

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

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168  
Schützenstraße (südlich und östlich),  
Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688)  
- Karstadt am Bahnhofplatz -**

- A) Aufstellungsbeschluss**
- B) Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens**

Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191**

**Vorblatt zur Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung  
vom 16.06.2021 (VB)**

Öffentliche Sitzung

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>I. Vortrag der Referentin.....</b>	<b>1</b>
<b>A) Aufstellungsbeschluss.....</b>	<b>1</b>
1 Anlass.....	1
2 Ausgangssituation.....	2
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	2
2.2 Planungsrechtliche Situation.....	2
2.3 Städtebauliche und freiraumplanerische Bestandsanalyse.....	4
2.3.1 Geschichte des Ortes.....	4
2.3.2 Städtebauliches Umfeld.....	8
2.3.3 Höhenentwicklung in der Nachbarschaft.....	9
2.3.4 Denkmäler.....	9
2.3.5 Bestandsgebäude.....	10
2.3.6 Öffentlicher Raum/Freiraum.....	10
2.3.7 Naturraum / Topographie.....	11
2.4 Verkehrliche Situation.....	12
2.5 Stadtentwicklungsplanerische Leitlinien.....	12
3 Planungsziele.....	13
4 Vorgeschlagenes Baukonzept.....	14
4.1 Städtebauliches Konzept.....	14
4.1.1 Art der baulichen Nutzung.....	15
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung.....	15
4.1.3 Höhenentwicklung.....	16
4.1.4 Abstandsflächen.....	16
4.1.5 Baulinien/Baugrenzen.....	16
4.2 Verkehrliche Erschließung.....	17
4.2.1 Nahmobilität.....	17

4.2.2 Erschließung des Neubauvorhabens.....	17
4.3 Lärmschutz.....	18
4.4 Freiraum.....	18
5 Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung.....	18
6 Sozialgerechte Bodennutzung.....	21
7 Beteiligung des Bezirksausschusses.....	22
<b>B) Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens.....</b>	<b>22</b>
<b>II. Antrag der Referentin.....</b>	<b>24</b>
<b>III. Beschluss.....</b>	<b>25</b>

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

## Referat für Stadtplanung und Bauordnung

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168  
Schützenstraße (südlich und östlich),  
Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)  
(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688)  
- Karstadt am Bahnhofplatz -**

- A) Aufstellungsbeschluss**
- B) Durchführung eines Wettbewerbs**

Stadtbezirk 2 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

### **Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191**

Anlagen:

1. Lage mit Stadtbezirkseinteilung
2. Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168
3. Planungskonzept Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH
4. Stellungnahme Bezirksausschuss 2 vom 12.05.2021

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

Öffentliche Sitzung

#### **I. Vortrag der Referentin**

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 2 Nr. 13 und § 4 Nr. 9 Buchst. b der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung).

#### **A) Aufstellungsbeschluss**

##### **1 Anlass**

Die SIGNA Unternehmensgruppe (SIGNA) ist Eigentümerin des Warenhauses Karstadt München Bahnhofplatz. Das Warenhaus zählt mit seinen ca. 36.000 qm Verkaufsfläche (insgesamt ca. 93.000 qm Bruttogrundrissfläche inkl. Tiefgarage) zu den größten Kaufhäusern in Deutschland. Der Komplex umfasst das denkmalgeschützte "Warenhaus Hermann Tietz" am Bahnhofplatz und den langgestreckten Erweiterungsbau aus dem Jahr 1971. Die Eigentümerin plant, künftig nur noch den historischen Bau am Bahnhofplatz als Warenhaus zu nutzen. Der monolithische Erweiterungsbau soll abgerissen werden und durch eine neue, räumlich gegliederte Bebauung mit Einzelhandels-, Büro- und Hospitalityflächen (Dienstleistung, Hotel) ersetzt werden. Im Untergeschoss soll eine durchgehende Fußgängerpassage zwischen den Sperrengeschoßen des Hauptbahnhofes und des Stachus entstehen. Das geplante Nutzungsangebot ist verbunden mit einer differenzierten Gebäudekubatur, die mit einer einladenden

und durchlässigen Erdgeschosszone eine signifikante stadträumliche Aufwertung der Schützen- und der Prielmayerstraße bewirken soll.

Die grundsätzliche Machbarkeit der baulichen Neuentwicklung wurde in einer detaillierten Planungsstudie aufgezeigt. Das endgültige Planungskonzept für den Bebauungsplan soll in einem Planungswettbewerb ermittelt werden, der von einer intensiven Öffentlichkeitsbeteiligung begleitet werden soll.

## **2 Ausgangssituation**

### **2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse**

Das Planungsgebiet befindet sich in zentraler Innenstadtlage, im Stadtbezirk 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und grenzt im nördlichen Teil mit der Prielmayerstraße an den Stadtbezirk 3 Maxvorstadt.

Der Planungsumgriff umfasst das Geviert zwischen Schützenstraße im Süden und Osten, Luitpoldstraße im Westen und Prielmayerstraße im Norden. Das Geviert ist vollständig bebaut, die öffentlichen Straßen sind in Gänze hergestellt und erschließen das Baugebiet. In der Prielmayerstraße verläuft in Tunnellage die S-Bahnstammstrecke und im Straßenraum der Prielmayerstraße eine planfestgestellte Straßenbahntrasse. Unter dem Geviert kommt in diagonaler Lage die Trasse der 2. S-Bahnstammstrecke zu liegen.

Der Großteil der Baugrundstücke wird vom Erweiterungsbau des Warenhauses eingenommen. Vier Grundstücksparzellen im Bereich Schützenstraße / Luitpoldstraße sind mit jeweils eigenständigen Geschäftshäusern bebaut.

Der Planungsumgriff umfasst eine Fläche von 15.327 qm. Davon sind 8.095 qm im privaten Eigentum und 7.232 qm als Straßenverkehrsflächen im städtischen Eigentum.

Die Baugrundstücke befinden sich größtenteils im Eigentum oder im Erbbaurecht der SIGNA Unternehmensgruppe. Ausgenommen ist ein Grundstück, das im Eigentum eines privaten Dritten steht. Dieses Grundstück wird in den Planungsumgriff einbezogen und überplant.

### **2.2 Planungsrechtliche Situation**

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung ist das Planungsgebiet als Kerngebiet (MK) mit einem Signet „P“ (öffentliche Parkplätze) dargestellt. Zudem gibt es in diesem Bereich eine Darstellung für Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung. Die nördlich angrenzenden Gebäude der Justiz sind im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche Verwaltung und die Schützenstraße im Süden als Fußgängerbereich dargestellt. Im Verlauf der nördlich liegenden Prielmayerstraße ist die unterirdisch verlaufende S-Bahn-Strecke mit den Haltepunkten Hauptbahnhof und Karlsplatz (Stachus) nachrichtlich übernommen und gekennzeichnet.

Für das Planungsgebiet gelten der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 41b

aus dem Jahr 1969, der Bebauungsplan Nr. 688 aus dem Jahr 1970 sowie der Bebauungsplan Nr. 41c aus dem Jahr 1976.

Der Bebauungsplan Nr. 41b regelt die Erweiterung des damals bestehenden Kaufhauses Hertie am Bahnhofplatz. Er umfasst neben dem Baugrundstück für die Kaufhauserweiterung auch mehrere einzelne Grundstücke mit Geschäftshäusern südöstlich der Luitpoldstraße, das heute denkmalgeschützte Gebäude am Bahnhofplatz sowie die bereits im Bestand vorhandene Überbrückung der Luitpoldstraße. Darüber hinaus befinden sich im Umgriff die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Der Bebauungsplan setzt zwei Kerngebiete (MK) mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) 5,7 und 7,3, Grundflächen von 8.000 qm und 3.520 qm sowie Baulinien und Baugrenzen und eine Tiefgarage fest. Die zulässige bauliche Entwicklung in die Höhe ist mit der Anzahl an Vollgeschossen in Verbindung mit Terrassengeschossen und Dachgeschossen von IV bis max. VI Vollgeschossen und einer Traufhöhe für den Kaufhausneubau von 16,60 m und einer Firsthöhe von 23,30 m festgesetzt. Darüber hinaus sehen Arkaden und erdgeschossige Rücksprünge der Fassade die Erweiterung des öffentlichen Raumes für den reibungslosen Fußgängerverkehr vor. Entlang der südlichen, östlichen und nördlichen Baugrenze der Kaufhauserweiterung ist jeweils der Rücksprung oder die Arkade mit lichten Höhen von 4,0 und 4,5 m festgesetzt. Ergänzend dazu sichern Dienstbarkeiten für die Allgemeinheit als Geh- und Leitungsrecht die gelegten Sparten in diesem Bereich. Die Fahrleitung der Tram ist durch Wandanker an der Fassade befestigt.

Im Jahr 1970 wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 688 im vereinfachten Verfahren nach § 13 Bundesbaugesetzbuch (BBauG) für das Anwesen Schützenstraße 8 eine Anpassung der Baulinie, der Höhe und der Nutzungsdichte durchgeführt. Grund hierfür war das Herauslösen des Grundstücks aus der einheitlichen Architektur der damaligen Kaufhauserweiterung.

Im Bereich der östlichen Schützenstraße (nachfolgend ehem. Bluntschlistraße) bis zur Sonnenstraße sowie entlang der Schützenstraße besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 BauGB in Form von Baulinien.

Der Bebauungsplan Nr. 41c vom 26.02.1976 umfasst den nördlich der Prielmayerstraße errichteten Baukörper des sog. Elisenhofs mit den angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Dieser ist durch den neuen Planungsumgriff im Bereich des Straßenknotens Luitpoldstraße und Prielmayerstraße berührt.

### **Grunddienstbarkeiten auf öffentlichen Verkehrsflächen**

Die bestehenden unterirdischen Zugänge und die unterirdische Anlieferung über das Stachus-Bauwerk sind für die Baugrundstücke dinglich gesichert. Ebenso besteht für die Überbrückung über die Luitpoldstraße eine Grunddienstbarkeit und für den unterirdischen Tunnel unter der Luitpoldstraße ein Gestattungsvertrag.

## **Planfeststellungsbeschlüsse S-Bahn und Straßenbahn**

### **S-Bahn**

Der Planfeststellungsbeschluss für die 2. S-Bahn-Stammstrecke, 1. Planfeststellungsabschnitt, betrifft das Planungsgebiet. Insbesondere führen die Tunnel der 2. S-Bahn-Stammstrecke unter dem Grundstücksareal hindurch.

Im Oktober 2018 wurde zwischen der SIGNA Unternehmensgruppe und der Vorhabenträgerin der Deutschen Bahn AG bzgl. des geplanten Neubaus und der Sanierung des unmittelbar benachbarten denkmalgeschützten Gebäudes eine Vereinbarung getroffen. Dort sind Anforderungen an das Vorhaben, insbesondere an die zulässigen Lasten auf die Bauwerke der 2. S-Bahn-Stammstrecke festgelegt, die bei Umsetzung des Vorhabens berücksichtigt werden müssen.

Unter der Prielmayerstraße verläuft die S-Bahn-Stammstrecke. Hierzu sind ebenfalls bereits Abstimmungen zwischen der SIGNA Unternehmensgruppe mit der DB AG, der DB Netz AG und der DB Station & Service AG erfolgt.

### **Straßenbahn**

Für den östlichen Teil des Bahnhofplatzes wurde mit Planfeststellung die Errichtung des 3. Tram-Bahn-Gleises auf dem Bahnhofplatz und die geänderte Verkehrsführung genehmigt. Das neue Gleis biegt von der Bayerstraße kommend ab und führt die zukünftigen Straßenbahnlinien auf der Ostseite über den Bahnhofplatz nach Norden. Durch die Lage des Gleises wurde die Anpassung des kleinräumlichen Straßenerschließungsnetzes erforderlich. Von der Bayerstraße aus wird mit Herstellung des Trambahngleises kein Individualverkehr nach Norden mehr möglich sein. Um auch weiterhin die Erschließung und Anlieferung der Anwesen an der Schützenstraße aber auch des Warenhauses Karstadt mit seinem Parkhaus zu gewährleisten, wird die bestehende Einbahn-Richtung in der Luitpoldstraße und Schützenstraße gedreht und der Verkehr über den nördlichen Bahnhofplatz abgeleitet.

Ferner verläuft in der Prielmayerstraße eine planfestgestellte Tram-Bahn-Trasse mit Wandankern für die Fahrleitung an der Fassade.

## **2.3 Städtebauliche und freiraumplanerische Bestandsanalyse**

Das Planungsgebiet liegt in einem urbanen, historisch gewachsenen Bereich an der Schützenstraße. Mit der wachsenden Bedeutung des Münchner Hauptbahnhofs in unmittelbarer Nähe im Westen gewann auch die Schützenstraße hohe städtische Wichtigkeit. Sie ist Teil der innerstädtischen Entwicklung als Geschäftszentrum und eine wichtige Verbindung vom Bahnhofplatz über den Karlsplatz (Stachus) bis zum Marienplatz.

### **2.3.1 Geschichte des Ortes**

Das Areal um das heutige Warenhaus Karstadt, gelegen zwischen Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof, wurde in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts im Zuge der Erweiterung des Hauptbahnhofs in seiner städtebaulichen Struktur angelegt. Die Betrachtung der Vorkriegssituation anhand von historischen Fotos

und Plänen zeigt, dass das Quartier ursprünglich kleinteiliger mit Geschäftshäusern bebaut war. Die vier- und fünfgeschossige Bebauung mit Satteldach folgte dabei der Struktur der südlichen Schützenstraße. Das westliche und östliche Ende wurde durch die bauliche Überhöhungen des damaligen Warenhauses und des Hotels Königshof gesetzt. Die Gebäude dazwischen hielten sich in ihrer Höhenentwicklung deutlich zurück. Das damalige Hotel Kaiserhof, im Straßeneck Schützen-/ehem. Bluntschlistraße etabliert, nahm mit seiner Fassadenabwicklung und Länge eine Sonderstellung innerhalb des Gevierts ein, lag aber mit seiner Höhenentwicklung unter dem des Hotels Königshof.

Von der damals bestandenen städtebaulichen Qualität ist zum heutigen Zeitpunkt nichts mehr erlebbar. Das Geviert war im Krieg schwer getroffen und wurde in den 1970er Jahren durch die Kaufhauserweiterung nachhaltig verändert.

Mit der geplanten Umstrukturierung des Grundstücksareals eröffnet sich die Gelegenheit, das gesamte Quartier neu zu entwickeln, aus heutiger Sicht städtebauliche Fehlentwicklungen der Nachkriegszeit zu korrigieren und an verlorengegangene Qualitäten anzuknüpfen.

### **1880 – 1910 Entwicklung des Münchner Bahnhofsquartier – „Das Tor zur Stadt“**

In der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts bildete mit dem Neubau des Bürklein-Bahnhofs am davor gelegenen Bahnhofplatz die Schützenstraße neben der Bayerstraße die wichtigste verkehrliche Verbindung von der inneren Altstadt über den Karlsplatz (Stachus) zum Hauptbahnhof und dann weiter nach Westen. Mit dem Bau der Prielmayerstraße im Norden analog zur Bayerstraße im Süden konnte ein entlastender verkehrlicher Bypass ausgebildet und die Schützenstraße vom stetig zunehmenden motorisierten Verkehr entlastet werden.

Aus städtebaulicher Sicht erfuhr die Schützenstraße durch die nunmehr zentrale Lage zwischen Prielmayer- und Bayerstraße eine Aufwertung zur repräsentativen Achse vom Hauptbahnhof über den Karlsplatz (Stachus) zur Altstadt. Gleichzeitig wurde mit der Neuordnung der Straßenführung der längliche städtebauliche Block des heutigen Karstadt-Warenhauses herausgebildet, der durch Luitpoldstraße und ehem. Bluntschlistraße in drei Abschnitte gegliedert wurde. Die prägenden solitären Neubauten des Warenhauses Tietz am Bahnhof und des Hotels Königshof am Karlsplatz bildeten dabei die repräsentativen Kopfbauten innerhalb des neuen dreiteiligen Blocks. Die längliche und dicht bebaute Blockstruktur zwischen Königshof und Kaufhaus Tietz war geprägt von Querbauten, die im Wesentlichen drei bis vier dichte Innenhofareale ausbildeten und den strukturellen Übergang von den großmaßstäblichen Solitärbauten der Justiz an der Prielmayerstraße zur parzellierten Blockstruktur zwischen Schützenstraße und Bayerstraße ausbildete. Mit der Aufwertung der Schützenstraße ging die Entwicklung repräsentativer und profilübergreifender Neubauten wie z.B. dem Hotel Kaiserhof einher, welche der Schützenstraße zur damaligen Zeit einen großstädtischen Charakter und Maßstab verliehen haben.

Nicht realisierte Planungen für weitere Neubauten ähnlicher Traufhöhe im Anschluss an das Hotel Kaiserhof belegen, dass hier eine allgemeine städtebauliche Entwicklung in der Schützenstraße angestoßen wurde, die jedoch mit den starken Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg ein abruptes Ende fanden.

### **1945 – 1975 Wiederaufbau des Quartiers – „Die autogerechte Stadt“**

Der Wiederaufbau in Folge der Zerstörungen durch die Bombardements des Zweiten Weltkrieges stellt eine Zäsur in der städtebaulichen Entwicklung des Quartiers dar, die den Charakter des Areals bis heute prägt. Vor dem Hintergrund der Herausforderungen durch die Zunahme des motorisierten Verkehrs wurden im Zuge des Wiederaufbaus städtebauliche Richtungsentscheidungen getroffen, welche die gesamte Kernstadt Münchens und damit auch den stark betroffenen Bereich zwischen den Verkehrsknoten Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof nachhaltig verändern sollten. Schon 1946 legte Karl Meitinger ein Konzept für den Wiederaufbau der Münchner Innenstadt vor, welches einerseits die Leitidee verfolgte die städtebauliche Eigenart der Altstadt zu erhalten und andererseits Korrekturen für die Verbesserung der Belichtung der Bebauung und Bewältigung des Verkehrsaufkommens vorsah. Insbesondere an städtebaulichen Engstellen und neuralgischen Punkten, wie unter anderem auch an der Schützenstraße, sollte Mittels Rücknahme von Baulinien oder Einführung von Arkaden/Kolonnaden zusätzlicher Raum für Fußgänger\*innen geschaffen werden. Gleichzeitig wurde die in der Gründerzeit angestoßene Verdichtung der repräsentativen Schützenstraße in die Höhe mit großstädtischen Geschossigkeiten und Traufhöhen nicht weitergeführt beziehungsweise sogar umgekehrt. Im Vergleich von Bildern der Vorkriegszeit mit der heutigen Situation wird offensichtlich, welche einschneidenden Folgen die Korrekturen des Meitinger-Plans für den Charakter und die städtebauliche Prägung der Schützenstraße und das gesamte Quartier hatten.

Mit dem Bau des Stachus-Bauwerks in den 1960er und 1970er Jahren, welches - als seinerzeit größtes unterirdisches Infrastrukturbauwerk der Welt - neben der Funktion als Verkehrsknoten Einkaufswelten, Parkraum, Anlieferung und Entsorgung im Untergrund verbindet und organisiert, erfuhr das Quartier eine weitere einschneidende Veränderung. Parallel zu und verbunden mit dem Stachus-Bauwerk wurde der Erweiterungsbau damals für das Kaufhaus Hertie vom Architekten Alfred Angerer umgesetzt, der den heutigen Charakter der Schützenstraße maßgeblich bestimmt. Der Veränderung der Kaufgewohnheiten in den 1960-er und 1970-er Jahren folgend ist der Erweiterungsbau als fast ausschließlich introvertiertes Großkaufhaus konzipiert, welches sich vom Stachus bis zum Bahnhofplatz erstreckt und versucht, die Menschen vom öffentlichen Straßenraum ebenso wie aus den Stachuspassagen hinein in die schönen neuen Warenhauswelten zu locken. Die gewaltige Kubatur des Erweiterungsbaus besetzt fast den gesamten städtischen Block zwischen den Kopfbauten Königshof und ehemaliges Kaufhaus Hertie, mit welchem der Neubau über einen geschlossenen Brückenbau innenräumlich zu einer Warenhauswelt von über 36.000 qm Verkaufsfläche verbunden ist.

Unterhalb der Überbrückung in der Luitpoldstraße befindet sich ein zentraler Anlieferungs- und Zufahrtsbereich für die Logistik und die Tiefgarage im unterirdischen Bauch des Erweiterungsbaus. Die Inanspruchnahme der Luitpoldstraße als Anlieferzone führte zu einer Entwicklung des Straßenraums als Rückseite mit reiner Erschließungsfunktion. Ausgelegt auf eine monofunktionale Nutzung als Warenhaus greift der Erweiterungsbau die in den zwanziger Jahren angestoßenen Entwicklungen des Höhenprofils an der Schützenstraße auf, bezieht sich auf die in der direkten Nachbarschaft gegebene Situation und transformiert diese in eine aus der inneren Nutzung heraus mit zusätzlichen Terrassengeschoßen abgeleitete Höhe. Diese Höhe und Kubatur fand Eingang in den Bebauungsplan Nr. 41b. Eine Betrachtung der Dachlandschaften als fünfte Fassade im Kontext mit der direkten Nachbarschaft und der gesamten Innenstadt wurde dem damaligen Zeitgeist geschuldet nicht angestellt.

Als Versuch, das Gebäude in die Körnung der Umgebung einzubinden, sind die Fassaden des Erweiterungsbaus mit Längen von bis zu 130 m entlang der Prielmayerstraße über Zäsuren zwischen den Beton-Fertigteilelementen gegliedert. Das Erdgeschoss des Gebäudes an der Schützen-, ehem. Bluntschli- und Prielmayerstraße ist geprägt von Rückschnitten der Kubatur.

### **Status Quo – Defizite und Potentiale**

Sowohl die städtebaulichen Leitbilder als auch die Einkaufsgewohnheiten der Kunden haben sich seit den 70er Jahren grundlegend geändert. Während man damals versuchte, den Traum von uneingeschränkter individueller Mobilität über die Implementierung großmaßstäblicher Infrastrukturbauwerke in der gewachsenen Stadt zu verwirklichen, wird heute die „autofreie Innenstadt“ als politisch gewolltes städtebauliches Ziel ausgegeben. Diese Entwicklung wurde mit der schrittweisen Einführung von Fußgängerzonen in München bereits in den 1970er Jahren, also kurz nach der Umsetzung des Stachusbauwerks und des Erweiterungsbaus für das damalige Kaufhaus Hertie angestoßen. Mit der Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Bahnhof wurde auch in der Schützenstraße der Straßenraum für die Fußgänger zurückerobert, wodurch die nach außen hermetische Wirkung des Erweiterungsbaus noch verstärkt wurde und heute als Relikt einer vergangenen Warenhausepoche erscheint. Heute wird die Aufenthaltsqualität und Attraktivität der Schützenstraße als Einkaufsstraße durch die Struktur und Architektursprache des Kaufhauses beeinflusst und geprägt. Dimension und Gestaltung der Fassade lassen den Gebäudekomplex als sehr großmaßstäblichen und geschlossenen Fremdkörper erscheinen, der nicht mit seiner städtebaulichen Nachbarschaft kommuniziert. Auch die monofunktionale Bespielung der Schaufensterzonen im Erdgeschoss trägt nicht zur Belebung der Schützenstraße bei. In der Folge lässt sich im Verlauf der Einkaufsachse zwischen Marienplatz, Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof im Bereich der Schützenstraße eine verminderte Attraktivität, Aufenthaltsqualität und Qualität der Ladengeschäfte beobachten.

Die Luitpoldstraße wird heute, bedingt durch die dort befindlichen Anlieferungs- und Zufahrtsbereiche und die sehr funktionale Gestaltung des Brückenbaus als

unattraktiv wahrgenommen. Die Eingriffe der 1970er Jahre in die Fassaden des Kaufhauses Hertie, insbesondere die drückenden Vordächer – verdecken die Qualitäten der denkmalgeschützten Fassade und die ursprüngliche Grandezza des Gebäudes.

### **2.3.2 Städtebauliches Umfeld**

Mehrere Straßenachsen verbinden den Karlsplatz (Stachus) mit dem Hauptbahnhof im Westen, wobei die zentrale Verbindung, die Schützenstraße, den Fußgängern vorbehalten ist. Prägend ist hier der Gebäudekomplex des Karstadt-Warenhauses auf der Nordseite.

Das sogenannte „PINI-Haus“ mit seinem markanten Eckturm und der großflächigen Fassadenwerbung kann neben dem Rondell auch als ein Wahrzeichen des Stachus gelten. Das Geschäftshaus stammt im Kern aus dem späten 19. Jahrhundert. Nach vielfachen Umbauten ist es heute ein Hotel.

In der Folge, entlang der südlichen Seite der Schützenstraße, bilden mehrere eigenständige Geschäftshäuser ein abwechslungsreiches Straßenbild. In den Gebäuden entlang der Schützenstraße haben sich vielfältige kleinere Laden- und Geschäftsstrukturen etabliert, sowie mehrere Hotels und Gastronomiebetriebe.

Das Geviert, das wie ein Tortenstück zwischen Schützenstraße und Bayerstraße liegt, endet mit der ehemaligen Telegrafverwaltung im Westen am Bahnhofplatz. Dieses Gebäude mit seiner historisierenden Fassadengestaltung bildet zusammen mit dem solitären denkmalgeschützten Gebäude des heutigen Karstadt-Warenhauses die östliche Platzkante des Bahnhofplatzes und gleichzeitig den Eingangsbereich in die Schützenstraße und zur Altstadt.

Im Norden liegt an der Prielmayerstraße der Justizpalast. Der neubarocke, viergeschossige Monumentalbau wurde in den Jahren 1890 bis 1897 nach Plänen des Münchner Architekten Friedrich von Thiersch errichtet. Die Schaufront (südöstliche Fassade) zeigt zum Karlsplatz (Stachus). Das denkmalgeschützte Gebäude ist Dienstsitz des Bayerischen Staatsministeriums der Justiz. Des Weiteren befinden sich die meisten Zivilkammern des Landgerichts München I darin. Westlich daran wurde 1903 bis 1905 das „Alte Justizgebäude“ im spätgotischen Stil ebenfalls nach Plänen des Münchner Architekten Friedrich von Thiersch errichtet. In dem heutigen Backsteingebäude befindet sich der Sitz des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs.

Östlich des Planungsgebiets wird das neue Hotel Königshof mit seiner Fassade und Höhe den Straßen- und Platzraum der Sonnenstraße und den Karlsplatz städtebaulich prägen. Derzeit befindet sich das Hotel noch im Bau.

Im Westen wird mit der Umsetzung der Planungen zum Neubau des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs am Bahnhofplatz ein städtebaulicher markanter Abschluss der Achse Bahnhofplatz/Karlsplatz/Marienplatz gesetzt.

### 2.3.3 Höhenentwicklung in der Nachbarschaft

Die Höhenentwicklung ist entlang der südlichen Schützenstraße recht heterogen mit Wandhöhen im Mittel von etwa 19,0 m und einer Firsthöhe von etwa 25,0 m mit klassischem traufständigem Satteldach.

Der Erweiterungsbau hat sich in der Höhenentwicklung an der Nachbarschaft orientiert. Das spiegelt sich auch in den Festsetzungen des Bebauungsplanes wieder. Die Dachform hingegen ist eher den funktionalen Gesichtspunkten und der modernen Architektursprache geschuldet und als zurückgesetztes Geschoss mit Flachdach ausgebildet. Die Fassadenabwicklung zeigt mit den vorgehängten Fassadenelementen aber ein einheitliches Höhenbild für den Stadtraum.

### 2.3.4 Denkmäler

In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich mehrere Einzelbaudenkmäler. Diese sind wie folgt in der Liste der Einzelbaudenkmäler Bayerns eingetragen:

Bahnhofplatz 7 - Kaufhaus, syn. Warenhaus -  
„Ehem. Warenhaus Tietz, fünfgeschossiger Walmdachbau mit Vorsprüngen, Treppentürmen, Giebeln und Gauben, in Eisenbeton-Skelettbauweise mit reduziert historisierenden Fassadengestaltungen, teils mit Muschelkalk, von Max Littmann, 1904/05, mit plastischem Dekor an der Fassade von Julius Seidler, Fidel Enderle und Jakob Bradl, nach Schäden im Zweiten Weltkrieg Fassaden vereinfacht wiederhergestellt.“

Bahnhofplatz 1 - Telegrafnamt, syn. Telegraphenamt -  
„Ehem. Telegraphenamt, jetzt Büro- und Geschäftshaus, breit gelagerter viergeschossiger Walmdachbau um Innenhof mit Eckrisaliten, von Georg Dollmann, 1869-71, erweitert 1912, nach Schäden im Zweiten Weltkrieg wiederhergestellt und Fassaden mit Putzbänderung gestaltet, von H. Nestler, 1949.“

Schützenstraße 7 – Hotel Rosengarten -  
„Hotel, fünfgeschossiger Traufseitbau mit barockisierender Fassadengliederung, mit Werksteingliederungen und Dekor, mit Balkonen und französischen Fenstern in den Hauptgeschossen, mit Rundbogenfenstern im Attikageschoss, von Karl Stöhr, bez. 1915.“

Prielmayerstraße 5 – Gericht (heutiger Bayerischer Verfassungsgerichtshof) -  
„Neues Justizgebäude, heute Bayer. Verwaltungsgerichtshof und Oberlandesgericht, Gebäudekomplex aus viergeschossigen Satteldachbauten mit Treppengiebeln und mittlerem Turm um zwei Lichthöfe, Sichtziegelbauweise in spätgotischen bis Renaissanceformen, mit in Resten erhaltener Bemalung, von Friedrich von Thiersch, 1903-05.“

Elisenstraße 1a; Elisenstraße 1b; Prielmayerstraße 7 - Ministerium, Landgericht -  
„Justizpalast, neubarocker viergeschossiger Monumentalbau mit zwei

Innenhöfen, anspruchsvoller Gliederung und Glas-Eisen-Kuppel, von Friedrich von Thiersch, 1891/97; mit Prielmayerstraße 7.“

### **2.3.5 Bestandsgebäude**

Das zukünftige Baugebiet ist vollständig bebaut mit fünf Untergeschossen und bis zu sechs Vollgeschossen. Die Untergeschosse beinhalten Lager- und Technikräume sowie ein Parkhaus. Das erste Untergeschoss dient dem Einzelhandel und hat darüber hinaus einen direkten Zugang zu den Stachus-Einkaufspassagen und dem Sperrengeschoss des U-/S-Bahnhofs Hauptbahnhof.

Das Warenhaus verfügt über eine Tiefgarage/Parkhaus mit ca. 470 Stellplätzen, die Zu- und Ausfahrt befindet sich an der Luitpoldstraße. Ab Beginn der Umsetzung des 3. Tram-Bahngleises am Bahnhofplatz erfolgt die Anfahrt von Norden über die Luitpoldstraße; die Ausfahrt erfolgt nach Süden in die westliche Schützenstraße. Die Anfahrtsbeziehung aus der Luitpoldstraße erfordert eine Querung der Straßenbahngleise entlang der Prielmayerstraße.

Die Anlieferung und die Ver- und Entsorgung des Warenhauses erfolgt zum größten Teil außerhalb des Planungsgebietes über einen durch Nutzungsrechte gesicherten Ladehof im 2. Untergeschoss des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße. Die Frische-Anlieferung erfolgt über eine Ladezone/-tasche in der Luitpoldstraße.

Die Bestandsgebäude der näheren Umgebung mit den Geschäfts-, Büro und Hotelnutzungen sind über die Schützen-/Bayerstraße und Bahnhofplatz mit Luitpoldstraße erschlossen. Durch das 3. Tramgleis wird diese Erschließungssituation nachhaltig verändert. Die Schützenstraße als Fußgängerzone wird für die Anlieferung des Einzelhandels zukünftig mehr in Anspruch genommen werden.

### **2.3.6 Öffentlicher Raum/Freiraum**

Der öffentliche Stadtraum wird durch die nüchterne Kaufhausarchitektur geprägt und hat aus heutiger Sicht insgesamt eine ausbaufähige Qualitätsanmutung. Die Schützenstraße, als Fußgängerzone ausgebaut, hat einige zum Teil alte Baumbestände, die saisonalen Witterungsschutz bieten und einen wichtigen Beitrag zur Gestaltung des Straßenraums leisten.

Die Prielmayerstraße wird als Rückseite des Kaufhauses wahrgenommen. Die Erdgeschosszone ist eingerückt worden, um den Fußgängerverkehr Raum zu geben. Insgesamt bleibt die Situation aber beengt und wenig attraktiv.

Der Straßenraum wird im Wesentlichen durch den Verkehr geprägt, Begrünung oder Baumstellungen zur Auflockerung und Gestaltung des Straßenraums sind nicht vorhanden. Die Straßenbahntrasse mit den Schutzzäunen, die Fahrbahn mit den Stellplätzen sowie die Rasenfläche vor dem Justizgebäude hinterlassen keinen bleibenden Eindruck und regen nicht zum Flanieren und Aufenthalt an.

### 2.3.7 Naturraum / Topographie

Das Planungsgebiet liegt in der naturräumlichen Teileinheit Münchner Schotterebene im Bereich der spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten gerichtet. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 514 m ü. NN und somit bei etwa 5,0 - 6,0 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 6,0 – 8,0 m u. GOK. Das Gelände ist weitestgehend eben und liegt auf etwa 519 – 520 m über Normalhöhennull (NHN).

Das Planungsgebiet mit dem Baugebiet sowie den angrenzenden Straßenräumen sind annähernd zu 100 % versiegelt. Da das Gebiet großflächig anthropogen überformt wurde, weist es keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf. Der Bodentyp wäre eine Pararendzina aus carbonatreichem Schotter. Nur in der Schützenstraße sind einzelne Baumpflanzungen vorzufinden.

#### Klima/Luft

Das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche weisen eine bioklimatisch ungünstige Situation auf. Die Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die Bebauungsdichte und die ungünstigen Luftaustauschbedingungen bestimmt. Dem Planungsgebiet und seiner Umgebung stehen nur wenige Grünflächen für klimatische Ausgleichsfunktionen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist dabei der Alte Botanische Garten. Zusätzlich besteht eine verkehrsbedingte Luftbelastung durch das hohe Verkehrsaufkommen entlang der umgebenden Hauptverkehrsstraßen.

#### Vegetation/Fauna

Es gibt keine Schutzgebiete und Biotopflächen innerhalb des Planungsgebietes. In der Schützenstraße befinden sich einzelne Großbäume.

Bisher konnte ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Vögeln und Fledermäusen nicht vollends ausgeschlossen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden mit entsprechenden Nachuntersuchungen die notwendigen Bestandserhebungen durchgeführt und die artenschutzrechtlichen Belange überprüft. Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen zum Artenschutz werden in der weiteren Planung berücksichtigt.

#### Grünversorgung/Erholung

Die Umgebung weist eine hohe Baudichte verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen auf und ist somit unterversorgt. In etwa 200 Metern Entfernung liegt der Alte Botanische Garten, der eine wichtige Erholungsfunktion auf Stadtebene einnimmt.

Der direkt an das Kaufhaus angrenzende öffentliche Raum ist wenig attraktiv gestaltet und wird seiner Bedeutung als Empfangsraum, wichtige

Verbindungsachse und Aufenthaltsbereich für die Münchner Innenstadt nicht gerecht.

## **2.4 Verkehrliche Situation**

Alle angrenzenden Verkehrsflächen sind ausgebaut und hergestellt. Die Schützenstraße ist bis zur Luitpoldstraße als Fußgängerzone hergestellt. Die Luitpoldstraße mit der Verbindung über die Schützenstraße bis zum Bahnhofplatz hat als Ortsstraße Erschließungsfunktion. Die Anlieferung erfolgte bisher ausschließlich von Süden kommend in Einbahn-Richtung über eine Ladetasche auf der westlichen Seite und die Zufahrt in das Parkhaus über eine Rampe auf der östlichen Seite. Die Prielmayerstraße hat für die Kaufhausnutzung keine wichtige Erschließungsfunktion. Hier verläuft die Straßenbahntrasse nahe am Gebäude mit Sperrgeländer zum Schutz vor unbedachtem Betreten. Darüber hinaus hat die Straße hohe Bedeutung für die nördlich liegende Justiznutzung mit Zufahrt in den abgesperrten Hof und mehreren Stellplätzen für die Öffentlichkeit.

Mit der Errichtung des 3. Tramgleises am Bahnhofplatz ändert sich die Erschließungssituation durch die Drehung der zukünftigen Einbahn-Richtung von Norden kommend über Luitpoldstraße/Schützenstraße und Bahnhofplatz.

Unter der Prielmayerstraße liegt auch der S-Bahntunnel der bestehenden Stammstrecke mit einem wichtigen Hauptsammelkanal, sowie weiterer relevanter Sparten. Unter dem östlichen Teil der Prielmayerstraße liegt die Tiefgarage für das Hotel Königshof mit Zufahrt über Bayerstraße und ehem. Bluntschlistraße.

Im Tram-Netz bildet der Abschnitt der Prielmayerstraße zwischen Hauptbahnhof und Stachus eine sehr wichtige Verbindung, die u.a. von den Linien 19, 21 und N19 mit hoher Geschwindigkeit befahren wird. Neben der Bayerstraße dient die Prielmayerstraße als innerstädtische Verbindungsstrecke zwischen dem westlichen und östlichen Tramstreckennetz. Tagsüber verkehren diese je Linie und Richtung bereits alle zehn Minuten. Eine Ausweitung des Angebots an Tramverbindungen insbesondere im innerstädtischen Bereich wird angestrebt.

Für den Radverkehr ist die Achse vom Stachus über die Arnulfstraße bis Pasing (HLP Nord) von besonders hoher Wichtigkeit und die Prielmayerstraße daher im Verkehrsentwicklungsplan als Radverkehrs-Hauptroute ausgewiesen. In Richtung Altstadttring ist bislang ein Befahren für den Radverkehr u.a. aufgrund der Einbahnrichtung nicht erlaubt, es wird jedoch durch das Mobilitätsreferat geprüft, wie dies zukünftig ermöglicht werden kann.

## **2.5 Stadtentwicklungsplanerische Leitlinien**

Für die Überplanung des Grundstücks ist die Stadtentwicklungskonzeption „Perspektive München“ zu Grunde zu legen, in deren Rahmen auch Leitlinien zur Innenstadtentwicklung formuliert wurden. Ziel des Innenstadtkonzeptes ist es, „die Urbanität der Europäischen Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu erhalten, also hohe Erlebnisdichte bei

geringer Flächenausdehnung. Die Innenstadt soll, auch in Zukunft, ein wesentlicher Identifikationsraum der Stadtgesellschaft sowie für deren Gäste sein.“

### 3 Planungsziele

Ausgehend von der städtebaulichen, freiraumplanerischen und verkehrlichen Ausgangssituation werden folgende Planungsziele formuliert:

- Umstrukturierung des introvertierten Gebäudekomplexes und Entwicklung eines neuen, offenen, durchlässigen und nutzungsgemischten Stadtbausteins
- Auflösen des monolithischen Baukörpers und Wiederfreistellung des denkmalgeschützten Kaufhausgebäudes vom Erweiterungsbau der 80er Jahre
- Entwicklung einer attraktiven Erdgeschosszone als Voraussetzung für einen lebendigen öffentlichen Raum und einer städtebaulich und freiraumplanerisch attraktiven Verbindung von der Altstadt bis zum Hauptbahnhof
- Sicherstellung über ein allumfassendes Betreiberkonzept
- Verwebung der Neubauten mit der kontextuellen Struktur der Umgebung
- Ergänzung der Nutzungsmischung mit kleinteiliger, vertikaler und horizontaler Nutzungsmischung
- Durchlässigkeit des Quartiers, Schaffung von qualitätsvollen Fußgänger- und Blickbeziehungen in Nord-Süd-Richtung
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raums durch Angebote von Begrünung und Aufenthalt
- Schaffung von qualitätsvollen, multifunktional nutzbaren Grün- und Freiflächen in den Innenhöfen
- Schaffung ausreichend dimensionierter Großbaumstandorte entlang der Prielmayerstraße sowie zusätzlicher Baumstandorte in der Schützenstraße
- Schaffung von qualitätsvollen Dachgärten
- Aufwertung des Straßenraums und barrierefreie und offene Gestaltung der Prielmayerstraße ggf. mit weniger baulichen Begrenzungen, ohne jedoch die Belange des beschleunigten Tramverkehrs einzuschränken
- Beibehaltung der Arkaden entlang der Schützenstraße und der Prielmayerstraße zur Aufwertung des öffentlichen Raums
- Förderung einer umweltgerechten und energieeffizienten Mobilität basierend auf dem sehr guten öffentlichen Personennahverkehr und Fernverkehr sowie den weiteren Verkehrsmitteln und multimodalen Diensten des Umweltverbunds
- Beibehaltung der Parkhausnutzung und Realisierung eines zusätzlichen Angebots von Fahrradabstellplätzen, die verkehrssicher und leicht erreichbar sein sollen

## **4 Vorgeschlagenes Bebauungskonzept**

Die SIGNA-Unternehmensgruppe hat mit der Allmann Sattler Wappner Architekten GmbH ein Planungskonzept für die Neubebauung entwickelt. Pläne und Darstellungen der Konzeption sind als Anlage 3 beigefügt. Die grundsätzliche Machbarkeit des Planungsansatzes wurde mit den zuständigen Dienststellen der Landeshauptstadt München, den Stadtwerken München, der DB AG und dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege geklärt.

Die wesentlichen Eckdaten des Planungskonzepts werden von der SIGNA wie folgt zusammengefasst:

### **4.1 Städtebauliches Konzept**

Die städtebauliche Gesamtfigur ist aus den Gegebenheiten und der Geschichte des Ortes entwickelt und baut einen wechselseitigen Dialog mit der Umgebung auf.

Durch den Rückbau der massiven Überbrückung zwischen Altbau und Erweiterungsbau in der Luitpoldstraße wird die Möglichkeit eröffnet, die städtebauliche Situation zu klären und auf die historische Anlage zurückzuführen. Das historische Kaufhaus am Bahnhofplatz wird freigestellt und kann seine Qualität in besonderer Weise entfalten. Gleichzeitig erfährt die Luitpoldstraße eine Aufwertung und wird als Stadtraum zurückgewonnen.

Auf dem zukünftig wieder eigenständigen Block zwischen Luitpold- und ehem. Bluntschlistraße wird ein Neubau-Komplex entwickelt, welcher das nicht überplante Gebäude an der Ecke Schützenstraße/Luitpoldstraße berücksichtigt und eine Integration in die Gesamtstruktur zum späteren Zeitpunkt ermöglicht. Die Kubatur des Projektes wird, basierend auf einem Zusammenspiel städtebaulicher und eigentumsrechtlicher Rahmenbedingungen, in zwei Baukörper aufgeteilt. Eine transparente Fuge zwischen diesen in größerer Nähe zum Karlsplatz (Stachus) bildet ein einladendes Entrée und verknüpft zugleich die Schützenstraße, die Prielmayerstraße und die neue unterirdische Ost-West-Passage miteinander. Während die Oberlichter der Fuge Tageslicht bis in die Handelsflächen und die Passagenebene im Untergeschoss führen, ermöglichen Höfe im Inneren der Blocks gut belichtete Büro-Arbeitsplätze in den Obergeschossen.

Durch die Ausbildung von geneigten Dächern zu den Straßenräumen integrieren sich die Neubauten einerseits in das Straßenprofil von Schützen- und Prielmayerstraße. Umgeben werden die neuen Baukörper von vielgestaltigen und qualitätvollen Dachgestaltungen des historischen Kaufhausgebäudes sowie der historischen Justizgebäude.

Die Gliederung der Gebäudekubatur in ausgebildete Stadtbausteine soll in ein differenzierendes Gestaltungskonzept der Fassaden fortgesetzt werden. Eine differenzierte Behandlung der Fassaden soll den Häusern eine eigenständige Identität verleihen und gleichzeitig die Wahrnehmbarkeit der Zugänge zu der halböffentlichen Passage an der Fuge zwischen den Häusern fördern.

Während das Bestandsgebäude im Erdgeschoss zur Prielmayer- und Luitpoldstraße die unattraktiven Rückseiten ausbildet, soll das Projekt den Stadtraum zu allen Seiten bespielen und beleben und dadurch zur Aufwertung des gesamten Quartiers beitragen. Insgesamt müssen für den öffentlichen Raum und die zusätzlichen Funktionen in den Straßen noch Lösungen zur stadtgestalterischen und klimatischen Aufwertung erarbeitet werden.

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Unterschied zum Bestand, der durch eine reine Einzelhandelsnutzung in Form eines großflächigen Warenhauses gekennzeichnet ist, wird bei der Neubebauung ein Mix aus verschiedenen Nutzungen vorgesehen. Neben Einzelhandelsnutzungen und Gastronomie in unterschiedlichen Größenordnungen sollen vor allem Büronutzungen sowie gegebenenfalls Nutzungen aus dem Bereich Dienstleistung/Hotel realisiert werden. Im Sinne einer nachhaltigen Nutzungsstrategie soll die Baustruktur variabel auf unterschiedliche Nutzungsanforderungen reagieren können, gewisse Kernbereiche innerhalb des Nutzungskonzeptes bleiben jedoch bei aller Flexibilität konstant. Dazu zählen insbesondere die Passage im 1. Untergeschoss und die Handelsnutzungen im Erdgeschoss an der Schützenstraße. Eine wichtige Komponente des Nutzungskonzeptes für die Handelsbereiche ist die Diversifizierung des Angebotes in den hochfrequentierten Zonen im Erdgeschoss der Schützenstraße sowie in der Passage zwischen Stachus und Hauptbahnhof. Besonders durch die Bespielung der Schützenstraße soll künftig die Besucherfrequenz hier deutlich erhöht werden. Mit einem vielfältigen Angebot aus dem Bereich Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie, Mobilitätsdienstleistungen, kulturellen Nutzungen sowie weiteren, zukunftsfähigen Nutzungen sollen die Attraktivität und die Belebung der Straßenräume gefördert werden. Ein Betreiberkonzept soll die Vernetzung der beiden Ebenen und die gewünschte Durchlässigkeit zur Attraktivitätssteigerung des Stadtraums umsetzen.

An der Prielmayerstraße sind die Geschäftsadressen der Büronutzer mit Lobbies, Foyers sowie ergänzenden Nutzungen geplant. Die geplanten Nutzungen entsprechen der im rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 688 festgesetzten Gebietskategorie Kerngebiet.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### Geschossfläche

Die geplante oberirdische Geschossfläche für einen Neubau (ohne das Grundstück an der Ecke Schützenstraße/Luitpoldstraße) beträgt ca. 47.600 qm und damit ca. 3.700 qm mehr als im Bestand. Dies entspricht für die oberirdische Geschossfläche einer Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 5,8 im Vergleich zur derzeit festgesetzten GFZ von 5,7. Hinzu kommen Flächen im 1. Untergeschoss, da dort – wie bereits im Bestand - Verkaufsflächen für Einzelhandel und Flächen für Gastronomie angeordnet werden. Die Erhöhung resultiert aus den geplanten

zusätzlichen Geschossen im Vergleich zum Bestand. Zugleich wird die Bebauung jedoch durch großzügige Innenhöfe aufgelockert, so dass die Erhöhung der Zahl der Geschosse nicht zu einer deutlichen Erhöhung der oberirdischen Geschossfläche führt.

#### Grundfläche

Die Grundflächenzahl GRZ beträgt wie im Bestand 1,0; die Baugrundstücke werden durch die bereits im Bestand vorhandene Tiefgarage insgesamt unterbaut, wobei das Planungskonzept vorsieht, die Bestandstiefgarage in Richtung Westen zu erweitern.

### 4.1.3 Höhenentwicklung

Das Planungskonzept sieht in allen Bauteilen fünf Vollgeschosse mit einer Traufhöhe von 21,10 m (0.00 = 519,93 m ü. NHN gemäß derzeitigem Bebauungsplan Nr. 688) zzgl. drei weitere Dachgeschosse (Vollgeschosse) bis zur Firsthöhe von 32,20 m vor. Die neuen Dachgeschosse sind im Planungskonzept mit einer Dachneigung von 61° bzw. 69° im Straßenprofil zurückgenommen und orientieren sich am Profil des zurückgesetzten Terrassengeschosses des Bestandes. Somit erhöht sich die Kubatur gegenüber dem Bestand um zwei Geschosse, gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 688 um drei Geschosse. Der geplante Nutzungsmix erfordert gut belichtete Flächen in den oberen Geschossen. Die damit verbundenen Innenhöfe bewirken eine Flächenumverteilung gegenüber der vollflächigen Überbauung im Bestand. Um die bauliche Masse des Neubaus bei moderater Erhöhung der Dichte (GFZ), aber größerer Höhe als der Bestand in die Umgebung zu entwickeln, werden die oberen drei Geschosse als Dachlandschaft mit wechselnden Dachneigungen ausgebildet. Die Traufkante des Neubaus orientiert sich dabei an der Wandhöhe des denkmalgeschützten Kaufhausgebäudes von ca. 20,0 m. Die geplante Firsthöhe unterschreitet die künftige Höhe des Königshofs-Neubaus um etwa 2,0 m.

### 4.1.4 Abstandsflächen

Aufgrund der Erhöhung der Kubatur der Neubebauung (Traufhöhe, Firsthöhe) vergrößern sich die Abstandsflächen gegenüber den sich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 688 bzw. dem Bestand ergebenden Abstandsflächen und überschreiten die Straßenmitten in größerem Maße als bislang. Im weiteren Verfahren und anhand des noch zu konkretisierenden Projektes ist die Frage zu Abstandsflächen und Belichtung sowie den nachbarlichen Belangen der gegenseitigen Rücksichtnahme zu untersuchen und im weiteren Planungsverfahren abschließend zu prüfen.

### 4.1.5 Baulinien/Baugrenzen

Das Planungskonzept für das Neubauvorhaben folgt im wesentlichen den bestehenden Baulinien/Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 688.

An der Ecke ehem. Bluntschlistraße / Prielmayerstraße sieht das

Planungskonzept eine Abweichung von der bestehenden Baugrenze vor, in dem dort die bisherige schräge Ecke in die Neubebauung einbezogen wird. Die Gehrechtsfläche im Erdgeschoss entlang der Prielmayerstraße bleibt erhalten. Entlang der ehem. Bluntschlistraße und der Schützenstraße sieht das Planungskonzept in Teilbereichen eine Schließung des Rücksprungs der Erdgeschossfassade und eine Bebauung der Geh- und Leitungsrechtsflächen vor.

## **4.2 Verkehrliche Erschließung**

### **4.2.1 Nahmobilität**

Mit dem vorgelegten Planungskonzept wurde die Freistellung des Baudenkmals und die Verlagerung der Tiefgaragenzu- und -ausfahrten zunächst in die Prielmayerstraße vorgeschlagen. Die Luitpoldstraße sollte zu einem attraktiveren öffentlichen Straßenraum, der vorrangig den Fußgänger\*innen gehört, entwickelt werden.

Die neue unterirdische Querungsmöglichkeit vom Stachus bis zum Hauptbahnhof unter Einbezug des Untergeschosses des denkmalgeschützten Warenhauses soll zukünftig den räumlichen Zusammenschluss zwischen Stachus-Passage und Sperrengeschoss des Hauptbahnhofes herstellen und eine direkte Wegebeziehung zwischen den beiden Verkehrsknotenpunkten ermöglichen. Die etwa 250 m lange Passage wird durch räumliche Aufweitungen in Abschnitte von maximal 70 m Länge gegliedert, die über Blickbezüge miteinander in Zusammenhang stehen. Lichthöfe, die Tageslicht bis in das Untergeschoss führen und Treppenanlagen, welche die Passage mit dem Straßenraum vernetzen, dienen als wichtige Orientierungspunkte für Passanten auf dem Weg zwischen Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof und schaffen an den Aufweitungen der Passage Räume mit hoher Aufenthaltsqualität. Hierfür sollen zwischen den jeweiligen Eigentümern (SWM, DB S&S, DB Netz) Vereinbarungen zum Bau und Unterhalt getroffen werden.

Für den Radverkehr sollen in dem Projekt großzügige und gut erreichbare Abstellmöglichkeiten angeboten werden.

### **4.2.2 Erschließung des Neubauvorhabens**

Die vorgeschlagene Konzeption des Neubauvorhabens sieht die Beibehaltung der Tiefgarage mit Parkhaus und die Ergänzung mit Fahrradabstellplätzen als zusätzliches Mobilitätsangebot vor. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrten sollten nach einem ersten Vorschlag von SIGNA an die Nordseite der Prielmayerstraße nahe der Justizgebäude verlegt werden.

Optional dazu hat SIGNA eine Erschließungsvariante vorgestellt, die auf den Bestand mit Zu- und Ausfahrt von der Luitpoldstraße abstellt. Auch diese Variante bietet die Möglichkeit, den öffentlichen Raum aufzuwerten und gegebenenfalls die Fußgängerzone bis zum Bahnhofplatz auszuweiten.

Der stattfindende Lieferverkehr in der Schützenstraße wäre analog der Fußgängerzonenregelungen weiterhin möglich.

Bereits heute erfolgt die Anlieferung und die Ver- und Entsorgung des Bestands zum größten Teil über den per Nutzungsrecht gesicherten Ladehof im 2. UG des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephospitalstraße. Die Frische-Anlieferung erfolgt derzeit noch über die Ladezone in der Luitpoldstraße. Künftig soll nahezu die gesamte Anlieferung unterirdisch über das Stachusbauwerk erfolgen.

#### **4.3 Lärmschutz**

Verkehrsrgeräusche

Das Planungsgebiet ist aufgrund seiner Lage in der zentralen Innenstadt Verkehrslärmimmissionen ausgesetzt. Untersuchungen hierzu müssen die Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben nachweisen. Aufgrund der vorgesehenen Art der Nutzung (Kerngebiet) erscheint durch bauliche Maßnahmen (z.B. Schalldämmung der Außenbauteile) die Einhaltung möglich.

Gewerbegeräusche

Das Planungsgebiet unterliegt aufgrund der in der Nachbarschaft vorhandenen, kerngebietstypischen Nutzungen gewerblichen Anlagenlärmimmissionen. Die vorgesehene Art der Nutzung im Plangebiet (Kerngebiet gemäß Baunutzungsverordnung) wird gegenüber dem Bestand nicht geändert. Neu hinzukommende, nachts schutzbedürftige Nutzungen sind nicht geplant. Auch trägt das Vorhaben kein Konfliktpotential in die Nachbarschaft hinein. Emissionsrelevante Nutzungen innerhalb des Plangebiets (z.B. Gastronomie, Haustechnik, Anlieferungen), die potentiell zu Lärmbelastungen in der Umgebung führen können, sind durch bauliche Maßnahmen zur Abschirmung und/oder organisatorischen Maßnahmen (z.B. Festlegung von Öffnungszeiten) grundsätzlich bewältigbar.

Im weiteren Planungsverfahren wird in einer schalltechnischen Untersuchung die Geräusentwicklung durch Verkehrs- und Anlagenlärm prognostiziert und beurteilt werden. Auf deren Grundlage können dann gegebenenfalls erforderliche immissionstechnische Bestimmungen für das Vorhaben erarbeitet werden.

#### **4.4 Freiraum**

Das Baugebiet ist nahezu vollständig überbaut. Die Innenhöfe und Dachflächen bieten jedoch Potenzial für qualitätsvolle begrünte Freibereiche, die der Erholung für Nutzer\*innen des Gebäudes und der Passant\*innen dienen.

### **5 Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung**

Die gültigen Bebauungspläne Nr. 41b und 688 lassen die oben aufgeführte bauliche Entwicklung nicht zu.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sieht grundsätzlich das Planungskonzept der SIGNA Unternehmensgruppe für eine Umnutzung als

geeignet an. Es ist ein wichtiger und qualitätsvoller Ansatz für eine städtebauliche und freiraumplanerische Stärkung des Bereiches.

Zur Sicherung und Umsetzung der genannten Ziele für den Planungsumgriff ist jedoch die Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung erforderlich. Zu beachten ist dabei, dass der Umgriff des Bebauungsplanes die Prielmayerstraße umfasst und damit auch planfestgestellte Tram- und S-Bahntrassen berücksichtigen muss.

Im Rahmen dieser und als Teil der Wettbewerbsaufgabe sind dabei folgende weitere Aspekte zu berücksichtigen:

Die im Planungskonzept von SIGNA vorgeschlagene verkehrliche Erschließung mit den Rampen in der Prielmayerstraße wird abgelehnt. Die Rampenbauwerken in der Prielmayerstraße sind mit den Flächenbedarfen und Funktionsanforderungen für Nah- und Individualverkehr sowie Rad und Fußverkehr in Verbindung mit der generellen Aufwertung des öffentlichen Raumes (auch unter klimatischen Gesichtspunkten) nicht vereinbar. Zum einen sind die zur Verfügung stehenden Straßenbreiten zu gering, zum anderen können Verkehrssicherheitsaspekte nicht ausreichend berücksichtigt werden.

Weiterverfolgt werden soll das Erschließungskonzept unter Beibehaltung der Zufahrt über die Luitpoldstraße. Dieses wurde mit SIGNA und dem Mobilitätsreferat vereinbart, muss aber noch detailliert ausgearbeitet werden. Die Zufahrt bleibt an der Luitpoldstraße gelegen. Der Ziel- und Quellverkehr soll dabei von Norden kommend geführt werden. Die Straßenbreite mit geringen Anpassungen an die umliegenden Verkehrsknoten lassen diese Erschließung zu. Gleichermaßen kann geprüft werden, ob die Schützenstraße gegebenenfalls zum Bahnhofplatz hin zu einer Fußgängerzone erweitert werden kann.

Bezüglich des Tramverkehrs sind mehrere Aspekte zu berücksichtigen. Die Fahrleitung, die heute an dem Gebäude befestigt ist, soll auch zukünftig an dem neuen Bauwerk mit Ankern festgemacht werden. Durch den Bau des neuen Gebäudekomplexes sollen keine Beeinträchtigungen für die Straßenbahn entstehen. Der Bebauungsplan umfasst planfestgestellte Betriebsanlagen der Tram, U- und S-Bahn, die die heutige Funktionalität beibehalten und in der Planung mit berücksichtigt werden müssen.

Da die Beschlussvorlage die Basis für den anstehenden Planungswettbewerb bilden soll, ist vor der Auslobung die Erschließung noch im Detail auszuarbeiten und mit dem Mobilitätsreferat, dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und den Stadtwerken abzustimmen.

Darüber hinaus soll mit dem Fahrradparken und gegebenenfalls den Stellplatzreservierungen für Sharing- und Elektrofahrzeuge ein zusätzliches Mobilitätsangebot geprüft werden.

Maßnahmen sollen aufzeigen, wie eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und ein verbessertes Angebot für die Allgemeinheit durch z.B. ein barrierefreies Straßenprofil, großzügige Gehwege auf der Südseite für Zufußgehende, insbesondere Kinder, mobilitätseingeschränkte und ältere Verkehrsteilnehmende erreicht werden kann. Dazu gehören auch die Arkaden/Rücksprünge in Tiefe und Gestalt.

Die Höhenentwicklung der zukünftigen neuen Stadtbausteine ist hinsichtlich der Wirkung im örtlichen Stadtbild durch entsprechende Untersuchungen noch näher zu betrachten. Im Ergebnis muss mit dem zukünftigen Planungskonzept eine wahrnehmende Differenzierung der Höhen zum Hotel Königshof und auch zum Denkmal erreicht werden. Die erforderlichen Technik- und sonstige Dachaufbauten sind dabei miteinzubeziehen. Im Rahmen der Bebauungsplanung ist das Spannungsfeld zwischen den nachbarlichen und den privaten Belangen zu den Höhenentwicklungen und Abstandsflächen abschließend zu prüfen.

Das Baugebiet ist nahezu vollständig überbaut. Die Innenhöfe und Dachflächen sollen als qualitätsvolle begrünte Freiräume, die der Erholung für Nutzer\*innen des Gebäudes und der Passant\*innen dienen, vorgesehen werden.

Öffentliche Grünflächen sind im Planungsgebiet nicht vorhanden. Der umgebende öffentliche Raum soll im Zuge der Neuprojektierung vor dem Hintergrund seiner Bedeutung als wichtiger Stadteingang und fußläufige Hauptverbindung vom Hauptbahnhof zum Karlsplatz (Stachus) neu gestaltet und aufgewertet werden. Die Gestaltung und Funktion soll sich möglichst selbstverständlich in das Freiflächensystem und die Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Bereiche einfügen. Alle wesentlichen Sichtbeziehungen sollen dabei berücksichtigt werden. Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Bereich vor den Eingängen der Gebäude. Im Zusammenhang mit der Erdgeschossnutzung kann auch teilweise eine gastronomische Mitnutzung des öffentlichen Raums ermöglicht werden, aber auch konsumfreie Aufenthaltsbereiche sollen geschaffen werden.

Der Erhalt von Bäumen und die Schaffung von zusätzlichen, ausreichend dimensionierten Großbaumstandorten in allen Straßen ist vor dem Hintergrund des Klimawandels und des hier sehr breiten und großflächig versiegelten Straßenraumes ein wichtiges Planungsziel.

Im Bereich der Schützenstraße, ehem. Bluntschlistraße und der Prielmayerstraße ist das Angebot von Arkaden und Rücksprüngen als wichtiges zu erhaltendes Element der Innenstadt zu prüfen.

Eine spätere Baumaßnahme ist zeitlich mit den Baumaßnahmen in der näheren Umgebung (z. B. 2. Stammstrecke, Neubau Empfangsgebäude des Hauptbahnhofs, Neugestaltung Bahnhofplatz) zu koordinieren, um insbesondere Beeinträchtigungen der Funktionalität des öffentlichen Raumes durch den Baustellenverkehr so gering wie möglich zu halten.

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

Das Planungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2168 umfasst eine Fläche von 15.327 qm. Damit kann auch bei kumulativer Betrachtung aller in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang mit dem Planungsgebiet stehenden, aufzustellenden Bebauungsplänen eine zulässige Grundfläche und eine mögliche Versiegelung von deutlich weniger als 20.000 qm angenommen werden.

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist die Prüfung, inwieweit der Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil - hier die Innenstadt Münchens als Geschäftszentrum - mit der Fußgängerzone und großflächigem Einzelhandel im direkten Planungsumgriff.

Die Zulässigkeit von Vorhaben kann nach § 30 BauGB beurteilt werden. Zulässig ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung großflächiger Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzung, Gastronomie. Dies entspricht auch der heutigen genehmigten Situation mit einer Verkaufsfläche von 36.000 qm. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinausgehenden neuen Einzelhandelsflächen entwickelt. Die allgemeine Vorprüfung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, eine Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

Insgesamt liegen damit die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs.1 Satz 1 Nr.1 BauGB vor. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen in der Münchner Innenstadt.

Es wird das nach § 13a Abs 3 Nr. 2 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung mögliche Verfahren zur Unterrichtung über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung durchgeführt. Zusätzlich sollen vor Auslobung des nachfolgend beschriebenen Wettbewerbs durch Öffentlichkeitsveranstaltung die interessierte Bürgerschaft sowie die Stadtteilvertreter\*innen eingebunden werden.

## **6 Sozialgerechte Bodennutzung**

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde in ihrer Sitzung am 17.03.2021 über die Planungen und das weitere Vorgehen informiert. Die in dieser Sitzungsvorlage formulierten städtebaulichen Zielsetzungen für den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans Nr. 2168 treffen keine Aussagen zu planungsursächlichen Kosten und Lasten für die Landeshauptstadt München. Nach derzeitiger Sachlage kommen die Grundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung bei der vorliegenden Planung demnach nicht zur Anwendung.

## **7 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 11.05.2021 mit der Planung befasst und folgende Stellungnahme abgegeben (Anlage 4):

„Wir begrüßen den Gestaltungswillen bei diesem Gebäudekomplex. Wir begrüßen die im Verhältnis zum Bestandsgebäude Kleinteiligkeit der Planung. Wir begrüßen die Reduzierung der Stellplätze und gleichzeitige Errichtung von Fahrradstellplätze im Untergeschoss. Wir wünschen eine Untersuchung zur Verbesserung des Radverkehrs. Wir begrüßen die Errichtung der Lichthöfe und die damit entstehende natürliche Beleuchtung. Wir begrüßen die Querungsmöglichkeiten durch die geplante Passage im Untergeschoss und das Aufbrechen des derzeit geschlossenen Gebäudekörpers. Wir regen eine Fassadenbegrünung in der Prielmayerstraße an.“

(vollständiger Wortlaut der Stellungnahme siehe Anlage 4)

Hierzu wird festgestellt:

Die in der Stellungnahme formulierten Anliegen finden als öffentlicher Belang Eingang in das Bebauungsplanverfahren. Im Rahmen der Abstimmungen zwischen der Landeshauptstadt München und der SIGNA zu den Auslobungsunterlagen für den Planungswettbewerb wird der Wunsch nach Gestaltungsvorschlägen für eine Fassadenbegrünung berücksichtigt. Das Anliegen zur Verbesserung des Radverkehrs wird als Teil des Wettbewerbs aufgenommen und wird gemeinsam mit Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Mobilitätsreferat und SIGNA ausgearbeitet.

## **B) Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens**

Das vorgelegte städtebauliche Konzept wird unter der Maßgabe der unter Teil A) Ziffer 5 genannten und zu überarbeitenden Punkte weiterverfolgt. Es dient der Entscheidung über die Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung. Die vorgeschlagene verkehrliche Erschließungsvariante ist vor Auslobung des Wettbewerbs mit der Verwaltung abzustimmen.

Mit diesem Beschluss sollen die Grundlagen für einen Ideen- und Realisierungswettbewerb festgelegt werden. Aufgabe des Wettbewerbs ist die Entwicklung eines Architektur- und Freiraumkonzepts für das geplante Bauvorhaben (Realisierungsteil) sowie die Entwicklung von Vorschlägen für eine qualitätsvolle

Gestaltung der angrenzenden öffentlichen Straßenräume Schützenstraße, Luitpoldstraße, Prielmayerstraße und ehem. Bluntschlistraße (Ideenteil). Ausloberin des Wettbewerbs ist die SIGNA Unternehmensgruppe.

Die unter Buchstabe Teil A) Ziffer 1 - 4 im Vortrag der Referentin genannten Ausführungen zur Ausgangssituation sowie die städtebaulichen, verkehrlichen und landschaftsplanerischen Planungsziele und die gemäß Buchstabe Teil A) Ziffer 5 Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes mit Grünordnung formulierten Ausführungen im Vortrag der Referentin werden der Auslobung zu Grunde gelegt. Sie bilden den strukturellen und städtebaulichen Rahmen, in dem sich die am Wettbewerbsverfahren beteiligten Büros mit ihren Beiträgen bewegen sollen.

Am Wettbewerb sollen mindestens 8 -10 interdisziplinäre Arbeitsgemeinschaften aus den Fachrichtungen Architektur und Landschaftsarchitektur teilnehmen. Die teilnehmenden Teams werden in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung ausgewählt.

Der Wettbewerb soll unter Beteiligung der Landeshauptstadt München mit der Stadtbaurätin als Fachpreisrichter durchgeföhrt werden. Mitglieder der Stadtratsfraktionen und der Vorsitzende des Bezirksausschusses 2 sollen als Sachpreisrichter\*innen vertreten sein. Vertreter\*innen der zu beteiligenden Fachdienststellen und des Referats für Stadtplanung und Bauordnung werden je nach Bedarf als Sachverständige Berater\*innen hinzugezogen.

Durch die Ausloberin soll im Vorfeld des Wettbewerbes in enger Zusammenarbeit mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Bezirksausschuss eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeföhrt werden, die den Bürger\*innen die Möglichkeit eröffnet, sich an der Entwicklung des Planungsgebietes zu beteiligen. Die in einer geplanten Bürgerinformationsveranstaltung vorgebrachten Anregungen der Bürger\*innen werden bei Auslobung des Wettbewerbs berücksichtigt.

Über das Ergebnis des Wettbewerbs soll dem Stadtrat berichtet und im Anschluss daran auf dieser Grundlage das Bauleitplanverfahren fortgeföhrt werden.

Die Sitzungsvorlage ist mit dem Mobilitätsreferat abgestimmt.

Das Mobilitätsreferat, die Stadtwerke München MVG sowie Stadtwerke München Immobilien, das Kommunalreferat und das Baureferat haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Bezirksausschüsse des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel, des 2. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt und des 3. Stadtbezirkes Maxvorstadt haben Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Dem Korreferenten, Herrn Stadtrat Bickelbacher, und dem zuständigen Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Müller, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Für das im Übersichtsplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.03.2021, M = 1:2.500, schwarz umrandete Gebiet zwischen Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) ist ein Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Der Übersichtsplan (Anlage 2) ist Bestandteil dieses Beschlusses.
2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.
3. Den im Vortrag der Referentin unter Teil A) Ziffer 3 formulierten städtebaulichen, verkehrlichen und freiraumplanerischen Zielen wird zugestimmt.
4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, das unter Teil A) Ziffer 4 vorgestellte Planungskonzept als Grundlage für die nächsten Planungsschritte heranzuziehen.
5. Die im Vortrag der Referentin unter Teil A) Ziffer 5 formulierten Maßgaben zur verkehrlichen Erschließung sind vor Auslobung des Wettbewerbs durch entsprechende planerische Untersuchungen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, dem Mobilitätsreferat und den Stadtwerken abzustimmen und in das Wettbewerbsverfahren einzustellen.
6. Dem im Vortrag unter Teil B) Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens formulierten weiteren Vorgehen wird zugestimmt. Die Verwaltung wird beauftragt, die unter Teil A) Ziffer 5 genannten Ausführungen und Teil A) Ziffer 3 formulierten Ziele für den Wettbewerb in die Auslobung einzubringen.
7. Im Wettbewerbsverfahren ist die Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 2 sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk als Fachpreisrichterin zu beteiligen.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Stadtrat das Ergebnis des Wettbewerbes bekanntzugeben und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.
9. Dieser Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

### **III. Beschluss**

nach Antrag

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrates endgültig entschieden.

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

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V**

zur weiteren Veranlassung.

**zu V.**

Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 2
2. An den Bezirksausschuss 1
3. An den Bezirksausschuss 3
4. An das Kommunalreferat – RV
5. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
6. An das Baureferat – VR
7. An das Baureferat
8. An das Mobilitätsreferat
9. An das Gesundheitsreferat
10. An das Kreisverwaltungsreferat
11. An das Referat für Klima und Umweltschutz
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/21P
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/24 B
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/52
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA IV/21T
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3  
mit der Bitte um Kenntnisnahme

Am .....

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21V