elisabethstraße

##### **Sport- und Freizeitlärm:**

Nordöstlich des Planungsgebietes befindet sich das als Gemeinbedarfsfläche Sport ausgewiesene Nordbad.

#### **1.3.5 Lufthygiene**

Eine für das Planungsgebiet repräsentative Messstelle des städtischen freiwilligen  $NO_2$ -Messnetzes besteht nicht. Gemäß einer in der 7. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Regierung von Oberbayern für das Stadtgebiet München enthaltenen  $NO_2$ -Immissionsprognose des Landesamtes für Umwelt (LfU) ist für das Bezugsjahr 2020 keine Überschreitung des  $NO_2$ -Jahresgrenzwertes im direkten Umfeld des Planungsgebietes an der Schleißheimer Straße, an der Elisabethstraße, Winzerer Straße sowie an der Wormser Straße prognostiziert. Die relevanten Grenzwerte für Feinstaub ( $PM_{10}$ ,  $PM_{2,5}$ ) werden seit 2012 im Stadtgebiet München eingehalten. Damit ist in der Ist-Situation davon auszugehen, dass die relevanten lufthygienischen Grenzwerte im direkten Umfeld eingehalten werden.

#### **1.3.6 Baugrund, Altlasten**

Für das Flurstück Nr. 4891/0 Gemarkung München Sektion 3 ist ein Altlastverdacht verzeichnet. Dabei handelt es sich um eine vermutete, wiederverfüllte Kiesgrube. Der Hinweis stammt aus einer historischen Karte von 1914. Da das Grundstück im Jahr 1967 großflächig mit einer Tiefgarage überbaut worden ist und im Rahmen dieser Baumaßnahme vermutlich ein umfangreicher Bodenaushub stattgefunden hat, ist hauptsächlich in den Randbereichen noch mit Auffüllungen zu rechnen.

## **1.4 Planerische und rechtliche Ausgangslage**

### **1.4.1 Baurecht, Bebauungspläne, planungsrechtliche Bewertung**

Das betreffende Flurstück befindet sich im Geltungsbereich eines einfachen Bebauungsplans (übergeleitetes Bauliniengefüge) gemäß § 30 Abs. 3 und beurteilt sich in Verbindung mit § 34 Abs. 1 BauGB.

Entlang der Außengrenze des Baugrundstückes liegen Baulinien, entlang der Wormser Straße ist die Baulinie leicht eingerückt und entlang der Grundstücksgrenze verläuft eine Straßenbegrenzungslinie.

Das zu beplanende Grundstück wird hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, durch die umliegende Bebauung geprägt.

Der prägende Bereich befindet sich maßgeblich südlich der Wormser Straße. Zu den vorhandenen Nutzungen gehören neben dem Wohnen, das einen deutlichen Schwerpunkt darstellt, unter anderem nicht störendes Gewerbe wie Einzelhandel, Gastronomie sowie Niederlassungen freier Berufe, die überwiegend der unmittelbaren Nahversorgung dienen.

### **1.4.2 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung**

Das Planungsgebiet ist im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung als Kerngebiet (MK) sowie „Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ dargestellt. Die Darstellung als Kerngebiet ist der vorhandenen Nutzung eines Warenhauses geschuldet. Durch den Abbruch des Bestandes kann jedoch nicht unmittelbar von einer entsprechenden Kerngebietsprägung ausgegangen werden. Das Grundstück wird vielmehr durch die in der Umgebung vorhandenen baulichen Strukturen und Nutzungen geprägt.

Großräumig ist das Grundstück des ehemaligen Warenhauses von der Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) umgeben. Ausnahme hierzu bilden das Stadtarchiv (Gemeinbedarfsfläche Verwaltung), das Nordbad (Gemeinbedarfsfläche Sport) und die zwischen den beiden Bauwerken liegenden Allgemeinen Grünflächen (AG).

### **1.4.3 Zentrenkonzept**

Das Planungsgebiet liegt gemäß dem Zentrenkonzept im Umgriff des Stadtteilzentrums „Nordbad“. Das Warenhaus war lange Zeit ein wichtiger Magnetbetrieb des Stadtteilzentrums. Auf einer Fläche von ca. 6000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche wurden zentrenrelevante Sortimente angeboten. Durch die Schließung werden zukünftig einige dieser zentrenrelevanten Güter nicht mehr vertreten sein. Somit ist die Funktion des Stadtteilzentrums stark gefährdet und die Zentrenkategorie gemäß dem Zentrenkonzept nur schwer haltbar.

Umso wichtiger ist daher eine städtebauliche Entwicklung des Grundstücks, die das Stadtteilzentrum stärkt und die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum steigert.

Zur städtebaulichen Qualität gehört auch eine ausgewogene Nutzungsmischung. Daher wird für diesen Standort im Sinne des Zentrenkonzepts eine Nutzungsmischung mit kulturellen, sozialen und Handelseinrichtungen mit zeitgemäßen Einzelhandelsflächen angestrebt. Die Erdgeschosszone soll mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz, Gastronomie und attraktiven beziehungsweise frequenzbringenden Funktionen (beispielsweise öffentliche Einrichtungen und private Nutzungen aus dem Freizeitsektor) bespielt werden.

## **2. Eckdaten und Planungsziele**

### **2.1 Eckdaten**

Übergeordnetes Ziel ist die Entwicklung eines gemischt genutzten Stadtbausteins, der sich in die städtebauliche Struktur der Umgebung einfügt. Die konkrete Ausgestaltung des Stadtbausteins soll daher im Rahmen eines Realisierungswettbewerbs erarbeitet werden, welcher anhand folgender Eckdaten ausgelobt werden soll:

- Fortsetzung der städtebaulich vorgeprägten Struktur einer Blockrandbebauung unter Weiterführung einer Höhenentwicklung der Umgebung
- Erhalt und Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum Nordbad durch Realisierung einer Nutzungsmischung aus Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Büroflächen, nicht störendem Gewerbe und sozialer Infrastruktur
- Verbesserung des Umgebungsbedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Schaffung von Kinderkrippen- und Kindergartengruppen
- Integration einer attraktiven Markthalle mit dazugehörigem Vorplatz mit Aufenthaltsqualität entlang der Schleißheimer Straße
- Schaffung attraktiver Büroräume
- Nachweis von erforderlichen Stellplätzen und Ausweisung von ca. 100 Anwohnerparkplätzen in der neuen Tiefgarage; die Anzahl an Kurzzeitstellplätzen soll dabei auf ein Minimum reduziert werden
- Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Schaffung von qualitätvollen, multifunktional nutzbaren Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen und auf den Dachflächen
- Erhalt aller umliegender Bestandsbäume und Schaffung von ausreichend dimensionierten Großbaumstandorten im Innenhof
- Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
- gendergerechte Planung unter Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen

### **2.2 Planungsziele**

Das vorhandene Kaufhausgebäude stellt hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung sowie dem Maß der überbauten Grundstücksfläche (Versiegelungsgrad) eine Sonderform im weiteren Umfeld dar und leitet sich so nicht aus der Umgebung ab.

Nach Abriss des Bestandsgebäudes ist das Grundstück planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB im Bezug auf das Einfügen ins bestehende umgebende Quartier neu zu bewerten. Dabei sind insbesondere die südlich angrenzenden Strukturen maßgeblich.

Die südlich und östlich angrenzenden Quartiere kennzeichnen sich durch geschlossene

Blockrandbebauungen mit teilweise begrünten Innenhöfen und Großbäumen. Teilweise sind rückwärtige Gebäude als Hofbebauung (Querriegel) vorhanden. Das zu beplanende Grundstück ist daher ebenfalls als Blockrandbebauung mit begrüntem Innenhof zu planen, um diese stadträumliche Struktur fortzuführen. Eine vollständige Versiegelung durch Überbauung des Innenhofs ist planungsrechtlich nicht vorgeprägt, vielmehr ist ein multifunktionaler Innenhof mit ausgeklügeltem Freiflächenkonzept für die verschiedenen Nutzergruppen vorzusehen. Dabei ist ein angemessener Anteil unversiegelter Fläche zu berücksichtigen.

Hinsichtlich der Gebäudekubatur muss das Maß der Nutzung gemäß § 34 BauGB aus der näheren Umgebung abgeleitet werden. Dabei ist insbesondere Rücksicht auf die unmittelbar benachbarten Wohngebäude zu nehmen. Im Falle einer Unterschreitung der gesetzlichen Abstandsflächen ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und Besonnung nachzuweisen.

Für das neue Quartier ist eine Nutzungsmischung aus Büronutzungen, Einzelhandel, Gewerbe, Gastronomie sowie sozialen bzw. kulturelle Einrichtungen vorgesehen. Um dem Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München zu entsprechen, ist insbesondere die Erdgeschosszone auch mit kleinteiligem Einzelhandelsbesatz, Gastronomie und attraktiven beziehungsweise frequenzbringenden Funktionen (beispielsweise öffentliche Einrichtungen und private Nutzungen aus dem Freizeitsektor) zu planen.

Ein Baustein dazu ist die geplante Markthalle, welche auch das Thema Halle im Gebäude integriert widerspiegeln soll. Hier ist geplant, ggf. eine mehrgeschossige (z.B. 1. Untergeschoss bis 1.Obergeschoss) integrierte Halle oder ein überhöhtes Erdgeschoss über die gesamte Fassadenlänge an der Schleißheimer Straße und mit einer entsprechenden Riegeltiefe vorzusehen. Dabei sollte der ca. 1,50 m betragende Geländeanstieg von der Schleißheimer Straße zur Winzererstraße genutzt werden. Mit innovativen Innenraumkonzepten kombiniert wird dies das Aushängeschild bzw. die Adressbildung des Standortes werden.

Der tiefere Vorplatz als Eingangsbereich für die Markthalle ist in einer verträglichen Tiefe im Erdgeschossbereich zu erhalten, um das Konzept in den wärmeren Jahreszeiten auf diesen ausweiten zu können und einen halböffentlichen Bereich zum Aufenthalt zu schaffen. In den Obergeschossen sollte eine Überbauung bis zur Baulinie erfolgen, um die städtebaulichen Kanten von Süden kommend aufzunehmen und einen Wetterschutz des Eingangsbereichs zur Markthalle hin zu schaffen.

In den Obergeschossen sind moderne Büroflächen vorgesehen. Hier gibt es u.a. eine Anfrage einer großen wissenschaftlichen Forschungseinrichtung, dass verschiedene Institute und auch eine großzügige Bibliothek untergebracht werden.

Die geplanten Dachflächen sind in das Gesamtkonzept des Stadtbausteins zu integrieren. Dabei gilt es, die gemeinschaftlich nutzbaren Dachflächen (u.a. für Gastronomie) unter Beachtung der Lärmschutzanforderungen mit den notwendigen Lüftungs- und Haustechnikanlagen in Einklang zu bringen.

Die Entlüftung von Tiefgaragen und weitere ggf. notwendige Lüftungs- und Haustechnikanlagen sind durch bauliche und technische Vorkehrungen über das Dach

der zugeordneten Gebäude zu führen. Diese sollten möglichst gebündelt und kompakt geplant werden.

Auf eine verträgliche Einbindung der gewerblichen Nutzungen in das Planungsgebiet ist zu achten. Insbesondere ist die umliegende Wohnnutzung vor dem entstehenden Gewerbelärm, vor allem vor Lärm aus der zu erwartenden Anlieferung und dem Kundenverkehr, zu schützen.

### **2.3 Soziale Infrastruktur**

Aufgrund bestehender Erbbaurechtsverträge ist es nicht möglich, eine städtische Kita auf dem Grundstück zu realisieren. Die Erbbauberechtigte plant daher, zur Verbesserung des Umgebungsbedarfs Kindergarten- und Kinderkrippengruppen in einer privaten Kita auf dem Grundstück unterzubringen. Die Größenordnung der privaten Kita und eine adäquate Freifläche ist im weiteren Planungsprozess zu prüfen.

### **2.4 Mobilität**

Die umweltgerechte und energieeffiziente Mobilität basierend auf dem ÖPNV sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds soll im Rahmen der weiteren Planungen in den Vordergrund gestellt werden. Den künftigen Beschäftigten, Kund\*innen oder Nutzer\*innen sollen Anreize bereitgestellt werden, auf die Nutzung des privaten Kfz zu verzichten. Die gute Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr soll in der weiteren Planung möglichst gut ausgenutzt werden. Auch vor dem Hintergrund der sich in Planung befindlichen Maßnahmen zur Verbesserung der ÖV- und Radverkehrssituation in der unmittelbaren Umgebung des Planungsgebietes sollte ein wesentliches Hauptaugenmerk bezüglich der Erreichbarkeit des Bauvorhabens auf den Umweltverbund gelegt werden. Auch kann eine Berücksichtigung von alternativen Mobilitätsangeboten (auch im Zuge eines betrieblichen Mobilitätsmanagements) dieses Planungsziel unterstützen.

Von der Erbbauberechtigten wurde eine gutachterliche Abschätzung der verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens vorgelegt. Gegenübergestellt wurden das Verkehrsaufkommen aus der bisherigen Nutzung und die Verkehrserzeugungsberechnung der zukünftigen Nutzung (Büro, Kita, Gastronomie sowie Einzelhandel). Das Gutachten führt aus, dass mit dem Neubau und der Realisierung der geplanten Nutzungen ein geringeres Verkehrsaufkommen im Vergleich zur bisherigen Nutzung des Gebäudekomplexes zu erwarten wäre. Aufgrund des sehr guten Umweltverbundangebotes im direkten Umfeld sollte ein möglichst geringes Angebot an Kurzzeitstellplätzen weiterverfolgt werden. Der erforderliche Stellplatzbedarf muss in Tiefgaragen nachgewiesen werden.

Die im Zusammenhang mit einer möglichen Kindertageseinrichtung oder gewerblichen Nutzung entstehenden Verkehre, insbesondere Hol-, Bring- und Liefer- und Ladeverkehr, sind auf Privatgrund, z.B. in der Tiefgarage, zu berücksichtigen.

In der Verkehrsuntersuchung wird ausgeführt, dass die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt sowie der Liefer- und Ladeverkehr über die Winzererstraße erfolgen soll. Für die weiteren Planungen sind zwingend der vor der Zu- und Ausfahrt querende Radverkehr sowie ausreichende Sichtbeziehungen, auch für den Fußverkehr in der Winzerer-

straße, zu berücksichtigen. Zudem ist aus Gründen der Verkehrssicherheit das rückwärtige Rangieren der Lade- und Liefervorgänge in oder aus den Ladetaschen auf öffentlichem Verkehrsgrund zu vermeiden. Aufgrund der in Planung befindenden Maßnahmen, u.a. zum Radverkehr und der Trambahntrasse, kann zum jetzigen Zeitpunkt eine Linksabbiegemöglichkeit von der Winzererstraße in die Tiefgaragenzufahrt nicht zugesichert werden. Es soll auf Grundlage der o.g. Konflikte mit dem Fuß- und Radverkehr sowie ggf. dem Tramverkehr geprüft werden, ob eine Zu- und Ausfahrt über die Elisabethstraße erfolgen kann.

Die Umgebung weist einen hohen Anteil an Wohnen auf. Dabei liegt ein hohes Defizit an privaten Stellplätzen (auf Privatgrund) gegenüber der Anzahl an privat gemeldeten Kfz in der Umgebung vor, so dass die Voraussetzung für die Prüfung der Förderfähigkeit von Anwohnerstellplätzen an diesem Standort erfüllt wird. Aufgrund des hohen Parkdrucks vor Ort wird ein Bedarf von ca. 100 Anwohnerstellplätzen gesehen. Diese sind zusätzlich zu den nach der Bauordnung pflichtigen Stellplätzen zu errichten.

Fahrradabstellplätze müssen von der öffentlichen Verkehrsfläche aus ebenerdig, über geeignete Aufzüge, Rampen oder Außentreppen mit Rampen leicht, verkehrssicher und eingangsnah erreichbar sowie gut zugänglich sein. Für das kurzzeitige Abstellen von Fahrrädern sind im Bereich der Gebäudezugänge, vor allem für die Einzelhandelsnutzung sowie Gastronomie, eine ausreichende Anzahl an offenen Fahrradabstellplätzen vorzusehen. Diese sind in die Freiraumplanung zu integrieren.

Zudem soll ein Angebot an alternativen Mobilitätselementen (z.B. CarSharing, Fahrrad-Vermietssysteme sowie Abstellplätze für Lastenräder, Pedelecs oder e-Scooter) sowie eine Abgabestation für Paketdienstleister angeboten werden.

## **2.5 Grünordnung und Freiraum**

Die für die Nutzungen erforderlichen Freiflächen sollen besonders qualitativ gestaltet sein und Möglichkeiten für eine multifunktionale Nutzung mit hoher Aufenthaltsqualität bieten. Ziel sollte es sein, pro Arbeitsplatz 2 m<sup>2</sup> nutzbare Hof- oder Dachfläche mit Erholungsfunktion einzurichten.

Der Erhalt bzw. die Schaffung eines Vorplatzbereiches ist als stufenweise Öffnung von den angrenzenden Wohnblöcken im Süden hin zur Freifläche des Stadtarchivs im Norden zu verstehen. Bei seiner Gestaltung soll auf einen guten Anschluss in den öffentlichen Raum geachtet werden.

Vor dem Hintergrund des Klimawandels ist auf eine gute Durchgrünung zu achten, insbesondere durch ausreichend dimensionierte Standorte für Großbaumpflanzungen (durchwurzelbarer Bodenaufbau mind. 1,5 m). Die Tiefgaragendecken müssen im Bereich von Grünflächen auf mind. 0,8 m unter OK Gelände abgesenkt sein.

Zum Rückhalt von anfallendem Niederschlagswasser sollen Retentionsflächen auf Tiefgaragen und Dachflächen (z.B. in Form von Dachbegrünung, mind. 20 cm Substrataufbau) angeboten werden.

## **B) Weiteres Vorgehen**

### **1. Durchführung eines Realisierungswettbewerbes**

Um nach der Aufgabe der Warenhausnutzung eine qualitätvolle, dem Standort angemessene Gestaltung der Bebauung und der Freiflächen zu finden, wird die Auslobung eines Realisierungswettbewerbes (Planungsgemeinschaft mit Landschaftsarchitekt\*in) auf Grundlage der unter A) 2 dargestellten Planungsziele und Eckdaten vorgeschlagen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit der Erbbauberechtigten diesbezüglich Verhandlungen aufzunehmen. Bei der Durchführung des Wettbewerbs ist die angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch die Teilnahme von Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, der Vorsitzenden des Bezirksausschusses 4 Schwabing-West und durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk oder Vertretung sicherzustellen.

### **2. Baugenehmigungsverfahren**

An das Vorliegen des Wettbewerbsergebnisses schließt sich das Baugenehmigungsverfahren auf Antrag der Erbbauberechtigten an.

## **C) Sicherung der Städtebaulichen Qualität statt Schnellschuss für den Karstadt Nordbad**

**Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 21.10.2020**

Mit dem Antrag wird das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, die planungsrechtlichen Möglichkeiten aufzuzeigen, wie eine städtebaulich angemessene Neubebauung des Areals des bisherigen Kaufhauses Karstadt am Nordbad erreicht werden kann. Ziel sei dabei zum einen die Sicherung der städtebaulichen Qualität an diesem wichtigen Ort. Zum anderen solle aufgezeigt werden, ob und ggf. wie auch die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und eine kluge Nutzungsmischung in Ergänzung zur Bestandssituation gelingen kann. Die vom Bezirksausschuss Schwabing-West bereits formulierten Anforderungen sollen dabei berücksichtigt werden.

### **Stellungnahme:**

Grundsätzlich besteht für das Grundstück Baurecht nach § 30 Abs. 3 i.V.m. § 34 BauGB, d.h. ein Bauvorhaben müsste sich gem. § 34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung einfügen. Die derzeitige Bebauung mit einem Warenhaus entspricht der Darstellung „Kerngebiet“ (MK) im Flächennutzungsplan. Das Bestandsgebäude ist im städtebaulichen Umfeld, in dem Blockrandbebauungen mit Wohnen und kleinteiligem Einzelhandel dominieren, als Sondertypologie zu sehen.

Aufgrund der städtebaulichen Prägung, der exponierten Lage und der Größe des Areals hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung geprüft. Wesentliche Zielvorstellungen waren dabei u.a. ein städtebaulich angemessener Abschluss der Blockrandbebauung zur

Elisabethstraße mit einer Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Wohnen, nicht störendem Gewerbe und sozialer Infrastruktur, die Deckung des Bedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen, die Schaffung qualitätvoller Freiflächen und der Erhalt und die Stärkung des Stadtteilzentrums Nordbad.

Im Bebauungsplanverfahren könnte die städtebauliche Entwicklung des Gebiets aktiv gestaltet werden, und die Abwägung der in den verschiedenen Beteiligungsverfahren vorgebrachten öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander würde zur Qualität der städtebaulichen Entwicklung beitragen.

Im Rahmen der Vorbereitung eines Bebauungsplanverfahrens wurde bekannt, dass es sich bei dem Grundstück um ein Erbbaurechtsgrundstück handelt. Eine Wohnbebauung ist laut Erbbaurechtsvertrag zivilrechtlich nicht zulässig (unabhängig vom öffentlich-rechtlichen Baurecht nach § 34 BauGB). Die Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander hat ergeben, dass im vorliegenden Fall die privaten Rechte der Erbbauberechtigten beachtlich sind. Damit wäre die Realisierung der Neu- und Umstrukturierung des Areals erst nach Ablauf des Erbbaurechtsvertrags in vielen Jahren zu erwarten. Ob die Planung dann noch erforderlich ist und den Mitte des 21. Jahrhunderts herrschenden gesellschaftlichen, rechtlichen und städtebaulichen Rahmenbedingungen gerecht würde, ist nicht absehbar. Es besteht die Gefahr einer unzulässigen Vorratsplanung. Aufgrund der langen Zeit bis zu einer möglichen Umsetzung des Bebauungsplans kann derzeit von einem Planungserfordernis gem. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht ausgegangen werden.

Von der Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die im Antrag gewünschte Nutzungsmischung insbesondere mit Wohnen und sozialer Infrastruktur zum Inhalt hat, wird deshalb abgesehen. Damit steht keine rechtlich haltbare Möglichkeit zur Verfügung, andere Nutzungen durchzusetzen.

Um ein qualitativ hochwertiges, dem Standort angemessenes gestalterisches Gesamtkonzept für die baulichen Anlagen, die Freiflächen und die verkehrliche Anbindung zu erreichen, ist die Auslobung eines Realisierungswettbewerbs vorgesehen.

Dem Antrag kann nur nach Maßgabe dieser Ausführungen entsprochen werden.

### **Beteiligung des Bezirksausschusses, Abstimmung**

Der **Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks Schwabing-West** wurde gem. § 9 Abs. 2 und 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 2) angehört. Er hat sich in der Sitzung vom 28.04.2021 mit der Planung befasst und dem Beschlussentwurf einstimmig zugestimmt. Die geplante Durchführung eines Realisierungswettbewerbs begrüßt der Bezirksausschuss ausdrücklich (siehe auch Anlage 4).

Der Bezirksausschuss des 4. Stadtbezirks Schwabing-West hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Dem Korreferenten des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herrn Stadtrat Paul Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Christian Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Der Stadtrat nimmt die Ausführungen im Vortrag der Referentin zur Kenntnis und stimmt den unter Buchstabe A) Ziffer 2 formulierten Planungszielen und Eckdaten zu, insbesondere
  - Fortsetzung der städtebaulich vorgeprägten Struktur einer Blockrandbebauung unter Weiterführung einer Höhenentwicklung der Umgebung
  - Erhalt und Stärkung der Funktion als Stadtteilzentrum Nordbad durch Realisierung einer Nutzungsmischung aus Einzelhandelsflächen, Gastronomie, Büroflächen, nicht störendem Gewerbe und sozialer Infrastruktur
  - Verbesserung des Umgebungsbedarfs an sozialen Infrastruktureinrichtungen durch Schaffung von Kinderkrippen- und Kindergartengruppen
  - Integration einer attraktiven Markthalle mit dazugehörigem Vorplatz mit Aufenthaltsqualität entlang der Schleißheimer Straße
  - Schaffung attraktiver Büroräume
  - Nachweis von erforderlichen Stellplätzen und Ausweisung von ca. 100 Anwohnerparkplätzen in der neuen Tiefgarage, die Anzahl der Kurzzeitstellplätze soll dabei auf ein Minimum reduziert werden
  - Erstellung eines Gesamtkonzeptes zur Schaffung von qualitativollen, multifunktional nutzbaren Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen und auf den Dachflächen
  - Erhalt aller umliegender Bestandsbäume und Schaffung von ausreichend dimensionierten Großbaumstandorten im Innenhof
  - Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung
  - gendergerechte Planung unter Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen in unterschiedlichen Lebenssituationen
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, mit der Erbbauberechtigten Verhandlungen aufzunehmen mit dem Ziel, durch einen Realisierungswettbewerb gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe (RPW 2013) eine dem Standort angemessene Gestaltung der Neubebauung, der Freiflächen und der verkehrlichen Anbindung unter Berücksichtigung der genannten Planungsziele zu erreichen.
3. Bei der Durchführung des Wettbewerbs ist die angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch die Teilnahme von stimmberechtigten Mitgliedern der Stadtratsfraktionen, der Vorsitzenden des

Bezirksausschusses 4 Schwabing-West sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk oder Vertretung, sicherzustellen.

4. Der Antrag Nr. 20-26 / A 00560 der Fraktion Die Grünen - Rosa Liste, SPD / Volt-Fraktion vom 21.10.2020 ist damit geschäftsordnungsgemäß behandelt.
5. 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. (Univ. Florenz) Elisabeth 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 – SG 3**

zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 4 Schwabing-West
3. An das Mobilitätsreferat
4. An das Kommunalreferat
5. An das Baureferat
6. An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
7. An das Referat für Bildung und Sport
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV 22 T
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/24 B  
jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme
  
17. Mit Vorgang zurück zum Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V

Am  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3

.....