Telefon: 0 233-26086
0 233-24538
0 233-22918

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/21 P
PLAN-HAII/52
PLAN-HA II/22 V

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

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01866

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	• Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses am Bahnhofplatz • Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 • Hier: Satzungsbeschluss
Inhalt	• Darstellung der Behandlung der Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB • Entwurf Satzungstext und Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 mit Festsetzung eines Kerngebietes (MK) mit den Teilbaugebieten MK 1(1) und MK 1(2). • Entwicklung eines neuen und nutzungsgemischten Stadtbausteins mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden / wurden durch den Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden. 2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168, Schützenstraße, Luitpoldstraße, Prielmayerstraße
Ortsangabe	Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt; Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)

Telefon: 0 233-26086
0 233-24485
0 233-22918

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/21 P
PLAN-HAII/52
PLAN-HA II/22 V

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

-Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 01866

Anlagen:

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 2.500
Anlage 3: Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
Anlage 4: Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB - Tabelle
Anlage 5: Willenserklärung zu den Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.12.2026 (SB)

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin 2
1. Management Summary 2
2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB 2
3. Beteiligung der Bezirksausschüsse 2
II. Antrag der Referentin 3
Entwurf Satzungstext 4
Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 10
III. Beschluss 48

I. Vortrag der Referentin

1. Management Summary

Bei der Vorlage handelt es sich um den Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich) und Prielmayerstraße (nördlich) im 02. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 Abs. 1 Ziffer 11 der Geschäftsordnung des Stadtrats, da es sich um eine Angelegenheit der Bauleitplanung handelt.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 wurde am 23.06.2021 durch die Vollversammlung des Stadtrates zur Aufstellung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03191). Der Stadtrat hat hierbei dem vorgeschlagenen Vorgehen zur Durchführung eines Ideen- und Realisierungswettbewerbs auf Grundlage der formulierten Ziele zugestimmt, die Verwaltung beauftragt dem Stadtrat das Ergebnis des Wettbewerbs nach Durchführung bekanntzugeben und auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

Nach dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans fand im Zeitraum vom 05.10.2021 bis 21.12.2021 der o.g. städtebauliche Wettbewerb statt. In seiner Sitzung vom 03.02.2022 empfahl das Preisgericht, den weiteren Planungen das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept des ersten Preises von DAVID CHIPPERFIELD Architects, London / Berlin, mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin, zu Grunde zu legen.

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 wurde am 29.10.2025 durch den Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gebilligt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17800).

Nachdem Ende des Jahres 2023 die Projektentwicklungsgesellschaft München, Schützenstraße Immobilien GmbH und Co. KG (nachfolgend Schützenstraße KG) einen Insolvenzantrag gestellt hat und in der Folge ein Insolvenzverwalter bestellt wurde, gibt es mit der Stumpf Real Estate GmbH mittlerweile eine neue Eigentümerin. Die neue Eigentümerin sieht die städtebauliche Umsetzung auf dem bisherigen Planungsstand vor.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Es wird keine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt.

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 4 ff.).

2. Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB

Nachdem die im Billigungsbeschluss festgelegten Voraussetzungen für die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfüllt waren, wurde dieser Verfahrensschritt nach Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 19 vom 10.07.2026, Seite 535, während der Zeit vom 15.07.2026 mit 17.08.2026 durchgeführt.
Die insgesamt vorgebrachten Äußerungen sowie die Stellungnahmen der Verwaltung hierzu können im Einzelnen der Tabelle, Anlage 4 entnommen werden.

3. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit ist gem. Satzung für die Bezirksausschüsse kein Anhörungsrecht

der Bezirksausschusses gegeben.

Der Bezirksausschuss des 02. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt hat einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Dr. Köning und der zuständige Verwaltungsbeirat; Herr Stadtrat Kriesel haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.

2. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

Entwurf Satzungstext

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168

Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich),
Prielmayerstraße (nördlich)

vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 13 a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1
Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich Luitpoldstraße (westlich), Schützenstraße (südlich und östlich) und Prielmayerstraße (nördlich) wird ein Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der Bebauungsplan mit Grünordnung besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 21.08.2025 angefertigt vom Kommunalreferat – Geodaten Service München am XX.XX.XXXX und diesem Satzungstext.

(3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan erfassten Teile der rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688 (MüABl. Nr. 7 vom 10.03.1969, MüABl. 1976 vom 26.02.1976, MüABl. Nr. 25 vom 10.09.1970) werden durch diesen Bebauungsplan mit Grünordnung verdrängt.

§ 2
Art der baulichen Nutzung

(1) Das Kerngebiet (MK) besteht aus den Teilgebieten MK 1(1) und MK 1(2).

(2) Im Kerngebiet werden ausgeschlossen:

- Spielhallen, Wettbüros, Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern,
- Vergnügungsstätten mit einem überwiegend auf sexuelle Animation zielenden Angebot. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peepshows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.
- Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment
- Wohnungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 6 sowie nach § 7 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO.

(3) Im Teilbaugebiet MK 1(1) sind im 9. Vollgeschoss ausschließlich Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

(4) Im MK 1(1) und MK 1(2) sind im 1. Untergeschoss und Erdgeschoss ausschließlich Flächen für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Flächen für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger zulässig. Ausgenommen hiervon sind Erschließungsflächen für die darüber und darunter liegenden Nutzungen. Ab dem 2. Obergeschoss sind Flächen für Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.

§ 3
Arkaden

Die in der Planzeichnung festgesetzten Arkaden bleiben bei der Ermittlung der Geschossfläche unberücksichtigt. Sie sind mindestens in einer lichten Höhe von 3,4 m zu errichten.

§ 4
Höhenentwicklung

(1) Die in der Planzeichnung festgesetzten Wandhöhen (WH) beziehen sich auf den im Plan eingetragenen Höhenbezugspunkt 519,93 m über NHN.

(2) Die festgesetzten Wandhöhen dürfen zur Errichtung von Absturzsicherungen um max. 1,1 m überschritten werden. Sie müssen offen oder transparent/transluzent und somit lichtdurchlässig ausgeführt werden.

(3) Die Dachaufbauten gemäß § 6(3) sind bis zu einer Höhe von maximal 5,0 m der festgesetzten Wandhöhe des darunterliegenden Bauteils zulässig. Sie müssen straßenseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückgesetzt werden.

(4) Aufkantungen gemäß § 6(2) dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten, sofern sie mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Fassade zurückversetzt ausgeführt werden.

§ 5
Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben. Sofern die Abstandsflächen die Straßenmitten überschreiten, werden sie bis zur Straßenmitte verkürzt.

§ 6
Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen, Pergola

(1) Es sind nur Flachdächer und flachgeneigte Dächer (Dachflächen) mit einer Dachneigung bis 5 ° zulässig.

(2) Auf den Dachflächen sind Aufkantungen für Dachbegrünungen und/oder als Sitzgelegenheiten zulässig.

(3) Auf den Dachflächen des 8. Vollgeschosses sind Dachaufbauten zulässig, die

a) der Erschließung und dem Unterhalt der Dachgärten dienen und/oder

b) ihrer Art und ihrem Zweck entsprechend nur auf dem Dach errichtet werden können und die Funktionsfähigkeit des Gebäudes (Haustechnik) sichern.

Die Dachaufbauten gemäß a) und b) sind jeweils als räumliche Einheit zu realisieren und mit einer Fassade zu umschließen.

Sie dürfen insgesamt für das Teilbaugebiet MK 1(1) eine Fläche von 530 m² und im MK 1(2) eine Fläche von 310 m² nicht überschreiten.

(4) Die im Plan hinweislich dargestellte Pergola ist als offene Gerüststruktur bis zu einer Höhe des angrenzenden neungeschossigen Gebäudeteils zulässig.

(5) Pergolen sind in Verbindung mit den Dachaufbauten gem. § 6(3) außerhalb der zu begrünenden Flächen zulässig. Sie dürfen als offene Gerüststruktur die Höhe der jeweils angrenzenden Dachaufbauten nicht überschreiten und an den Seiten nicht geschlossen werden.

(6) Auf den Flächen der Dachaufbauten gemäß § 6(3) sowie der Dachfläche des 9. Vollgeschosses sind Anlagen für aktive Solarenergienutzung vollflächig und liegend zu errichten.
Die vorgenannten Anlagen dürfen durch technische Anlagen zum Zwecke der Sicherstellung der Funktionsfähigkeit des Gebäudes (z.B. Abströmanlagen) unterbrochen sein. In diesem Fall ist die sich daraus ergebende Flächendifferenz der zu errichtenden Flächen für Anlagen für aktive Solarenergienutzung an anderer Stelle am Gebäude (z.B. an Fassaden) zu errichten.

§ 7
Gemeinschaftstiefgarage, Stellplätze, Zu- und Ausfahrt

(1) Die Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) ist einschließlich der Zu- und Ausfahrt eine Gemeinschaftsanlage der Teilbaugebiete MK 1(1) und MK 1(2).

(2) Zur Berechnung der Stellplätze gilt die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025 für Nichtwohnnutzung. Es dürfen maximal 0,5 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz nach Satz 1 hergestellt werden, mindestens jedoch sind 0,25 der errechneten Stellplätze herzustellen. Sollten weniger als 0,5 Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen. Pro abzulösendem Stellplatz fällt ein Betrag in Höhe von 12.500 Euro an.

(3) Die erforderlichen Stellplätze sind ausschließlich unterirdisch in der Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) der beiden Teilbaugebiete sowie in dem Bereich der baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) in der Schützenstraße herzustellen.

(4) Die technischen Anlagen zur Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage sind in die Gebäude zu integrieren; die Abluft ist durch bauliche und technische Vorkehrungen über die Dächer des Gebäudes in den freien Luftstrom zu führen.
Bei Anordnung von Entlüftungsöffnungen der GTGa ist eine Höhe von mindestens 2,5 m über Oberkante der Dachfläche bei Dachgartennutzung und ein Abstand von mindestens 4,5 m zu sensibel genutzten Bereichen (Aufenthaltsräumen, Terrassen, Dachgärten) einzuhalten.

(5) Die Gemeinschaftstiefgarage in den Teilbaugebieten MK 1(1) und MK 1(2) muss zum Schutz der darunter liegenden hinweislich gekennzeichneten Fläche der planfestgestellten 2. Stammstrecke mit der Oberkante der Flächengründung der Gemeinschaftstiefgarage eine Höhenkote von mindestens 502,80 m über NHN oder höher einhalten.

§ 8
Fahrradabstellplätze

Die nach der Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt (FabS) vom 26.06.2020 erforderlichen Fahrradabstellplätze können in den Untergeschossen der jeweiligen Teilbaugebiete nachgewiesen werden. Von den pflichtigen Abstellplätzen müssen mindestens

40 Abstellplätze oberirdisch im Erdgeschoss des MK 1.1 im Zugangsbereich zu den Fahrrad- und Lastenradabstellanlagen nachgewiesen werden. Im Übrigen gelten die Ausführungen zu Gestalt und Qualität gemäß der Fahrradabstellsatzung.

§ 9
Werbeanlagen

Für Werbeanlagen, die von dem öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, gilt:

a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und innerhalb des Bauraumes zulässig. Sie müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

b) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- oder Wechselbeleuchtung sowie sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

c) Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig.

d) Werbefahnen sind nicht zulässig.

§ 10
Grünordnung

(1) Für die im Plan dargestellten Dachgärten (DG), die nicht bereits durch zulässige Dachaufbauten gemäß § 6 (3) belegt sind, gilt, dass:

a) diese nutzbar zu gestalten sind und

b) mindestens 40% der Gesamtfläche mit standortgerechten, mittelgroßen und kleinen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen intensiv begrünt, bepflanzt und dauerhaft erhalten wird. Für die intensive Dachbegrünung ist eine durchwurzelbare Substratschicht von mindestens 40 cm (ohne Dränschicht) vorzusehen.

(2) Je angefangene 200 m² Dachfläche ist ein Baum zu pflanzen. Der Anteil mittelgroßer Bäume muss mindestens 50% betragen.

(3) Bei Pflanzungen von kleinen und mittelgroßen Bäumen ist eine Substratschichtdicke von 1,1 m und eine durchwurzelbare Mindestfläche von 12 m² vorzusehen.

(4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:

a) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 18 - 20 cm Stammumfang

b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshohe 10 - 20 m) 20 - 25 cm Stammumfang

(5) Dachflächen über dem 1. OG und dem 5.OG sind auf mindestens 20% der Gesamtfläche intensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 40 cm (ohne Dränschicht) und auf mindestens 20% der Gesamtfläche extensiv mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von mindestens 20 cm (ohne Dränschicht) zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten. Die intensiv begrünten Dachflächen sind mit standortgerechten, mittelgroßen und kleinen Bäumen, Sträucher, Stauden und Nutzpflanzen zu bepflanzen. Die extensiv begrünten Dachflächen sind mit standortgerechten, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen zu bepflanzen.

(6) Befestigte Flächen sind barrierefrei herzustellen.

(7) Wird eine Pergola gemäß § 6 (4) und (5) errichtet, ist diese vorrangig mit standortgerechten, ausdauernden Kletterpflanzen zu begrünen, dauerhaft zu erhalten und fachgerecht zu pflegen.

(8) Die Dachflächen sind mit einer Niederschlagswasser-Retentionsschicht von mind. 10 cm zu versehen.

(9) In den Teilbaugebieten ist das abfließende Regenwasser von Dachflächen, das nicht durch die Dachbegrünung/Retentionsschicht zurückgehalten wird, im Untergeschoss zu speichern und zu nutzen.

§ 11
Artenschutz

(1) Glasflächen ab einer Größe von 6 m², freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel sind so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

(2) Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Niedervolt-Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

§ 12
Baulicher Schallschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen sind technische Vorkehrungen gegen Außenlärm gemäß der jeweils aktuellen und als technische Baubestimmung eingeführten Fassung der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" vorzusehen.

(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen an den in nachfolgender Abbildung gekennzeichneten Fassadenbereichen (Planzeichen A) mit Verkehrslärm-pegeln von mehr als 64/54 dB(A) tags/nachts sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.



Quelle: BGSM Stadtplanung GmbH nach Gutachten Möhler + Partner GmbH, Februar 2023

(3) Tiefgaragenrampen sind in die Gebäude zu integrieren. Die Innenwände (Wand- und Deckenflächen) der Rampen sind schallabsorbierend zu verkleiden (Mindestfläche 275 m²) und haben einen Absorptionskoeffizienten von α500Hz ≥ 0,6 aufzuweisen. Die Einhausung der Tiefgaragenrampen ist mit einer Schalldämmung von mindestens 25 dB auszuführen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.
Abweichungen von den genannten Anforderungen sind zulässig, solange die schalltechnische Verträglichkeit unter Berücksichtigung der Vorbelastung (Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm) in der umliegenden Nachbarschaft gewährleistet ist.

§ 13
In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Am

gez.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Planungsanlass und Beschlusslage 12
2. Ausgangssituation 13
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse 13
2.2 Städtebauliche Bestandssituation 13
2.3 Gebäudebestand und derzeitige Nutzung 13
2.4 Höhenentwicklung 14
2.5 Ortsbild 14
2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation 15
2.6.1 Naturraum, Topografie und Grundwasser 15
2.6.2 Boden und Versiegelung 15
2.6.3 Klima und Lufthygiene 15
2.6.4 Flora und Fauna, Artenschutz 15
2.6.5 Erholung und Freiflächensituation 16
2.7 Erschließung 16
2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV) 16
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) 17
2.7.3 Fuß- und Radverkehr 17
2.7.4 Technische Erschließung 18
2.8 Vorbelastungen 18
2.8.1 Altlasten/ Kampfmittel 18
2.8.2 Lärmimmissionen 18
2.8.3 Elektrische und magnetische Felder 19
2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall 19
2.8.5 Lufthygiene 19
2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage 19
2.9.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung 19
2.9.2 Bestehendes Baurecht 19
2.9.3 Grunddienstbarkeiten 20
2.10 Planfeststellung S-Bahn und Straßenbahn 20
2.11 Denkmalschutz 21
2.12 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München 21

2.13 Stadtentwicklungsplanerische Leitlinien 22
2.14 Freiraumplanerische Leitlinien 22
3. Planungsziele 23
4. Planungskonzept 24
4.1 Städtebauliche Grundidee 24
4.2 Art der Nutzung 26
4.3 Maß der baulichen Nutzung 26
4.4 Baugrenzen, überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche, Arkaden 28
4.5 Höhenentwicklung 29
4.6 Abstandsflächen 30
4.7 Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen 30
4.8 Erschließung Planungsgebiet 31
4.9 Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze 33
4.10 Dienstbarkeitsflächen 34
4.11 Werbeanlagen 34
4.12 Grünordnung 34
4.13 Maßnahmen zum Artenschutz 36
4.14 Baulicher Lärmschutz 36
4.15 Erschütterungen 39
4.16 Elektromagnetische Felder 40
4.17 Lufthygiene 40
4.18 Grundwasser/ Unterbauungen 41
4.19 Vorbeugender Brandschutz 42
4.20 Müllentsorgung 42
5. Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung) 42
5.1 Bausteine Klimaschutz und Energie 42
5.2 Baustein Klimaanpassung 44
5.3 Baustein Mobilität 45
5.4 Inklusion und Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming 45
6. Wesentliche Auswirkungen 46
7. Maßnahmen 46
8. Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarung 47
9. Daten zum Bebauungsplan 47

1. Planungsanlass und Beschlusslage

Das ehemalige Warenhaus Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz und an der Schützenstraße zählte mit seinen ca. 36.000 m² Verkaufsfläche zu den größten Kaufhäusern in Deutschland. Es umfasste das denkmalgeschützte "Warenhaus Hermann Tietz" am Bahnhofplatz 7 und den langgestreckten Erweiterungsbau an der Schützenstraße aus dem Jahr 1971.

Die Eigentümerin der Gebäude leitete im Jahr 2020 eine große Umstrukturierung dieses Warenhauses ein. Beabsichtigt ist, den denkmalgeschützten Bau am Bahnhofplatz vom Gesamtkomplex zu lösen und als eigenständiges Projekt denkmalfachlich begleitet zu sanieren. Der Erweiterungsbau soll abgerissen und durch eine neue Bebauung ersetzt werden, die auch eine signifikante stadträumliche Aufwertung der Schützen- und der Prielmayerstraße bedeutet.

Mit Beschluss vom 23.06.2021 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 03191) hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich), (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688) den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 aufzustellen. Der Planungsumgriff umfasst den Erweiterungsbau mit den genannten angrenzenden Straßenverkehrsflächen.

Im September 2021 lobte die damalige Eigentümerin der Grundstücke in enger Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen nicht offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb „Entwicklung an der Schützenstraße“ gemäß RPW 2013 aus. Der Realisierungsteil umfasste den Neubau, der Ideenteil den umgebenden öffentlichen Raum. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Stadtrat am 04.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26/ V 05945) bekanntgegeben. Das Wettbewerbsergebnis dient dem aufzustellenden Bebauungsplan mit Grünordnung als Grundlage.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. Die allgemeine Vorprüfung hat keine erheblichen Umweltauswirkungen festgestellt, eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht sind in diesem Verfahren nicht erforderlich. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung muss ebenfalls nicht angewendet werden, da bei einer zulässigen Grundfläche von unter 20.000 m² (Baugebiet 8.172 m²) Eingriffe in Natur und Landschaft als bereits erfolgt bzw. zulässig gelten. Insgesamt liegen die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB vor.

2. Ausgangssituation

2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Karlsplatz (Stachus), außerhalb des Altstadtringes, im Stadtbezirk 2, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, in einem urbanen, historisch gewachsenen Bereich an der Schützenstraße. Die Schützenstraße ist als Geschäftsstraße Teil der innerstädtischen Entwicklung und eine wichtige Verbindung vom Bahnhofplatz über den Karlsplatz (Stachus) bis zum Marienplatz.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von 15.934 m². Davon sind 8.077 m² im privaten Eigentum und 7.857 m² als Straßenverkehrsflächen im städtischen Eigentum. Die Baugrundstücke befinden sich alle im privaten Eigentum. Ausgenommen ist eine kleine Grundstücksfläche im Nordosten, die derzeit im städtischen Eigentum steht und Teil des Baugebietes werden soll.

2.2 Städtebauliche Bestandssituation

Nördlich wird das Planungsgebiet von der Prielmayerstraße mit dem Justizpalast und dem sogenannten Neuen Justizgebäude gefasst. Östlich entstand kürzlich mit dem neuen Hotel Königshof am Karlsplatz (Stachus) eine neue stadträumliche Setzung des Karlsplatz/Stachus am Altstadtring. Im Westen wird mit dem Baudenkmal Bahnhofplatz 7, das aktuell umgebaut wird, der öffentliche Raum der Schützenstraße und Luitpoldstraße attraktiv gestaltet. Mit der Umsetzung der Planungen zum Neubau des Empfangsgebäudes des Hauptbahnhofs am Bahnhofplatz wird darüber hinaus ein städtebaulich markanter Abschluss der Achse Bahnhofplatz/ Karlsplatz/ Marienplatz gesetzt. Im Süden bildet die Schützenstraße mit der Bebauung die Grenze des Planungsgebietes. Sie ist im Abschnitt östlich der Luitpoldstraße bis zum Karlsplatz den Fußgänger*innen vorbehalten.

Das Planungsgebiet selbst beinhaltet zu einem Großteil den Erweiterungsbau und die umliegenden Straßenverkehrsflächen. Lediglich vier Grundstücksparzellen im Bereich Schützenstraße/Luitpoldstraße sind mit jeweils eigenständigen Geschäftshäusern mit einer durchgehenden Kolonnade bebaut und bilden zusammen mit der erdgeschossig eingerückten Fassade eine witterungsgeschütze Erweiterung des öffentlichen Raums. Der Gebäudekomplex bietet derzeit mit seiner introvertierten Nutzung und den wenigen Öffnungen keinen stadträumlichen Beitrag und keinen qualitätvollen öffentlichen Erlebnisraum.

Das Baugebiet ist vollständig bebaut, die öffentlichen Straßen sind in Gänze hergestellt und erschließen das Baugebiet. In der Prielmayerstraße verläuft in Tunnellage die S-Bahn und im Straßenraum der Prielmayerstraße eine planfestgestellte Straßenbahntrasse. Zukünftig wird unter dem Baugebiet in diagonaler Lage die Trasse der 2. Stammstrecke verlaufen.

2.3 Gebäudebestand und derzeitige Nutzung

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

Der Gebäudekomplex verfügt über eine Tiefgarage mit öffentlichem Parkhaus mit ca. 470 Stellplätzen, die Zu- und Ausfahrt erfolgt über die Luitpoldstraße.

Die vier eigenständigen Geschäftshäuser bieten eine attraktive Abwechslung hinsichtlich des Nutzungsspektrums und der äußeren Gestaltung. Die realisierte Kolonnade lädt mit der gastronomischen Nutzung in der Erdgeschosszone zum Verweilen ein.

Die Bestandsgebäude in der näheren Umgebung schaffen mit ihrem Angebot an Geschäfts-, Büro- und Hotelnutzungen eine attraktive Geschäftsstraße.

2.4 Höhenentwicklung

In der Prielmayerstraße weist der städtebaulich prägnante Justizpalast eine Traufhöhe von ca.37 m und eine maximale Höhe von ca. 64 m auf, das Neue Justizgebäude eine Höhe von ca. 45 m (Scheingiebel ca. 50 m Höhe) und das neuerrichtete Hotel „Königshof“ am Karlsplatz 25 eine Höhe von ca. 35 m auf.

Die Höhenentwicklung der Gebäude ist entlang der südlichen Schützenstraße recht heterogen. Die Wandhöhen betragen, in Bezug auf den Höhenbezugspunkt von 519,93 m über NHN, im Mittel ca. 19 m und die Firsthöhen ca. 25 m, mit klassischen, traufständigen Satteldächern.

Das denkmalgeschützte Gebäude am Bahnhofplatz 7 weist eine Vier- bis Sechsgeschossigkeit mit Traufhöhen von ca. 16 m bis 19,8 m und eine Firsthöhe von ca. 30 m auf.

2.5 Ortsbild

Der öffentliche Stadtraum wird durch die bisherige großmaßstäbliche monolithische Architektur und die fensterlose Betonfassade geprägt. In der Schützenstraße, die als Fußgängerzone ausgebaut ist, befinden sich einige zum Teil alte Bäume, die das Ortsbild prägen und einen wichtigen Beitrag zum bioklimatischen Wohlbefinden an diesem Ort sowie zur Gestaltung des Straßenraums leisten.

Die nördliche Seite der Schützenstraße weist mit einem ca. 4,0 m tiefen Rücksprung der Erdgeschosszone des ehemaligen Warenhauses sowie einem ca. 4,5 m tiefen Kolonnadengang der benachbarten vier Gebäude eine Besonderheit gegenüber den anderen Gebäuden in der Fußgängerzone auf. Sie bilden eine willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Raums, bieten Schutz vor Regen und Sonne und abwechselnde Raumerlebnisse. Die hier errichteten Rücksprünge und Kolonnaden sind in Gestalt und Tiefe ein einzigartiger Beitrag im städtischen Arkadennetz der Altstadt München und den angrenzenden Innenstadtbereichen.

Auch wenn dieser Bereich heute wenig attraktiv erscheint, ist das städtebauliche Element der Kolonnade in der Schützenstraße weiterhin von Bedeutung.

Die Prielmayerstraße wird als Rückseite des Warenhauses wahrgenommen. Die Erdgeschosszone wurde eingerückt, um dem Fußverkehr Raum zu geben. Insgesamt ist die Situation wenig attraktiv. Der Straßenraum wird im Wesentlichen durch den Verkehr geprägt, Begrünung oder Baumstellungen zur Auflockerung und Gestaltung des Straßenraums sowie zur Vermeidung von Hitzeinseln sind nicht vorhanden. Die Straßenbahntrasse mit den als Barriere wirkenden Sperrgeländern, die Fahrbahn mit den Stellplätzen sowie die Rasenfläche vor dem Justizgebäude bilden eine sich an heißen Tagen stark aufheizende Fläche und regen nicht zum Flanieren und Aufenthalt an.

2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation

2.6.1 Naturraum, Topografie und Grundwasser

Das Planungsgebiet ist Teil des Naturraums „Schotterfluren der Münchener Ebene“ im Bereich der spätwürmzeitlichen Schmelzwasserschotter, deren sandige Kiese eine Mächtigkeit von ca. 6,5 - 8,0 m erreichen. Darunter folgen tertiäre Tone, Schluffe und Sande.

Das Gelände liegt auf etwa 519 - 520 m über Normalhöhennull (NHN) und fällt von Osten nach Westen um ca. 1,5 m und von Süden nach Norden um ca. 1,0 m ab.

Die generelle Grundwasserfließrichtung ist von Südwesten nach Nordosten gerichtet. Der Höchstgrundwasserstand (HW1940) liegt bei ca. 514,30 - 514,70 m ü. NHN und somit bei etwa 5,0 - 6,0 m unter der Geländeoberkante (GOK). Der mittlere Grundwasserflurabstand liegt im Planungsgebiet bei ca. 6,0 - 7,0 m unter GOK.

2.6.2 Boden und Versiegelung

Das Planungsgebiet und die angrenzenden Straßenräume sind annähernd zu 100% versiegelt. Nur in der Schützenstraße sind einzelne Baumpflanzungen die auch zum Teil unterbaut sind, vorzufinden.

Da das Gebiet großflächig anthropogen überformt wurde, weist es keinen natürlichen Bodenaufbau mehr auf.

2.6.3 Klima und Lufthygiene

Das Planungsgebiet sowie die angrenzenden Bereiche weisen eine bioklimatisch ungünstige Situation auf. Die Belastung ist vorrangig durch den hohen Versiegelungsgrad, die Bebauungsdichte, die verkehrsbedingte Luftbelastung und die ungünstigen Luftaustauschbedingungen bestimmt. Bedingt durch den sehr hohen Versiegelungsgrad von ca. 91 – 100 % liegt ein gestörter Wasserhaushalt am Standort vor, sodass der Abfluss von Regenwasser, die Grundwasserneubildung sowie die Verdunstung stark beeinträchtigt werden (vgl. Bodenversiegelung LHM 2019, https://geoportal.muenchen.de/portal/master).

Dem Planungsgebiet und seiner Umgebung stehen nur wenige Grünflächen für klimatische Ausgleichsfunktionen zur Verfügung. Besonders hervorzuheben ist dabei der nördlich des Planungsgebietes an der Elisenstraße gelegene Alte Botanische Garten mit einer sehr hohen bioklimatischen Bedeutung für die Innenstadt und den Aufenthalt am Tag.

Die Großbäume sowie der Brunnen in der Schützenstraße haben vor dem Hintergrund der starken Versiegelung als grünblaue Infrastruktur eine wichtige bioklimatische Bedeutung.

2.6.4 Flora und Fauna, Artenschutz

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches der Baumschutzverordnung der LHM. Darüber hinaus befinden sich hier keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope. In der Schützenstraße sind einzelne Großbäume vorhanden, aber keine Grünflächen. Die sanierten Dachbereiche des Erweiterungsbaus weisen eine Flachdachbekiesung mit partiellem Aufwuchs durch typische Ruderalpflanzen auf.

Für das Planungsgebiet wurde im Zusammenhang mit dem Neubauvorhaben und der Sanierung eine artenschutzrechtliche Potentialabschätzung und Habitatanalyse durchgeführt. Im Rahmen dieser wurde das Untersuchungsgebiet auf Basis einer

Datenauswertung und Potentialanalyse der Lebensräume auf mögliche Vorkommen gemeinschaftsrechtlich geschützter Arten (alle europäischen Vogelarten, Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) geprüft und im Sinne einer „Worst-Case-Betrachtung“ auf eine vorhabenspezifische Betroffenheit hin untersucht.

Untersucht wurde, ob Populationen von geschützten Arten innerhalb und außerhalb des Planungsumgriffs zu verzeichnen sind.

Mauersegler
Für das sich außerhalb des Planungsgebietes befindliche benachbarte denkmalgeschützte Gebäude am Bahnhofplatz 7 konnte durch Begehungen im Februar 2021 und einer Nachbegehung im Mai 2021 des Gebäudes eine Brutplatznutzung ausgeschlossen werden. Mit dem Abriss des Erweiterungsbaus an der Schützenstraße waren keine Sicherungs- und/ oder Ersatzmaßnahmen erforderlich.

Für den Erweiterungsbau selbst oder die Gebäude in der Schützenstraße 8, 10, 12 und 14 wird eine Brutplatznutzung weitestgehend ausgeschlossen, da geeignete Spalten sowie weitere Rahmenbedingungen (Höhe, Anflugbarkeit) fehlen.

Fledermausarten nach Anhang IV FFH-Richtlinie
Die Quartieruntersuchung umfasste den Baumbestand sowie die Fassade, den Dachstuhl und den zugänglichen Teil des Daches aller Gebäude im Planungsgebiet. Dabei konnten an keiner Struktur relevante Tagesstätten, Wochenstuben oder sonstige Sommer- und Winterquartiermöglichkeiten festgestellt werden. Es wurden keine Individuen oder Spuren ehemaliger Nutzung der Gebäude oder des Baumbestandes gefunden.

Weitere Arten
Für keine der weiteren in Anhang IV der FFH-Richtlinie genannten Tier- und Pflanzenarten (sofern sie überhaupt im Naturraum vorkommen) bietet das Planungsgebiet geeignete Voraussetzungen, um als Lebensraum genutzt zu werden. Diese Arten können deshalb von vornherein ausgeschlossen werden.

2.6.5 Erholung und Freiflächensituation

Erholungsflächen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Die Umgebung weist eine hohe Baudichte auf, verbunden mit einem geringen Anteil an öffentlichen Grünflächen, und ist somit unterversorgt. In etwa 200 Metern Entfernung befindet sich der Alte Botanische Garten, der eine wichtige Erholungsfunktion auf Stadtteilebene einnimmt.

Der direkt an das Warenhaus angrenzende öffentliche Raum ist wenig attraktiv gestaltet und wird seiner Bedeutung als Entree der Altstadt, wichtige Verbindungsachse und Aufenthaltsbereich für die Münchner Innenstadt nicht gerecht.

2.7 Erschließung

2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Alle angrenzenden Verkehrsflächen sind ausgebaut und hergestellt.

Die Luitpoldstraße hat als Ortsstraße eine Erschließungsfunktion. Seit Inbetriebnahme des 3. Straßenbahngleises am Bahnhofplatz ist die Luitpoldstraße als Einbahnstraße von Norden kommend über Luitpoldstraße/Schützenstraße und Bahnhofplatz eingerichtet.

Die Anlieferung des außerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Baudenkmals Bahnhofplatz 7 erfolgt über eine Ladetasche auf der westlichen Seite der

Luitpoldstraße. Die Zu- und Ausfahrt in und aus dem Parkhaus des Erweiterungsbaus, mit seinen 470 PKW-Stellplätzen im Bestand, erfolgt über eine Rampe an der östlichen Seite der Luitpoldstraße. Die Anlieferung des Erweiterungsbaus erfolgt zum größten Teil außerhalb des Planungsgebiets über einen durch Nutzungsrechte gesicherten Ladehof im 2. Untergeschoss des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße.

Die Prielmayerstraße hat für den Planungsbereich und das direkte Umfeld eine wichtige Erschließungsfunktion. Die Straße erschließt die nördlich liegende Justiznutzung mit Zufahrt und PKW-Stellplätzen im Hof des Justizpalastes. Von hier wird das Planungsgebiet über die Luitpoldstraße erschlossen, die Straße bietet die einzige Möglichkeit der verkehrlichen Erschließung. Die Erschließungssituation kann beibehalten bleiben. Eine Anpassung der Luitpoldstraße mit Zweirichtungsverkehr sollte geprüft werden, um eine Verlängerung der Fußgängerzone in der Schützenstraße nach Westen zu ermöglichen.

2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Planungsgebiet befindet sich mit ca. 100 m Entfernung im näheren Einzugsbereich des Hauptbahnhofs und ist somit sehr gut an den schienengeführten Fern- und Regionalverkehr angebunden. Zwei U-Bahnstation sind mit direktem Zugang über das Untergeschoss zu erreichen. Buslinien verstärken das ÖPNV-Netz.

In der Prielmayerstraße verläuft die Straßenbahntrasse zwischen Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof nahe am Baudenkmal Bahnhofplatz 7 und am Erweiterungsbau entlang. Unter der Prielmayerstraße verläuft der S-Bahntunnel der bestehenden Stammstrecke.

Im Straßenbahnnetz bildet der Abschnitt der Prielmayerstraße zwischen Hauptbahnhof und Stachus mit den vielzähligen Linien eine sehr wichtige Verbindung. Neben der Bayerstraße dient die Prielmayerstraße als innerstädtische Verbindungsstrecke zwischen dem westlichen und östlichen Streckennetz. Tagsüber verkehren die Straßenbahnen je Linie und Richtung bereits heute alle zehn Minuten. Eine Ausweitung des Angebots an Straßenbahnverbindungen insbesondere im innerstädtischen Bereich wird angestrebt.

2.7.3 Fuß- und Radverkehr

Die Schützenstraße ist vom Karlsplatz bis Luitpoldstraße als Fußgängerzone hergestellt.

In der Prielmayerstraße und der Luitpoldstraße sind beidseitig Fußwege vorhanden, an der Prielmayerstraße mit Sperrgeländer zu den Straßenbahngleisen, um unbedachtes Queren der Straße zu verhindern. In der östlichen Schützenstraße ist die fußläufige Erschließung neben der Zufahrt zur Tiefgarage des Hotels Königshof gesichert.

Für den Radverkehr ist die Achse vom Karlsplatz/Stachus über die Arnulfstraße bis Pasing von besonders hoher Wichtigkeit und die Prielmayerstraße daher im Verkehrsentwicklungsplan als Radverkehrs-Hauptroute eingestuft. In Richtung Altstadtring ist ein Befahren für den Radverkehr u.a. aufgrund der Einbahnrichtung des PKW-Verkehrs neben den beiden vorhandenen Straßenbahngleisen nicht erlaubt.

Zukünftig soll die Radverkehrsführung in der Prielmayerstraße im Zuge einer Straßenraumumgestaltung und in Abhängigkeit mit dem zukünftigen Verkehrskonzept am Bahnhofsvorplatz sowie den Planungen zur Umgestaltung der Sonnenstraße und des Altstadtradlrings wesentlich verbessert werden.

Für den Fußverkehr wurde vom Stachusbauwerk aus mit dem Zugang in das Untergeschoss des damaligen Warenhauses und in der Fortsetzung über das Baudenkmal in das Sperrengeschoss des Bahnhofplatzes eine witterungsunabhängige Wegeverbindung zwischen Fußgängerzone Neuhauser Straße und Hauptbahnhof geschaffen. Durch die Aufgabe der Warenhausnutzung und der Beseitigung der Überbrückung wurde diese fußläufige Verbindung unterbrochen. Sie soll wieder hergestellt werden, die Voraussetzung dafür ist durch die Genehmigung des Umbaus Bahnhofplatz 7 mit Errichtung eines Bauwerkteils unter der Luitpoldstraße gesetzt. Es soll auch weiterhin eine zweite fußläufige Verbindung über eine neue Passage entstehen.

Die Erweiterung des öffentlichen Raums durch die erdgeschossigen Rücksprünge sowie die Kolonnade wurde als stadtgestalterisches und städtebauliches Element in die in den 1970er Jahren errichteten Gebäude integriert. Sie übernehmen in den Straßenräumen eine öffentliche Verkehrsfunktion und bilden die Erweiterung des öffentlichen Raumes. Diese Funktionen waren zum Errichtungszeitpunkt von besonderer Bedeutung, da seinerzeit keine Fußgängerzone in der Schützenstraße bestand und der Straßenraum dem motorisierten Individualverkehr zur Verfügung stand. Mit Einrichtung der Fußgängerzone stellen davon unabhängig Rücksprünge wie auch Kolonnade weiterhin ein wichtiges Gestaltungselement für den öffentlichen Raum dar.

2.7.4 Technische Erschließung

Unter der Prielmayerstraße liegen ein Hauptsammelkanal sowie weitere relevante Sparten.

Unter dem östlichen Teil der Prielmayerstraße liegt die Tiefgarage für das Hotel Königshof mit Zufahrt über die Bayerstraße und östliche Schützenstraße. Neben der Tiefgaragenrampe liegen weitere Sparten wie Kanal und Fernwärme, die berücksichtigt werden müssen.

2.8 Vorbelastungen

2.8.1 Altlasten/ Kampfmittel

Die Fläche ist nicht im Kataster für Altlastenverdachtsflächen der Landeshauptstadt München aufgeführt. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel auf dem Gelände vorhanden sind. Dies ist in der späteren Bauausführung zu berücksichtigen.

2.8.2 Lärmimmissionen

Das Planungsgebiet unterliegt den Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden und im weiteren Umfeld befindlichen Straßenverkehrswege, u.a. Prielmayerstraße, Karlsplatz, Sonnenstraße, Bayerstraße, Bahnhofplatz, Elisenstraße sowie den Straßenbahnlinien im Bereich Karlsplatz, Sonnenstraße und Bahnhofplatz.

Zudem befindet sich das Planungsgebiet in einer innerstädtischen Lage mit diversen gewerblichen Nutzungen wie z.B. Einzelhandel, Gastronomie und Hotellerie, sodass auch eine nicht unerhebliche gewerbliche Lärmvorbelastung vorliegt.

Es wurden in einer schalltechnischen Untersuchung die Geräuschentwicklung durch Verkehrs- und Anlagenlärm prognostiziert und beurteilt. Das Ergebnis sowie die daraus erforderlichen Maßnahmen zum baulichen Lärmschutz werden im Weiteren dargestellt.

2.8.3 Elektrische und magnetische Felder

Aufgrund der Lage zu den Bahnstromoberleitungen der bestehenden Stammstrecke und der geplanten 2. Stammstrecke der S-Bahn, der U-Bahn sowie zu Straßenbahnlinien besteht für das Planungsgebiet die Möglichkeit der Belastung durch elektrische und magnetische Felder (Niederfrequenz, Gleichstrom- und Hochfrequenzanlagen).

Dies wurde gutachterlich untersucht, erforderliche Maßnahmen werden im Weiteren ausgeführt.

2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall

Das Planungsgebiet unterliegt aufgrund der nördlich an der Planbebauung oberirdisch verlaufenden Straßenbahn und unterirdisch verlaufenden S-Bahn-stammstrecke sowie der südlich der Planbebauung verlaufenden U-Bahn erschütterungstechnischen Immissionen, die untersucht wurden. Erforderliche Maßnahmen werden im Weiteren dargelegt.

2.8.5 Lufthygiene

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb des Kerngebietes der Münchner Innenstadt, sodass eine verkehrsbedingte Luftbelastung durch das hohe Verkehrsaufkommen umgebener Straßen, insbesondere des Karlsplatzes (Stachus), besteht.

Die Anlieferung des Baugebietes soll wie in der heutigen Situation auch über den Ladehof im 2. Untergeschoss des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße erfolgen. In diesem Bereich ist mit einer lufthygienisch belasteten Bestandssituation zu rechnen, die gutachterlich untersucht wurde und das Ergebnis im Weiteren aufgeführt ist.

2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.9.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

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.

2.9.2 Bestehendes Baurecht

Für das Planungsgebiet gelten die rechtsverbindliche Bebauungspläne Nr. 41b aus dem Jahr 1969, Nr. 688 aus dem Jahr 1970 sowie Nr. 41c aus dem Jahr 1976. Diese geben im Wesentlichen die baulichen Ausführungen zu Art, Maß der Nutzung und Höhenentwicklung des ehemaligen Warenhauskomplexes vor. Festgesetzt ist zu Art der Nutzung Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO), zum Maß der Nutzung eine Geschossflächenzahl von 5,7 mit Wandhöhen zwischen 16,60 bis 23,10 m. Des Weiteren sind Dienstbarkeitsflächen zu Gunsten der Landeshauptstadt München für Gehrecht und Leitungsrecht festgesetzt. Die Änderung dieser Bebauungspläne ist im Hinblick auf das zukünftige Projekt zur Dichte und Höhenentwicklung erforderlich.

Sie werden für eine geordnete städtebauliche und freiraumplanerische Realisierung der neuen Bebauung geändert und es wird ein neuer Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 aufgestellt.

2.9.3 Grunddienstbarkeiten

Die bestehenden unterirdischen Zugänge und die unterirdische Anlieferung über das Stachus-Bauwerk sind für die Baugrundstücke dinglich gesichert.

Zu Gunsten der Grundstückseigentümerin bestehen:

- Grunddienstbarkeit Schmankerlgasse/Ladehof/Tiefgarage vom 11.02.76 an Flst. 6761/2, Az.: 912/146/S /09,
- am Erbbaurecht der SWM am Stachusbauwerk ein Dauernutzungsrecht Rampe 2. UG (Mitzeichnung der Stadt) vom 11.02.76 an Flst. 6761/4 u. a.,
- Grunddienstbarkeit für das (bereits rückgebaute) Brückenbauwerk vom 22.10.1956 an Flst. 6732/1, die aufgehoben wird und
- Grunddienstbarkeit für das neue Unterbaurecht Luitpoldstraße 2-geschossig an Flst. 6732/1, Az.:201/S/2021.

Zu Gunsten der Stadt bestehen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten für Kolonnaden und Tiefbauobjekte an den Flurstücken 6735, 6734/3, 6734/2, 6756, 6756/2, 6756/3, 6751, 6752, 6750, 6753, 6755, 6757, 6757/3, 6758, 6759, 6760.

Nachrichtlich sind darüber hinaus hier bekannt schuldrechtliche Verträge beim Baureferat für einen:

- benutzereigenen Kabelkanal vom 23.01.70 an Flst. 6732/1,
- benutzereigenen Tunnel vom 11.02.72 an Flst. 6732/1 und
- für eine Grundwasserüberleitung vom 02.07.1971 an Flst. 6748 (BAU/evtl. Stadtentwässerung).

2.10 Planfeststellung S-Bahn und Straßenbahn

S-Bahn
Unter der Prielmayerstraße verläuft die Trasse der S-Bahn. Diese ist in der weiteren Gebäudeplanung und baulichen Umsetzung zu berücksichtigen.

Der Planfeststellungsbeschluss für die 2. Stammstrecke, Planfeststellungsabschnitt 1, betrifft das Planungsgebiet. Insbesondere liegen zukünftig die Tunnel der 2. Stammstrecke unter dem Planungsgebiet.

Im Oktober 2018 wurde zwischen der damaligen Eigentümerin 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. Diese Anforderungen fließen auch in die zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes durch eine Kennzeichnung des Trassenkorridors und einer Satzungsbestimmung für die maximale Gründungstiefe des Gesamtbauwerks ein.

Straßenbahn
In der Prielmayerstraße verläuft eine planfestgestellte Straßenbahntrasse mit Wandankern für die Fahrleitung an der Fassade des Warenhauses. Die Verordnung über den Bau und Betrieb der Straßenbahn (BOStrab) ist bei Baustelleneinrichtung und Neubau einzuhalten.

Für den östlichen Teil des Bahnhofplatzes wurde mit Planfeststellung die Errichtung eines 3. Straßenbahngleises auf dem Bahnhofplatz sowie eine geänderte Verkehrsführung genehmigt und umgesetzt. Das neue Gleis biegt von der Bayerstraße kommend ab und führt die zukünftigen Straßenbahnlinien auf der Ostseite über den Bahnhofplatz nach Norden. In diesem Zuge erfolgte auch die Anpassung der Fahrrichtungen.

2.11 Denkmalschutz

In unmittelbarer Nachbarschaft des Planungsgebietes 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** - Telegrafenamt, 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."

2.12 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich insbesondere folgender Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996, zuletzt geändert am 18.02.2025 (Freiflächengestaltungssatzung),
- Satzung der Landeshauptstadt München über die Größe, Lage, Beschaffenheit, Ausstattung und Unterhaltung von Spielplätzen, die Art der Erfüllung der Spielplatzpflicht sowie über die Ablöse vom 18.02.2025 (Spielplatzsatzung)

- Satzung über Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 19.08.2024 (Einfriedungssatzung),
- Satzung über die Benutzung der Entwässerungseinrichtung vom 28.08.2018, (Entwässerungssatzung),
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder vom 26.06.2020 (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS),
- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013.

2.13 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.“

2.14 Freiraumplanerische Leitlinien

Für die Neuplanung ist zudem auch das Freiraumquartierskonzept Innenstadt zu Grunde zu legen. Das Freiraumquartierskonzept Innenstadt formuliert ein Gesamtkonzept mit Leitzielen, einen Maßnahmenplan mit Teilkarten sowie Planungsempfehlungen für Einzelprojekte. Folgende Kernthemen sind im Planungsgebiet von besonderer Bedeutung:

Ortsidentität / Stadtbild und Freiraumvernetzung
Eine Aufwertung der Luitpoldstraße und Prielmayerstraße sowie die Gestaltung der Schützenstraße als wichtige Freiraumachse vom Hauptbahnhof zum Stachus (Schaffung von Aufenthaltsbereichen ohne Konsumzwang, Umwandlung von Verkehrsflächen in multifunktionale Flächen) unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Ortes (historische Bezüge) soll bei den weiteren Planungen ein zentrales Ziel sein.

Hof- und Dachflächen
Es sollen im Innenstadtbereich neue öffentlich zugängliche Hof- und Dachflächen geschaffen werden, um das bestehende Freiraumnetz zu erweitern.

Klimaanpassung
Grüne und blaue Infrastruktur (Großbaumstandorte, Pflanzflächen / mobile Begrünung, Entsiegelung, versickerungsfähige Flächen, Albedoeffekt) soll in die Gestaltung integriert werden.

Klimaneutrales München 2035
Der Stadtrat hat mit Beschluss vom 20.10.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 03873) das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, zur Erreichung eines „Klimaneutralen München bis 2035“ Konzepte und Umsetzungsstrategien zu entwickeln und im Bebauungsplanverfahren in nachhaltigen Konzepten (Energiekonzepte, Mobilitätskonzepte sowie Stadtklima-Konzepte) mit verbindlichen Regelungen im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung in die Planungen einzubringen.

Schwammstadt-Prinzip
Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung „Einbindung des „Schwammstadt-Prinzips“ in Prozesse der Stadtplanung“ vom 15.09.2021 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 02590) wurde das Referat für Stadtplanung und

Bauordnung beauftragt, das Thema dezentrales Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips bereits frühzeitig und verstärkt in Planungsprozessen zu berücksichtigen. Das Thema Schwammstadt-Prinzip steht demnach „für eine wassersensible und gleichzeitig hitzeangepasste Stadt, indem der natürlichen standortbezogenen Wasserbilanz aus Niederschlag, Verdunstung und oberflächlichem Abfluss möglichst nahegekommen wird. Dadurch sollen sowohl Überschwemmungen und Überflutungen abgepuffert als auch die Verdunstungsrate erhöht werden, um so zur Kühlung der sommerlichen Temperaturen beizutragen. Zentrale Komponenten sind die Verdunstung, Versickerung und Retention von Regenwasser sowie dessen Nutzung, z.B. für die Grünflächenbewässerung in Trockenphasen. Dabei ist die Verdunstung und Speicherung des Regenwassers vor der Versickerung zu priorisieren.“ Maßnahmen und Strategien sollen in der Bebauungsplanung integriert werden.

3. Planungsziele

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

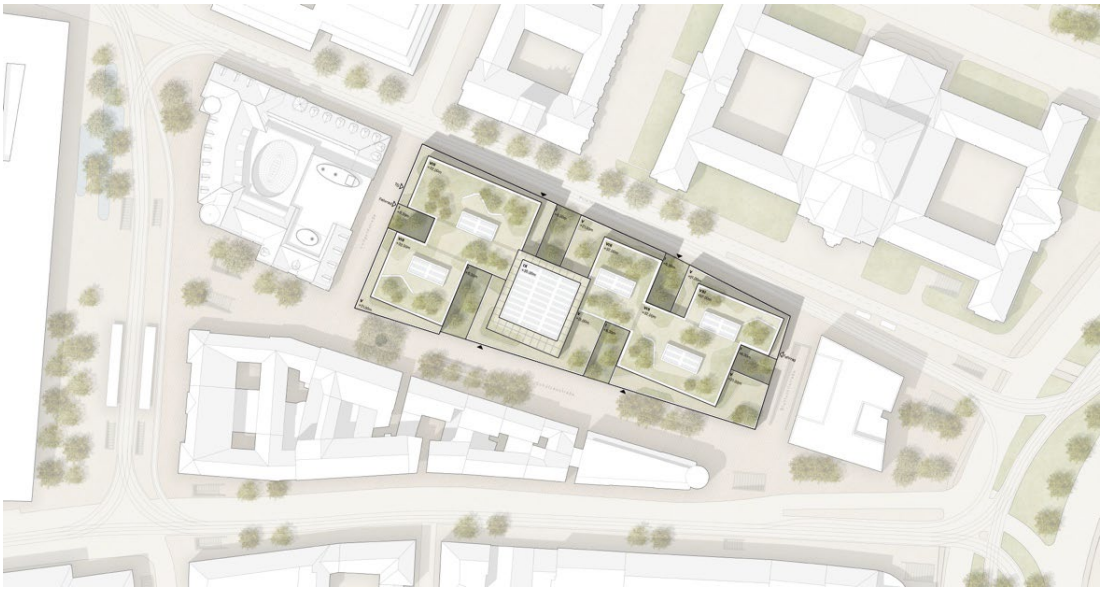
- Entwicklung eines neuen und nutzungsgemischten Stadtbausteins mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen
- Entwicklung einer attraktiven Erdgeschosszone für einen lebendigen öffentlichen Raum und eine städtebaulich und freiraumplanerisch attraktive Verbindung von der Altstadt bis zum Hauptbahnhof
- Aufwertung des öffentlichen Raums u.a. durch Arkaden/Kolonnaden bzw. Beibehaltung und Neuordnung der bestehenden Kolonnaden entlang der Schützenstraße und der Prielmayerstraße und einer qualitätsvollen Ausbildung der Gebäudeeingänge
- Vielfältiges Angebot an kommerziellen, aber auch nichtkommerziellen Nutzungen für ein attraktives und lebendiges Umfeld
- Verbesserung der Attraktivität des öffentlichen Raums durch Begrünung und Baumstandorte sowie Aufenthaltsangebote
- Schaffung von qualitätsvollen, multifunktional nutzbaren und teilweise öffentlich zugänglichen Dachgärten mit hohem Grünanteil und zusätzlichen Baumpflanzungen zur Anpassung an den Klimawandel und für die Erholungsnutzung
- Erhalt der Bestandsbäume und des Brunnens in der Schützenstraße als wichtige grünblaue Infrastruktur
- Maßnahmen zur klimaneutralen Energieerzeugung und zum nachhaltigen Regenwassermanagement zur Erreichung der Ziele des Beschlusses „Klimaneutrales München 2035“
- Maßnahmen zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips
- Klimaanpassungsmaßnahmen mit Differenzierung der Begrünungsmaßnahmen
- Stärkung eines umweltgerechten Mobilitätsangebots
- Schaffung von qualitätsvollen Fußwegebeziehungen
- Aufwertung der Straßenräume sowie barrierefreie und offene Gestaltung

- Beibehaltung der Parkhausnutzung und Realisierung eines zusätzlichen Angebots von Fahrradabstellplätzen.

4. Planungskonzept

4.1 Städtebauliche Grundidee

Die übergreifende Idee des Konzeptes der prämierten Wettbewerbsarbeit von David Chipperfield Architects mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten ist es, drei städtebauliche Prinzipien und Maßstäbe - die Kleinteiligkeit südlich der Schützenstraße, die rationale Ordnung der Residenzstadt und die Megastrukturen Hauptbahnhof und Stachusbauwerk – zu reflektieren und sie zu einer neuen innovativen Typologie zusammenzuführen. Die Kubatur wird strukturiert, die Kuben versetzt und über- und nebeneinander neu platziert. Daraus ergeben sich für den öffentlichen Raum differenzierte urbane Situationen und Freiräume.



Lageplan © DAVID CHIPPERFIELD Architects, London / Berlin (Filippo Bolognese Images) mit Atelier Loidl Landschaftsarchitekten, Berlin

Eine ein- bis fünfgeschossige Gebäudekubatur nimmt die Bezüge aus dem direkten Umfeld auf, die darauf aufsetzenden dreigeschossigen Kubaturen werden allseitig zurückgesetzt platziert und schaffen insgesamt einen spannenden und gegliederten Stadtraum. Eines der städtebaulich besonderen Elemente ist die Nutzbarmachung der Dachflächen auch für eine öffentlich zugängliche Nutzung und die Errichtung eines Dachpavillons für publikumswirksame Nutzung.

Der geplante Neubau bleibt mit seiner Höhenentwicklung von maximal 34,0 m unter den Höhen des städtebaulich prägnanten Justizpalastes (ca. 37 m, max. Höhe 64 m) und des Gerichtsgebäudes (ca. 45 m, Scheingiebel ca. 50 m Höhe). Der Dachpavillon mit einer Wandhöhe von 39,2 m schafft mit seinem zusätzlichen Geschoss eine untergeordnete, aber erlebbare Überhöhung.

Die Erdgeschossfassade des Neubaus ist zu den Straßen hin allseitig zurückgesetzt und bildet eine durchgehende Kolonnade aus, von der die Läden und weitere

Nutzungen erschlossen werden. Ergänzt wird das durch eine Durchwegbarkeit in Nord- und Südrichtung über Passagen im Inneren des Gebäudes, die gleichzeitig die Erreichbarkeit der Dachflächen und innerhalb des Neubaus den Zugang in das Untergeschoss bieten.

Über der erdgeschossigen Pfeilerhalle reagieren die Baukörper in zwei weiteren Maßstäben. Zunächst folgen sie, durch Einschnitte gegliedert, bis zur Traufhöhe den gekrümmten Straßenfluchten. Über der Traufhöhe springen die Baukörper zurück zur Blockmitte. So geben sie zu den Straßen hin begrünte Dachterrassen frei und bilden selbst auf der Ebene darüber eine terrassierte und intensiv bepflanzte Dachlandschaft, die über einen Dachpavillon öffentlich erschlossen werden kann.

Indem die begrünten Freiräume nicht als Innenhöfe, sondern zum Straßenraum geöffnet ausgebildet werden, profitieren der öffentliche Raum sowie die geplanten Büronutzungen in den Obergeschossen gleichermaßen. Sie gliedern die Baumasse, geben ihr eine angemessene Maßstäblichkeit und erlauben Tageslichteinfälle bis in die Passage unter Straßenniveau.

Die kleinteilige Baukörperstruktur auf der Plattform schafft so einen spannenden Stadtraum mit Fassaden- und Höhenbrüchen sowie dem Stadtraum zugewandten Höfen.

Freiraumplanerische Grundidee
Das freiraumplanerische Konzept sieht eine vielfältige Nutzbarmachung der Dachflächen vor, da aufgrund der städtebaulichen Dichte und des Grundstückszuschnitts keine ebenerdigen Grünflächen möglich sind. Die Dachgärten auf unterschiedlichen Ebenen sollen qualitätsvolle grüne Erholungs- und Aufenthaltsorte schaffen.

Die intensiv begrünten Dachflächen mit Zuordnung zu den Büroebenen bieten den dort Arbeitenden vielfältigen Freiraum zur Erholung, zusätzlich wird ein Teil der Dachflächen öffentlich zugänglich gemacht und gesichert.

Der wertvolle Baumbestand entlang der Schützenstraße wird erhalten.

Erschließung
Das verkehrliche Konzept baut auf den vorhandenen Verkehrsflächen mit deren unterschiedlichen Funktionen und Ausbauzuständen auf. Die Untergeschossebenen werden zur Unterbringung der pflichtigen Stellplätze und der Fahrrad- und Lastenradabstellplätze in einer Gemeinschaftstiefgarage genutzt. Die Erreichbarkeit erfolgt über die Luitpoldstraße mit einer gemeinsamen Zu- und Ausfahrt für den Kfz-Verkehr und mindestens zweier Zugänge im Erdgeschoss für die Radabstellung.

Anders als in der Bestandssituation, in der der ausfahrende Verkehr über die Schützenstraße und den Bahnhofplatz geführt wird, soll künftig auch der ausfahrende Verkehr über den Knotenpunkt Luitpoldstraße / Prielmayerstraße geführt werden. Somit ist eine spätere Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Bahnhofplatz möglich.

Die Straßenverkehrsflächen werden mit der dinglichen Sicherung für die Allgemeinheit in Verbindung mit der Arkadenfestsetzung in der Schützenstraße (südlich und östlich) und in der Prielmayerstraße attraktiv erweitert. Zusätzlich wird auch die Luitpoldstraße eine durchgehende Kolonnade/Arkade parallel zum Gehsteig erhalten. Von hier aus erfolgt über die Hauseingänge und die Erschließungskerne die vertikale Erschließung der Gebäude, auch zu der öffentlichen Nutzung im Dachpavillon.

Die Anlieferung für den Neubau soll wie auch im Bestand unterirdisch über den Ladehof im 2. Untergeschoss des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße erfolgen.

4.2 Art der Nutzung

Im Planungsgebiet wird als Gebietsart ein Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt, bestehend aus den Teilbaugebieten MK 1(1) und MK 1(2). Die Aufteilung in zwei Teilgebiete berücksichtigt die eigentumsrechtliche Situation.

Die Nutzungsgliederung in den Geschossebenen mit dem Schwerpunkt von Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung in der Erdgeschossebene schaffen einen abwechslungsreichen und lebendigen öffentlichen Raum.

Wohnungen sind ausgeschlossen. Die vorhandene sowie zu erwartenden und nach Maßgabe der TA Lärm zu beurteilenden Schallimmissionen haben eine große Einwirkung auf das Gebäude. Eine etwaige Wohnnutzung könnte ein erhebliches Konfliktpotential in die Nachbarschaft tragen, was nach § 15 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) problematisch und auch bei der ordnungsgemäßen Abwägung im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens voraussichtlich nicht zu überwinden wäre.

Ein Teil der Dachgärten auf dem 8. Vollgeschoss soll auch der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Um die Attraktivität der Dachfläche zu erhöhen, sind im Teilbaugebiet MK 1(1) in einem Dachpavillon im 9. Vollgeschoss ausschließlich Nutzungen durch Schank- und Speisewirtschaften sowie durch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig.

Spielhallen, Wettbüros, Parkhäuser, Tankstellen, Vergnügungsstätten mit einem auf sexueller Animation zielenden Angebot und Einzelhandelsbetriebe mit überwiegendem Sex- und Erotiksortiment sind ausgeschlossen.

Insgesamt fördert die auf die Kerngebietsnutzung abgestellte Nutzungsgliederung die Belebung der Innenstadt und trägt zu einer Attraktivitätssteigerung und Lebendigkeit der Innenstadt bei.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist mit dem Bauraum, der zulässigen Geschossfläche (GF), der Grundflächenzahl (GRZ) sowie den Festsetzungen zur Wandhöhe (WH) und zur Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß geregelt.

Im Planungsgebiet wird insgesamt eine Geschossfläche (GF) von 53.580 m² zugelassen, wobei für das Teilbaugebiet MK 1(1) eine maximale GF von 37.200 m² und für das Teilbaugebiet MK 1(2) eine maximale GF von 16.380 m² festgesetzt sind.

Dies ergibt eine Geschossflächenzahl (GFZ) von rund 6,6.

Nutzungen oberirdisch (geplant)	**MK 1(1)**	**MK 1(2)**
Büro	32.821 m^2	14.710 m^2
Einzelhandel/Gastronomie/ Dienstleistung	4.341 m^2	1.630 m^2
Gesamt	**37.162 m²**	**16.340 m²**

Kolonnade	890 m²	470 m²

Im 1. Untergeschoss befinden sich nachfolgende Nutzungen, die aber in der GFZ nicht berücksichtigt werden:

Nutzungen 1. UG (geplant)	**MK 1(1)**	**MK 1(2)**
Einzelhandel/Gastronomie/ Dienstleistung (BGF)	5.370 m²	3.000 m²

Gegenüber dem Bestand und den Festsetzungen der rechtsverbindlichen Bebauungspläne ergibt sich eine höhere Baudichte, die jedoch angesichts der begleitenden Maßnahmen zu öffentlichen Nutzungen, Maßnahmen zum Klimaschutz und Klimaanpassung sowie der Belebung und Qualitätssteigerung für den öffentlichen Raum hinreichend begründet ist.

Grundfläche
Aufgrund der bestehenden vollständigen Über- und Unterbauung der Baugrundstücke wird für die Neubebauung eine Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 festgesetzt.

Die Baugrundstücke sind durch die im Bestand vorhandenen Tiefgaragen- und Kellergeschosse unterbaut, größtenteils mit fünf Untergeschossen.

Geschossflächen GF/ Geschossflächenzahl GFZ
Grundflächen GR/ Grundflächenzahl GRZ
(GF-Angaben sind Circa-Werte)

	GR in m²	**Größe Bau-grundstück in m²**	**GRZ**	**GF in m²**	**GFZ**
MK 1(1)	5.674	5.674	1,0	37.200	6,6
MK 1(2)	2.498	2.498	1,0	16.380	6,6
Gesamt	**8.172**	**8.172**	**1,0**	**53.580**	**6,6**

Überschreiten der Orientierungswerte von § 17 der Baunutzungsverordnung
Die festgesetzten Baugrenzen sowie die Festsetzung zu den maximal zulässigen Wandhöhen führen dazu, dass eine Geschossfläche zulässig ist, die zu einer Überschreitung der Orientierungswerte für die GFZ (3,0) in einem Kerngebiet gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO führt.

Die festgesetzten Baugrenzen wurden aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 41b übernommen. Studien zur Höhenentwicklung weisen nach, dass sich die geplante Bebauung in die Umgebung einfügt.

Die Baudichten mit den Orientierungswerten aus § 17 Abs. 1 BauNVO sind bereits im Bestand überschritten.

Die Überschreitung der Orientierungswerte ist städtebaulich gerechtfertigt aufgrund der Lage des Grundstücks in der Innenstadt von München - im Bereich der Fußgängerzone in der Schützenstraße, zwischen dem Karlsplatz (Stachus) und dem

Hauptbahnhof - und die damit verbundene sehr gute Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Nahverkehrs.

Durch nutzbare, begrünte Dachgärten werden großflächige, intensiv begrünte Aufenthaltsflächen geschaffen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und die bioklimatische Situation gegenüber der Bestandssituation verbessert werden.

Es bleibt festzustellen, dass mit der Erhöhung der Geschossfläche gegenüber dem Bestand ein Mehrwert für die Öffentlichkeit durch die Neuordnung der heute nur teilweise bestehenden Kolonnadenfläche im Erdgeschoss, die Öffnung des Areals auf die Dachebene, die Auflösung des monolithischen Baukörpers, die Nutzungsdurchmischung, die Aufwertung der Luitpoldstraße und der Prielmayerstraße sowie die begrünten, in Teilen öffentlich nutzbaren Dachgärten geschaffen wird.

4.4 Baugrenzen, überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche, Arkaden

Festgesetzt werden für das Planungsgebiet Baugrenzen, die im Wesentlichen den bestehenden Baulinien und Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 688 folgen.

An der Ecke Schützenstraße/Prielmayerstraße sieht das Planungskonzept eine Abweichung von der bestehenden Baugrenze vor, in dem dort die bisherige schräge Ecke in städtebaulich schlüssiger Weise in die Neubebauung einbezogen wird. Die Gehrechtsfläche im Erdgeschoss entlang der Prielmayerstraße bleibt erhalten. Bisher ist diese Fläche als Verkehrsfläche im städtischen Eigentum, die Bauherrin strebt den eigentumsrechtlichen Erwerb dieser an.

Im südlichen Teil der Luitpoldstraße sowie im westlichen Teil der Schützenstraße werden Baugrenzen anstatt der im Bestand vorhandenen Baulinien festgesetzt, um die zurückgesetzten Kubaturen in den Obergeschossen planungsrechtlich zu ermöglichen.

Umlaufend um das geplante Gebäude werden Kolonnaden (Planzeichen: Arkaden) mit Dienstbarkeitsflächen – Gehrecht – in einer Tiefe von 3,0 m für die Luitpoldstraße, die Prielmayerstraße und die östliche Schützenstraße festgesetzt, um witterungsgeschütztes Flanieren auch in den Bereichen außerhalb der Fußgängerzone anzubieten. Für die Schützenstraße wird, der Wettbewerbsidee folgend und am Bestand orientiert, eine größere Tiefe von 3,85 m festgesetzt, um in diesem Bereich Aufenthaltsflächen ergänzend zur Widmung als Fußgängerzone zu sichern.

Die Breiten wurden so gewählt, dass auch bei Setzung von erforderlichen Stützen eine barrierefreie, unverbaute und durchgehend breite Lauffläche errichtet werden kann. Darüber hinaus wurde eine zu errichtende lichte Höhe von mindestens 3,4 m festgesetzt, um städtebaulich eine ausreichende und angemessene Höhe zu sichern.

Die sonstige Festsetzung in der Planzeichnung “bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.)“ baut auf der Istsituation und den bestehenden Überbaurechten in den Straßenverkehrsflächen mit Regelungen zur Herstellung und der Verkehrssicherung auf. Sie ist als nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan dargestellt.

Mit der in der Planzeichnung im Bereich der Luitpoldstraße festgesetzten „bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.)“ kann eine Unterbauung als Verbindung der Untergeschosse für eine Fußgänger-Passage realisiert werden. Die Genehmigung für die Unterbauung liegt vor und ist bereits aktuell im Bau. Zum Überbaurecht besteht schon eine Dienstbarkeitenvereinbarung zwischen der

Landeshauptstadt München und der Eigentümerin. Die Anlage ist als nachrichtliche Kennzeichnung im Bebauungsplan zu verstehen, weitere vertragliche Regelungen sind nicht erforderlich.

Der im Plan mit „bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.)“ gekennzeichnete Bereich im Osten der Schützenstraße kann im 1. Untergeschoss für eine mögliche Fußgängerpassage mit dem Stachus-Bauwerk, in den weiteren Untergeschossen für den bestehenden Ladehof und die Kfz-Stellplätze mit dem neuen Gebäude zur Anlieferung dienen. Diese Unterbauung ist bereits im Bestand vorhanden und gesichert. Auch hierzu gibt es eine Dienstbarkeitenvereinbarung zwischen der Landeshauptstadt München und der Eigentümerin.

4.5 Höhenentwicklung

Das Planungskonzept sieht für den Baukörper auf einer eingeschossigen Erdgeschosszone weitere bis zu acht Vollgeschosse vor.

Es erhöhen sich die Traufhöhen gegenüber dem Bestand sowie gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 688 (TH 23,1 m entlang der Straßenkante) um bis zu 16,1 m. Die gegenüber dem Bestand erhöhten Traufhöhen sind weitestgehend gegenüber der jeweiligen Straßenkante zurückversetzt.

Für die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) wird ein Bezugspunkt mit der Höhe 519,93 m über NHN im Plan festgesetzt, der in etwa in der Mitte des südlichen Randes der geplanten Bebauung an der Schützenstraße gelegen ist. Der Bezugspunkt berücksichtigt den nach Westen abfallenden und nach Osten aufsteigenden Geländeverlauf und schafft eine durchgehende ebene Erdgeschossplattform.

Der geplante Nutzungsmix erfordert gut belichtete Flächen in den oberen Geschossen. Die damit verbundenen, nach außen gerichteten Höfe bewirken eine Flächenumverteilung gegenüber der vollflächigen Überbauung im Bestand. Um die bauliche Masse des Neubaus mit einer größeren Höhe als der Bestand (Wandhöhe des denkmalgeschützten Warenhausgebäudes von ca. 19,8 m) in die Umgebung einzufügen, werden die oberen Geschosse von den Baugrenzen zurücktretend ausgebildet.

Es werden Festsetzungen getroffen, die eine Überschreitung der maximal zu errichtenden Wandhöhen durch Absturzsicherungen zulassen. Diese sind offen oder transparent/transluzent auszuführen. Sie werden keine zusätzlichen Abstandsflächen auslösen und die erlebbaren Wandhöhen im öffentlichen Raum nicht anheben.

Auf dem 8. Obergeschoss sind verschiedene Dachaufbauten zulässig, für die jeweils unterschiedliche Festsetzungen zu Zweck, Höhe, Fläche und Dach getroffen werden. Damit die Dachaufbauten vom Straßenraum nicht wahrgenommen werden, sind diese straßenseitig mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des Gebäudes zurückzusetzen.

Aufkantungen für Dachbegrünungen und/oder als Sitzgelegenheiten dürfen die festgesetzten Wandhöhen überschreiten, wenn Sie mindestens um das Maß ihrer Höhe zurückversetzt ausgeführt werden.

Mit den Festsetzungen zur Höhenentwicklung soll das historische Erscheinungsbild in direkter Nachbarschaft zum ortsbildprägenden denkmalgeschützten Justizpalast sowie zum Oberlandesgericht berücksichtigt und gewahrt werden.

4.6 Abstandsflächen

Aufgrund der größeren Höhenentwicklung der Neubebauung vergrößern sich die Abstandsflächen gegenüber den sich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 688 bzw. dem Bestand ergebenden Abstandsflächen und überschreiten (mit Brüstung) die Mitten der Straßenverkehrsfläche:

- im Bereich der Prielmayerstraße um ca. 2,90 m; mittels einer Verschattungsstudie wurde nachgewiesen, dass dies keine unzumutbare Beeinträchtigung der betroffenen Verwaltungsnutzung bewirkt.
- im Bereich der östlichen Schützenstraße um ca. 5,90 m; dies übersteigt nicht die Überschreitung, die vom Gebäude (Hotel Königshof) auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgeht.
- in der Schützenstraße um ca. 2,90 m; dies übersteigt nicht die Überschreitungen der gegenüberliegenden Gebäude. Die betroffene Nachbarbebauung liegt zudem im Süden, so dass keine Verschattung zu erwarten ist.
- in der Luitpoldstraße um ca. 5,50 m; eine Beeinträchtigung des gegenüberliegenden Gebäudes ist nicht gegeben.

In einer lichttechnischen Untersuchung wurden die natürlichen Besonnungsverhältnisse vor und nach Realisierung des Bauvorhabens an den Fenstern der Südfassaden der Gebäude an der Prielmayerstraße 5 und 7 simuliert. Die Untersuchung hat ergeben, dass an der von der Abstandsflächenunterschreitung betroffenen Südfassade (am Gebäude an der Prielmayerstraße 7 liegen lediglich für den westlichen Bereich der Südfassade Unterschreitungen der Abstandsflächen vor) der Gebäude an der Prielmayerstraße 5 und trotz Abnahmen in den Besonnungsdauern auch nach Planrealisierung noch Besonnungsdauern von mindestens 1,5 Stunden vorliegen. Gemäß der DIN EN 17037 ist ab einer Mindestbesonnungsdauer von 1,5 Stunden ein gesunder Aufenthalt in den Räumlichkeiten gegeben.

Mit der Neubebauung soll das Ziel einer angemessenen baulichen Verdichtung in der Innenstadt verfolgt werden. Zur Sicherstellung ausreichender Belichtung und Belüftung im Planungsgebiet wird die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen und durch maximale Wandhöhen festgesetzt. Es gelten die Abstandsflächentiefen, wie sie sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben. Sofern die Abstandsflächen die Straßenmitten überschreiten, werden sie bis zur Straßenmitte verkürzt.

4.7 Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen

Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und weitergehende Nutzungen zu ermöglichen (begrünte Dachflächen und gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten).

Um eine attraktive Freiflächengestaltung mit hoher Aufenthaltsqualität zu ermöglichen, sind auf den Dachflächen Aufkantungen für Dachbegrünungen und Sitzgelegenheiten zulässig.

Auf den Dachflächen des 8. Vollgeschosses sind Dachaufbauten zulässig. Diese sind hinsichtlich Höhe, Zweckbestimmung und Fläche definiert und sichern den Anteil der zu gestaltenden nutzbaren Flächen für Dachgärten. Sie tragen zu einer ruhigen und zurückhaltenden Dachlandschaft bei.

Die Dachaufbauten sind aus funktionalen und gestalterischen Gründen jeweils als räumliche Einheit zu realisieren und mit einer geschlossenen Fassade zu umschließen.

Die Pergolen sind in einem offenen Gerüstsystem zu errichten, um in ihrer Erscheinung untergeordnet wahrgenommen zu werden. Um den Anteil von Anlagen zur aktiven Sonnenenergienutzung gegebenenfalls zu erhöhen, können die Pergolen mit Anlagen für solare Energierzeugung belegt werden.

Die im Plan umlaufend um das 9. Vollgeschoss hinweislich dargestellte Pergola ist bis zur Höhe des angrenzenden neungeschossigen Gebäudeteils zulässig, um eine einheitliche gestaltete Dachlandschaft zu erreichen.

Die Pergolen gemäß Satzungsbestimmung § 6 (5) dürfen die Höhe der jeweils anschließenden Dachaufbauten nicht überschreiten, um ebenfalls nur untergeordnet wahrgenommen zu werden.

Als Beitrag zum Erreichen der Zielsetzungen zum Klimaschutz sind Anlagen für aktive solare Strahlungsenergienutzung auf den Dachaufbauten sowie auf den Dachflächen des 9. Vollgeschoss vollflächig und liegend oder flachgeneigt zu errichten, um in ihrer Erscheinung nur zurückgenommen wahrgenommen zu werden. Die Pflicht zum Betreiben der Photovoltaikanlagen wird in einer städtebaulichen Vereinbarung geregelt.

Ausnahme hiervon sind technische Anlagen (z.B. Abströmanlagen), die nach oben hin offen bleiben müssen. In diesem Fall ist die sich daraus ergebende Flächendifferenz der zu errichtenden Flächen für Anlagen für aktive Solarenergienutzung an anderer Stelle am Gebäude (z.B. an Fassaden) auszugleichen, um einen gleichbleibenden Ertrag aus den Photovoltaikanlagen zu erhalten.

4.8 Erschließung Planungsgebiet

Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist ausschließlich über die Luitpoldstraße im Westen möglich. Die Luitpoldstraße wird für den motorisierten Individualverkehr im nördlichen Teilstück bis zur Prielmayerstraße für den Zweirichtungsverkehr umgebaut. Der Umbau sieht einen 2,25 m - 4,60 m breiten Gehsteig auf der Westseite, eine 6,75 m (im Bereich am Knotenpunkt Prielmayerstraße / Luitpoldstraße) bis 4,50 m breite Fahrbahn in der Luitpoldstraße und einen 2,50 m breiten Fußweg sowie eine 3,00 m tiefe neue Arkade (Fläche dinglich zu sichern für die Allgemeinheit) vor. Zukünftig kann der Ziel- und Quellverkehr von und nach Norden geführt werden. Die Straßenbahntrasse und der beschleunigte Betrieb der Straßenbahnlinien sind durch die neue Verkehrsführung nicht betroffen.

Das Bauvorhaben ermöglicht die Beibehaltung der Gemeinschaftstiefgarage sowie die Errichtung der erforderlichen Fahrradabstellplätze im Gebäude. Die Tiefgaragenzu- und -ausfahrt bleibt in der Luitpoldstraße bestehen und ist hier als Zu- und Ausfahrt für die Gemeinschaftstiefgaragenanlage festgesetzt. Die Zielfahrt erfolgt von der Luitpoldstraße über die Prielmayerstraße kommend, die Ausfahrt wird ebenfalls in Richtung Luitpold- und Prielmayerstraße geführt.

Für den Fußverkehr soll die neue unterirdische Querungsmöglichkeit vom Stachus bis zum Hauptbahnhof, unter Einbezug des Untergeschosses des denkmalgeschützten Warenhauses, zukünftig den räumlichen Zusammenschluss zwischen Stachus-Passage und Sperrengeschoss des Hauptbahnhofes herstellen und eine direkte Wegebeziehung zwischen den beiden Stadtplätzen ermöglichen.

Für den Radverkehr werden die erforderlichen Stellplätze in der Gemeinschaftstiefgarage nachgewiesen. Ein Angebot von 40 Fahrrad- und Lastenradabstellplätzen soll im Erdgeschoss, im Bereich der Luitpoldstraße, nachgewiesen werden. Diese dienen dann vor allem den Besucher*innen des neuen Gebäudekomplexes für die kurzzeitige Fahrradabstellung. Die Zugänge sind in dem Bauvorhaben zu verteilen und ohne Umwege möglichst direkt anfahrbar anzubieten, barrierefrei und nutzungsfreundlich zu erreichen, um den Umstieg auf eine umweltverträgliche Mobilität zu fördern.

Die gesamte Anlieferung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher auch unterirdisch über das Stachusbauwerk. Lediglich den benachbarten Gastronomie- sowie Hotelnutzungen ist das Befahren der Fußgängerzone in der Schützenstraße zur Anlieferung mit zeitlichen Einschränkungen (siehe Fußgängerzonensatzung der Landeshauptstadt München) erlaubt.

Verkehrsgutachten
Im für das Planungsgebiet erarbeiteten Verkehrsgutachten (Stand Dezember 2021) wurde die Leistungsfähigkeit der angrenzenden Erschließungsstraßen untersucht. Grundlage für die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an zehn Knotenpunkten nach dem HBS (FGSV, 2015) bildete das städtische Verkehrsmodell Analyse 2018 / Prognose 2035.

Es wurde ein untersuchungsrelevanter Planungsausschnitt festgelegt. In dem 525 Verkehrszellen umfassenden Teilnetz wurde das Verkehrsmodell im unmittelbaren Umfeld des geplanten Baugebietes verfeinert und kalibriert. Die Modifikationen wurden anschließend auf das Prognoseverkehrsmodell 2035 übertragen. Unter Berücksichtigung des 3. Straßenbahngleises und der möglichen Einrichtung einer Fußgängerzone Georg-Kronawitter-Platz/Färbergraben wurden die folgenden drei Planfälle untersucht:

- Planfall 0: Das Objekt "Karstadt am Hauptbahnhof München" verbleibt im Bestand; Ver-/Entsorgung über die Luitpoldstraße und den Ladehof Stachus (Prognose-Nullfall)
- Planfall 1: Umsetzung der Planung, Ver- und Entsorgung vorwiegend über den Ladehof Stachus (Prognose-Mitfall 1)
- Planfall 1R: Umsetzung der Planung, Ver- und Entsorgung vorwiegend über den Ladehof Stachus, approximative Abbildung zukünftiger Radverkehrsmaßnahmen der Landeshauptstadt München (Prognose-Mitfall 1R)

Die sich im Prognoseteilnetz aufgrund der Maßnahmen ergebenen Verlagerungen können plausibel abgebildet werden. Auf Basis der modelltechnisch ermittelten Tagesverkehrsmengen wurden anhand vorhandener Verkehrserhebungen im unmittelbaren Umfeld des geplanten Vorhabens die Spitzenstundenbelastungen an den für den Nachweis der leistungsfähigen Erschließung zu untersuchenden Knotenpunkten ermittelt.

Die Leistungsfähigkeitsbetrachtungen an den zu untersuchenden Knotenpunkten im Umfeld des Planungsgebietes zeigen, dass die Leistungsfähigkeit in allen drei Planfällen nachgewiesen werden kann. Der Verkehr im Bereich des Stachus-Bauwerkes wird durch die veränderte Anlieferungssituation nur gering beeinflusst. In Folge der Veränderungen aufgrund der geplanten Radverkehrsmaßnahmen kann kein relevanter Einfluss auf die Qualität des Verkehrsablaufs an den für das Bauvorhaben relevanten Knotenpunkten festgestellt werden. Der durch das Bauvorhaben generierte Verkehr hat damit keinen bzw. einen sehr geringen Einfluss auf die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte im Umfeld des Vorhabens.

Die Verkehrsmodellierung mit dem Prognosehorizont 2035 hat weiterhin Bestand, da im innerstädtischen Bereich der Prognosenullfall 2035 weitestgehend mit dem aktuellen Prognosenullfall 2040 übereinstimmt. Zudem ist bekannt, dass die Modellwerte die Verkehrsbelastung im Bereich des Hauptbahnhofs eher überschätzen und damit im Prognosenullfall ein Worst-Case-Szenario abgebildet wird.

4.9 Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze

Aufgrund der fast vollständigen Überbauung des Planungsgebietes sind die erforderlichen Stellplätze ausschließlich unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage (GTGa) für die beiden Teilbaugebiete MK 1(1) und MK 1(2) sowie in dem Bereich der „baulichen Anlage unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.)“ in der Schützenstraße herzustellen. Die Festsetzung der erforderlichen Stellplätze basiert auf Art. 81 BayBO. Der Stellplatznachweis wird entsprechend der Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025 für Nichtwohnnutzung ermittelt. Im Rahmen des Nachweises kann die Stellplatzreduzierung und die Ablöse pflichtiger Stellplätze beantragt werden.

Auf Grundlage der Art und des Maßes der baulichen Nutzung werden 964 baurechtlich erforderliche PKW-Stellplätze ermittelt. Inkludiert sind hier auch die genehmigten Stellplätze des nachbarlichen Bauvorhabens Bahnhofplatz 7. Die Lage lässt eine Reduzierung um 50% zu, eine weitere Reduzierung von Stellplätzen bis zu 25% und Ablöse dieser ist möglich. Darauf aufbauend könnten etwa 280 - 300 PKW-Stellplätze im 3. und 4. Untergeschoss der Gemeinschaftstiefgarage errichtet werden.

Die Flächen der PKW-Stellplätze können flexibel für lichtunabhängige Nutzungen (z.B. Lager-, Ausstellungs-, Produktionsflächen) umgenutzt werden. Weiterhin kann die Parkgarage als Tausch- oder Wechselknotenpunkt auf alternative Fahrzeugarten ergänzt werden.

Darüber hinaus werden aus Gründen der Gestaltung und der Gesundheitsvorsorge Festsetzungen zur technischen Ausbildung und Anordnung der Be- und Entlüftung der Gemeinschaftstiefgarage getroffen. Um die Erholungsnutzung der begrünten Dachflächen durch Schadstoffe der Tiefgaragenentlüftung nicht zu beeinträchtigen, werden Festsetzungen zu deren Höhe und Abstand zu sensiblen Nutzungen getroffen.

Die Gemeinschaftstiefgarage liegt auf der planfestgestellten Trasse der Tunnelröhren für die 2. Stammstrecke. Zum Schutz dieser wird für die Flächengründung der bereits bestehenden Tiefgarage eine maximal zu erreichenden Höhenkote in Normalhöhennull festgesetzt.

Die Anzahl der gemäß Fahrradabstellplatzsatzung nachzuweisenden Fahrradabstellplätze beträgt 452 (inklusive Stellplätze für Lastenräder und E-Fahrräder). Aufgrund der hohen Anzahl an erforderlichen Fahrrad- und Lastenradabstellplätzen werden diese in den Untergeschossen der Gemeinschaftstiefgarage errichtet. Die Zugänge zu den Abstellmöglichkeiten können über Fahrradaufzüge von der Luitpoldstraße und der östlichen Schützenstraße erfolgen. Eine leichte und verkehrssicher erreichbare Zugänglichkeit ist entsprechend der Fahrradabstellplatzsatzung umzusetzen.

Die Fahrradabstellanlagen sowie dazugehörige Lade-Infrastruktur sollen barrierefrei durch großzügige Fahrradaufzüge mit großzügig dimensionierten Türbreiten und Aufzugskabinen, so genannte Durchlader (d.h. die Aufzugstüren öffnen im Erdgeschoss auf der einen Seite und im Untergeschoss auf der gegenüberliegenden Seite), im Westen (Luitpoldstraße) und Osten (ehemalige Bluntschlistraße) erreichbar

sein. Durch eine großzügige Dimensionierung der Türbreiten und Aufzugskabinen dieser Fahrradaufzüge sowie die Ausführung der Aufzüge als sogenannte Durchlader wird das Nutzen der Aufzüge komfortabel gestaltet.

Ein Teil der Stellplätze (mindestens 40 Fahrrad- und Lastenradabstellplätze) muss auch im Erdgeschoss angeboten werden. Diese dienen vor allem den Besucher*innen des neuen Gebäudekomplexes für die kurzzeitige Fahrradabstellung.

4.10 Dienstbarkeitsflächen

Die festgesetzte allseitig um den Neubau verlaufende Arkade erfordert eine Anpassung der straßen- und wegerechtlichen Situation. Zur Sicherung des Gehrechts für die Allgemeinheit wird die als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche (G) an der Prielmayerstraße, der Schützenstraße sowie der Luitpoldstraße beibehalten und mit neuem Gehrecht und angepassten Tiefen in Ergänzung festgesetzt.

Von der festgesetzten Lage der Dienstbarkeitsfläche (G) kann ausnahmsweise geringfügig abgewichen werden, wenn technische oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. An die Dienstbarkeit ist die Errichtung einer Arkade geknüpft, die durchgehend eine ausreichend lichte und barrierefreie Breite aufweisen muss. Erforderliche Stützen sind in den dinglich zu sichernden Flächen zulässig.

4.11 Werbeanlagen

Die Werbeanlagen sollen das Erscheinungsbild in der Fußgängerzone und im direkten Umfeld von Baudenkmälern nicht dominieren. Im Bebauungsplan werden deshalb aus stadtgestalterischen Gründen einschränkende Festsetzungen getroffen, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden.

Werbeanlagen über Dach sind nicht zulässig. Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbung sowie sich bewegende Werbeanlagen, die vom öffentlichen Verkehrsraum aus sichtbar sind, werden ausgeschlossen.

Sie sind so zu gestalten, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Straßenbahnverkehrs jederzeit gewährleistet ist. Werbefahnen sind ausgeschlossen.

4.12 Grünordnung

Das Planungskonzept sieht auf sämtlichen Dachflächen großflächige, begrünte Flächen vor. Die als Dachgärten dargestellten Bereiche sind zudem als nutzbare Bereiche vorgesehen, teils für die öffentliche Nutzung und teils zur Nutzung für einen beschränkten Personenkreis (z.B. Büroangestellte). Die Dachflächen für die öffentliche Nutzung und die Dachflächen für die Nutzung durch einen beschränkten Personenkreis sind dabei durch separate Treppenhäuser zu erreichen, wodurch die gute Auffindbarkeit der unterschiedlichen Nutzungen erreicht wird. Die Dachflächen sind aufgrund der urbanen Bebauungsdichte von besonderer Bedeutung für die stadtklimatische Situation, für die Erholungsnutzung und ein gesundes Arbeitsklima bei gleichzeitiger Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Planungsgebiet.

Für alle Dachflächen und Dachgärten werden Festsetzungen zur Gestaltung, Nutzbarkeit und Bepflanzung formuliert. Die Festsetzungen zum Anteil intensiv/extensiv begrünter Flächen und deren Substrathöhen sowie zur Bepflanzung mit standortgerechten Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen unterstützen die bioklimatischen Wirkungen und die Biodiversität.

Für die Baumpflanzungen auf den Dachflächen sind Festsetzungen zur Substrathöhe und zur Größe der Pflanzfläche formuliert, um eine ausreichende Durchwurzelung zu gewährleisten, die Vitalität der Pflanzung zu fördern sowie Flächen zur Regenwasserretention zu schaffen. Durch die festgesetzten Baumneupflanzungen ergibt sich für das Planungsgebiet eine positive Baumbilanz, die ihren Beitrag zur Klimaanpassung leistet.

Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische und klimatische Funktion zu gewährleisten, werden Güteanforderungen an Baumpflanzungen festgesetzt.

Um den ökologischen und klimatischen Zielen gerecht zu werden, sind die Flachdächer des 5. Vollgeschosses, die nicht mit einer zulässigen Nutzung belegt sind, auf mindestens 20 % der Gesamtfläche intensiv und auf mindestens 20 % der Gesamtfläche extensiv zu begrünen und in dieser Weise zu erhalten.

Um die Nutzung und Erreichbarkeit der in der Planzeichnung hinweislich als Dachgärten gekennzeichneten Dachflächen zu gewährleisten, werden Festsetzungen zur barrierefreien Gestaltung und Zugänglichkeit getroffen.

Die im MK 1(1) auf den Dachflächen des 8. Vollgeschosses hinweislich dargestellte Pergola, umlaufend um das 9. Vollgeschoss, soll dem Aufenthalt dienen und ist mit standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen und entsprechend zu pflegen. Diese Festsetzung dient der Erhöhung der Aufenthaltsqualität auf der Dachfläche durch Verschattung in den Sommermonaten.

Regenwassermanagement
Da anfallendes Regenwasser grundsätzlich auf dem Grundstück selbst zu versickern ist, das Planungsgebiet aber keine bodengebundenen privaten Freiflächen aufweist, werden Festsetzungen zur Speicherung des Regenwassers getroffen.

Die Niederschlagswasser-Retentionsschicht, die für alle Dachflächen festgesetzt ist, leistet einen Beitrag zum dezentralen Niederschlagsmanagement sowie für die Erhöhung der lokalen Verdunstung und ist Teil des im Planungsgebiet umgesetzten Schwammstadtprinzips.

Die festgesetzte extensive/intensive Dachbegrünung kann zusätzlich Regenwasser zurückhalten und filtern. Durch die Verdunstung entsteht eine kühlende Wirkung und eine Abkühlung des Kleinklimas im Sinne des Schwammstadtprinzips.

Das abfließende Regenwasser von Dachflächen, das nicht durch die Dachbegrünung/Retentionsschicht zurückgehalten wird, wird weitestgehend zur Bewässerung der begrünten Dachflächen sowie als Brauchwasser im Gebäude genutzt, um so viel Trinkwasser wie möglich einzusparen. Hierfür ist ein Regenwassernutzungsspeicher in einem der Untergeschosse des Gebäudes vorgesehen.

Im Ergebnis kann festgehalten werden, dass das anfallende Niederschlagswasser im Sinne des Schwammstadtprinzips vermehrt zurückgehalten werden bzw. verdunsten kann. Dies trägt zu einer Entlastung des Kanalsystems bei und beugt Schäden durch Starkregen vor.

Öffentlicher Raum
Der in der Straßenverkehrsfläche Schützenstraße vorhandene Brunnen und der Baumbestand sollen als wichtige blaugrüne Infrastruktur erhalten werden. Der Baumbestand wird entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt. Die Bestandsbäume fördern die Durchgrünung des öffentlichen Straßenraums und prägen das Ortsbild

positiv. Gleichzeitig leisten die Bestandbäume einen wichtigen positiven, bioklimatischen Beitrag gerade im Bezug auf das stark hitzebelastete, hochverdichtete, versiegelte Areal.

4.13 Maßnahmen zum Artenschutz

Um Vogelschlag an großflächigen Glasflächen (ab 6 m²), Glaswänden, transparenten Durchgängen, Übereckverglasungen, spiegelnden Scheiben und solchen mit stark reflektierender Beschichtung und an Bauwerken oder Fassadenelementen mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel zu vermeiden, sind diese so zu gestalten, dass die Gefahr von Vogelschlag vermieden wird. Es wird empfohlen, die Glasflächen mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag z.B. gemäß dem Leitfaden von Schmid et al. (2012) „Vogelfreundliches Bauen mit Glas und Licht“, Schweizerische Vogelwarte, Sempach, zu versehen.

Für einen ausreichenden Insektenschutz im Planungsgebiet wird festgesetzt, dass für die Außenbeleuchtung als Leuchtmittel ausschließlich nichtfängige Niedervolt-Beleuchtungsanlagen (wie z.B. LED-Leuchtmittel ohne UV-Strahlung mit einer warm-weißen Farbtemperatur (≤ 3.000 Kelvin) oder alternative Leuchtmittel wie z.B. Natriumdampflampen) zu verwenden sind. Bei dem Lampenaufbau und der Lampenform ist eine möglichst wenig insektenschädliche Konstruktionsweise (z.B. mittels Ausrichtung, Abschirmung, Reflektoren, Barrieren gegen eindringende Insekten) zu wählen. Insbesondere ist der Abstrahlwinkel auf das notwendige Maß zu beschranken.

Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

4.14 Baulicher Lärmschutz

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch einen zukünftigen Neubau prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Dabei wurden auch mögliche Fassaden- und Wandreflexionen betrachtet, die mit der neuen Bebauung und aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer Änderung der Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft führen werden.

Verkehrslärm
Ausgehend von den umliegenden Straßen treten die höchsten Verkehrslärmimmissionen im nördlichen Bereich des Planungsgebietes, angrenzend an die Prielmayerstraße, auf und betragen bis zu 72/67 dB(A) Tag/Nacht. Entlang der Prielmayerstraße treten die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Erdgeschoss auf. Mit zunehmender Höhe nehmen die Beurteilungspegel tendenziell ab.
Entlang der östlichen Planungsgebietsgrenze betragen die Beurteilungspegel bis zu 69/64 dB(A) tags/nachts an der nordöstlichen Gebäudekante und bis zu 67/62 dB(A) tags/nachts an der südöstlichen Gebäudekante. Entlang der südlichen Planungsgebietsgrenze entlang der Schützenstraße treten Beurteilungspegel im Südosten von bis zu 67/62 dB(A) tags/nachts auf und reduzieren sich im mittleren Bereich der Südfassade auf ca. 57/51 dB(A) tags/nachts. Entlang der westlichen Planungsgebietsgrenze nehmen die Verkehrslärmimmissionen von Norden nach Süden ab und liegen zwischen 68/63 dB(A) tags/nachts und 57/51 dB(A) tags/nachts.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden nahezu an allen Fassaden überschritten. Lediglich entlang der Schützenstraße im westlichen Bereich werden die Orientierungswerte der DIN 18005 von 65/55 dB(A) tags und nachts eingehalten.

Zudem werden gesundheitsgefährdende Pegel (70/60 dB(A) Tag/Nacht) an der gesamten nördlichen Fassade (Prielmayerstraße) und an den nördlichen und südlichen Bereichen der Ostfassade überschritten.

Maßnahmen zum Verkehrslärm
Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (hilfsweise) i. d. R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass (noch) gesunde Arbeitsverhältnisse vorliegen. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV betragen für Kerngebiete 64/54 dB(A) Tag/Nacht.
Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer und bautechnischer Möglichkeiten, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz für die gebietstypischen Büronutzungen im Planungsgebiet durch technische Maßnahmen an dem Gebäude entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile).

Ein Ausschluss von Fenstern für Büros, gewerblichen Nutzungen o. Ä. an der Ost- und Nordfassade ist nicht erforderlich, jedoch müssen an diesen Fassadenseiten Büroräume o. Ä. mit einer mechanischen Belüftungseinrichtung oder gleichwertigen Maßnahmen zur fensterunabhängigen Belüftung ausgestattet werden, entsprechende Satzungsbestimmungen wurden formuliert. Ausnahmen sind generell zulässig, wenn die betroffenen Räume über ein weiteres Fenster an einer vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseite belüftet werden können.

Auswirkungen des Planvorhabens auf die Nachbarschaft
Die schalltechnischen Auswirkungen einer Neubebauung für die betroffene Nachbarschaft wurden in einem schalltechnischen Gutachten unter Einrechnung von Wand- und Fassadenreflexion im Hinblick auf die Verkehrslärmsituation hilfsweise nach den Maßgaben der 16. BImSchV bewertet. Im Sinne der 16. BImSchV gelten Änderungen des Verkehrslärms von weniger als 2,1 dB(A) als nicht wesentlich, sofern die Grenzwerte von 70/60 dB(A) Tag/Nacht nicht erreicht sind.

Durch das Planvorhaben und den dazugehörigen Ziel-/Quellverkehr kommt es rechnerisch zu einer wesentlichen Erhöhung der Verkehrslärmpegel in der nördlichen und westlichen Nachbarschaft, da sich die Beurteilungspegel an der bereits erheblich lärmvorbelasteten Bestandsbebauung (Verkehrslärmpegel 70/60 dB(A) tags/nachts) weiter erhöhen. Daraus kann ein Anspruch der nördlichen und westlichen Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen oder Entschädigung durch die verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens resultieren. Die verkehrlichen Auswirkungen auf die übrige Nachbarschaft sind dagegen als nicht wesentlich im Sinne der 16. BImSchV einzustufen.

Im vorliegenden Fall treten die im Sinne der 16. BImSchV relevanten Pegelerhöhungen entlang der Prielmayerstraße hauptsächlich im Nachtzeitraum auf. Hierbei handelt es sich um die Nachbargebäude Prielmayerstraße 3, 5 und 7 sowie Bahnhofplatz 7.

Bei den Gebäuden Prielmayerstraße 5 und 7 handelt es sich um Verwaltungsgebäude (Oberlandesgericht, Justizpalast) und bei dem Gebäude Bahnhofplatz 7 um ein Büro- und Geschäftshaus. Demnach besteht keine nächtliche Schutzbedürftigkeit und keine Betroffenheit. Am Gebäude Prielmayerstraße 3 (Elisenhof) treten die relevanten Pegelerhöhungen in den unteren Geschossen (EG, OG 1 und 2) auf. An diesem Fassadenbereich befinden sich die Kolonnaden mit dahinterliegendem Einzelhandel. So besteht ebenfalls keine nächtliche Schutzbedürftigkeit und keine Betroffenheit.

Die relevanten Pegelerhöhungen im Tagzeitraum treten an den Nachbargebäuden Prielmayerstraße 3, 5 und Bahnhofplatz 7 in den unteren Geschossen (EG, OG 1 und 2) auf. Beim Gebäude Prielmayerstraße 3 (Elisenhof) befindet sich an diesem Fassadenbereich die Kolonnade mit dahinterliegendem Einzelhandel und am Gebäude Bahnhofplatz 7 im Erdgeschoss eine gewerbliche Nutzung. Gemäß der DIN 4109 liegt bei diesen gewerblichen Nutzungen keine Schutzbedürftigkeit vor und folglich keine Betroffenheit.

Am Gebäude Prielmayerstraße 5 (Oberlandesgericht) werden an der straßenzugewandten Fassade mit ggf. Büroräumen die Verkehrslärmpegel von 69,5 dB(A) tags auf 69,8 dB(A) tags (Pegelerhöhungen von 0,3 dB(A)) rechnerisch erhöht, jedoch 70 dB(A) tags nicht überschritten.

An dem Hotelgebäude Schützenstraße 1 werden nur an der Ostfassade rechnerische Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) Tag/Nacht bei einem Verkehrslärmpegel von 69,8/64,3 dB(A) Tag/Nacht ermittelt. Diese Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) treten im Tagzeitraum an drei Fenstern und an einem Fenster (oberstes Geschoss) im Nachtzeitraum auf. Im Tagzeitraum werden die 70 dB(A) tags nicht überschritten. Im Nachtzeitraum jedoch liegt das Pegelniveau über 60 dB(A) nachts. Im Sinne der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV resultiert aus der weitergehenden Erhöhung ein Anspruch der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen. Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmsituation am Hotelgebäude Schützenstraße 1 kann durch die Pflicht zur Einhaltung der technischen Bestimmungen nach der Bayerischen Bauordnung von einem ausreichenden baulichen Schallschutz ausgegangen werden.

Zum einen kann festgehalten werden, dass minimale Pegelerhöhungen von bis zu 1 dB(A) nicht wahrnehmbar sind und somit minimale Pegelerhöhungen zumutbar erscheinen (vgl. VG München - M 9 K 15.3732, Urteil vom 21.09.2016). Zum anderen ist aus schallschutzfachlicher Sicht unwahrscheinlich, dass eine solche Zusatzbelastung bestehende Gesundheitsgefahren erhöhen könnte. Durch die Planung wird keine neue bedeutende Lärmquelle geschaffen.

Aus schallschutzfachlicher Sicht erscheinen unter diesen Gegebenheiten (vorhandener Schallschutz, ein betroffenes Fenster, rechnerische Erhöhung von 0,1 dB(A)) die Verkehrslärmimmissionen ordnungsgemäß in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt zu sein. Es bedarf keiner Festsetzung von Maßnahmen, da die Erhöhungen bei bereits hohen Verkehrslärmimmissionen (> 70/60 dB(A)) weniger als 1 dB(A) betragen und somit unterhalb der Wahrnehmungsschwelle liegen.

Aufgrund der o.g. Randbedingungen und örtlichen Gegebenheiten erscheinen die negativen Auswirkungen auf die Nachbarschaft hinnehmbar. An der vorgesehenen Planung kann festgehalten werden.

Anlagenlärm
Das Planungsgebiet befindet sich in einer innerstädtischen Lage mit diversen gewerblichen Nutzungen (Einzelhandel, Gastronomie, Hotellerie u.ä.). Die höchsten

Beurteilungspegel betragen bis zu (aufgerundet) 60/61 dB(A) Tag/Nacht an der Neubebauung. Somit liegt eine nicht unerhebliche gewerbliche Vorbelastung vor.

Um die bestehenden Betriebe und Anlagen vor einem Heranrücken von nachts schutzbedürftigen Räumen zu schützen, sind an den zugewandten Fassaden Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109 (Wohnräume) auszuschließen.

Es wird daher die Festsetzung getroffen, dass im Kerngebiet generell Wohnnutzungen nicht zulässig sind.

Um eine nächtliche Nutzung des geplanten Wirtsgartens im 9. Vollgeschoss im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr zu ermöglichen, sind Lärmschutzlösungen aufzuzeigen. Erforderliche Lösungen sind anhand der zukünftigen Nutzungen und eines vorzulegenden Betriebskonzepts im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen.

Zusatzbelastungen
Innerhalb des Planungsgebietes sind Einzelhandel, Büroräume und Gastronomie vorgesehen.

Relevante Geräusche durch die geplanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes entstehen durch den unterirdischen Parkverkehr, den Anlieferverkehr, stationäre Anlagen (Haustechnik) sowie durch Freischankbereiche der Gastronomiebetriebe.

Aus Gründen des Lärmschutzes wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen in das Gebäude zu integrieren sind. Die Wand- und Deckenflächen der Tiefgaragenrampe (Mindestfläche 275 m²) müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens α = 0,6 bei 500 Hz aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Die gewerbliche Nutzung (Einzelhandel, Büro, Gastronomiebetrieb o.ä.) ist vor allem im Tag- und vereinzelt im Nachtzeitraum geplant.

Die LKW-Anlieferungen im Bereich der Josephspitalstraße (Anlieferhof) führen aufgrund der kurzzeitigen Geräuschspitzen im Nachtzeitraum zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den Bestandsgebäuden. Daher ist eine nachtzeitliche Nutzung des Anlieferhofs für LKW-Anlieferungen auszuschließen. Entsprechende Regelungen in der Baugenehmigung müssen im Betriebskonzept die Anlieferungszeitfenster aufzeigen (zum Bespiel keine Anlieferung aus schalltechnischen Gründen im Nachtzeitraum (22-6 Uhr), wenn die schalltechnische Verträglichkeit nicht nachgewiesen werden kann, etwa durch Nutzung von E-LKW).

Die schalltechnische Verträglichkeit der zulässigen Nutzungen kann mit Betriebskonzept und geplanten Nutzungszeiten sowie der haustechnischen Anlagen im Zuge der Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen werden und über Auflagen geregelt werden.

4.15 Erschütterungen

Das Planungsgebiet unterliegt aufgrund der nördlich an der Planbebauung oberirdisch verlaufenden Straßenbahn und unterirdisch verlaufenden S-Bahnstammstrecke sowie die südlich der Planbebauung verlaufende U-Bahn erschütterungstechnischen Immissionen. In einer Untersuchung wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterung und des Sekundärluftschalls dargelegt und nach den entsprechenden Regelwerken (DIN 4150, TA Lärm) beurteilt.

Die Untersuchungen basieren auf Messungen im Bestandsgebäude im 4. Untergeschoss. Unter der Voraussetzung einer ähnlichen Bauweise (Materialeinsatz, Deckenspannweiten etc.) und Gründungstiefe bei dem Neubau konnte festgestellt werden, dass die Unterschreitungen der Anhaltswerte im Tagzeitraum (6-22 Uhr) bereits ohne weitergehende Schutzmaßnahmen am Baukörper keine erheblichen Belästigungen durch Erschütterungen sowie erschütterungsbedingten Sekundärluftschall innerhalb des geplanten Neubaus erwarten lassen.

Weicht der geplante Neubau hinsichtlich Materialeinsatz, Deckenspannweiten und Gründungstiefe vom Bestandsgebäude ab, sind weitere erschütterungstechnische Gutachten zu erstellen und eine erneute Beurteilung vorzunehmen. Aufgrund der unmittelbar angrenzenden, ggf. verbundenen, U-Bahnröhre sollte im Rahmen der Bauausführung auf eine Entkopplung zwischen der U-Bahnröhre und der Planbebauung (Fundament) geachtet werden.

Die Untersuchungen haben zum jetzigen Zeitpunkt und anhand des Gebäudebestandes gezeigt, dass einschlägige Festsetzungen nicht erforderlich sind.

4.16 Elektromagnetische Felder

In einer Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder wurden die Belastungen durch Niederfrequenzanlagen und Hochfrequenzanlagen der Bahnstromoberleitungen der bestehenden und der geplanten 2. Stammstrecke der S-Bahn und der Seitenstromschienen der U-Bahn sowie durch Oberleitungsanlagen der in der Prielmayerstraße verlaufenden Straßenbahnlinien dargelegt und beurteilt.

Aufgrund der geringen Belastungen der einzelnen Anlagen und der Abstände der Anlagen zum Planungsgebiet werden im Bereich des Planungsgebietes die gesetzlichen Grenzwerte der 26. BImSchV zum Schutz der Allgemeinheit vor elektrischen und magnetischen Feldern eingehalten.

4.17 Lufthygiene

Die Lufthygiene im Plangebiet wurde untersucht. Für die Beurteilung der Luftqualität und die Emissionshöchstmengen ist die 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) maßgebend. In Teil 2 der 39. BImSchV werden Immissionswerte definiert. Von diesen Immissionswerten sind die Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid NO2 und Schwebstaub (PM10 und PM2,5) für eine Beurteilung der verkehrsbedingten Immissionen beurteilungsrelevant, da hier am ehesten mit einer Grenzwertüberschreitung zu rechnen ist. Die übrigen Schadstoffkomponenten konnten demgegenüber vernachlässigt werden.

Die auf das Planungsgebiet einwirkenden Immissionen sowie die vom Planungsgebiet ausgehenden verkehrsbedingten Emissionen (Zusatzbelastung durch den Ziel- und Quellverkehr, Einfluss der künftigen Bebauung) wurden basierend auf Messergebnissen der LÜB-Stationen in München und ergänzender Passivsammler-Messstationen, Betrachtungen der Plan- und Nullfallbebauung sowie Prognoseberechnungen im Masterplan zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München und Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München in seiner inzwischen 8. Fortschreibung bewertet. Punktuelle Immissionsprognosen anhand von Screening-Berechnungen wurden dennoch zusätzlich durchgeführt.

Baugebiet
Aufgrund der sich an den Straßen rund um das Baugebiet prognostizierten Emissionen können der für Stickstoffdioxid (NO2) geltende Jahresimmissionsgrenzwert der 39. BImSchV ebenso wie die für Feinstaub (PM 10, PM 2,5) gültigen Grenzwerte an der Planbebauung zuverlässig eingehalten werden. Planerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Nachbarschaft
Die höchsten Zunahmen der Emissionen werden auf den umliegenden Straßen für die Luitpoldstraße, die Prielmayerstraße und die Zu- und Abfahrten der Tiefgarage an der Josephspitalstraße erwartet. Analog zur Neubebauung werden hier jedoch keine Überschreitungen der einschlägigen lufthygienischen Immissionsgrenzwerte (Feinstaub, NO2) der 39. BImSchV an der nächstgelegenen Nachbarbebauung erwartet.

Hinsichtlich der im Fokus stehenden Stickstoffdioxid-Belastung im Stadtgebiet wurden auch die Auswirkungen der Planbebauung auf das größere Umfeld (Sonnenstraße) untersucht. An der LÜB-Messstation Stachus wird seit 2020 der für Stickstoffdioxid (NO2) gültige Jahresmittelgrenzwert eingehalten. Gemäß einer in der 8. Fortschreibung des Luftreinhalteplans der Landeshauptstadt München enthaltenen Immissionsprognose des Landesamtes für Umweltschutz (LfU) für die Stickstoffdioxid-Belastungssituation im Stadtgebiet München wird für die Sonnenstraße sowie für das betroffene Planungsumfeld keine Überschreitung des NO2-Jahresmittelgrenzwertes für die Bezugsjahre 2022 und fortfolgende prognostiziert. Im Zuge der Planung werden für diesen Bereich maximale Zunahmen der Stickstoffdioxid-Emissionen von 2 % erwartet. Es ist daher plausibel, dass sich im Zuge der Planrealisierung keine Überschreitungen des für Stickstoffdioxid gültigen Jahresmittelgrenzwertes der 39. BImSchV in der Nachbarschaft einstellen. Punktuelle gutachterlich durchgeführte Immissionsberechnungen (Screening) zeigen, dass auch zukünftig keine Überschreitungen prognostiziert werden. Für Feinstaub (PM 10, PM 2,5) liegen die Belastungen deutlich unter den zulässigen Jahresgrenzwerten der 39. BImSchV. Auch erscheinen unzulässig häufige Überschreitungen des Tagesmittelwertes in der Nachbarschaft des Planvorhabens als unwahrscheinlich. Im Planungsumfeld ist daher im Nullfall wie auch im Planfall von der Einhaltung der für Feinstaub geltenden einschlägigen Grenzwerte auszugehen.

Fazit
Es erscheint daher sowohl für die Neubebauung als auch die bestehende Nachbarschaft als sehr wahrscheinlich, dass die Luftschadstoffimmissionen auch zukünftig unterhalb der gemäß der 39. BImSchV zulässigen Immissionsgrenzwerte liegen und die Planbebauung keine neue Konfliktsituation aus lufthygienischer Sicht auslöst.

4.18 Grundwasser/ Unterbauungen

Mit dem Neubau zwischen Prielmayer- und Schützenstraße kann ein Gebäudekomplex entstehen, der als Strömungshindernis ohne weitere entlastende Maßnahmen einen Aufstau des Grundwassers im oberen Grundwasserleiter von rd. 39 cm bewirken würde. Durch die Errichtung eines Dükers im Bereich der Luitpoldstraße kann der Aufstau im Bereich des geplanten Neubaus auf rd. 16 cm reduziert werden. Im Hinblick auf die im Umfeld gemessene natürliche Schwankungsbreite des Grundwassers von zeitweise mehr als 1 m sind die hier

ermittelten Aufstauhöhen insgesamt als gering zu bewerten. Die Errichtung des Dükers wird im nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren gesichert.

Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen kann eine Beeinträchtigung oder Schädigung von Nachbargebäuden als Folge des entlang der Schützenstraße durch den Neubau (inkl. Düker) zu erwartenden geringfügigen Grundwasseraufstaus ausgeschlossen werden. Das Grundstück Karlsplatz 25 liegt außerhalb des Aufstaubereichs und die bauzeitliche Wasserhaltung ist im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen.

Des Weiteren wird im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens der Grundwasseraufstau sowie die Betroffenheit der nachbarlichen Bestandsbebauung untersucht.

4.19 Vorbeugender Brandschutz

Da es sich bei dem Gesamtkomplex um ein Hochhaus handelt, werden sämtliche Rettungswege baulich über die notwendigen Treppenräume errichtet. Eine Anleiterung mittels der Geräte der Feuerwehr (vierteilige Steckleiter, Hubrettungsfahrzeug) zur Sicherstellung von Rettungswegen ist nicht erforderlich. Rettungswege der Obergeschosse werden durchweg baulich über die geplanten Sicherheitstreppenräume und deren Ausgänge im Erdgeschoss ins Freie gewährleistet. Die Anfahrbarkeit des geplanten Neubaus für die Feuerwehr ist über die angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen, d.h. Prielmayerstraße, Luitpoldstraße und Schützenstraße, gesichert. Diese stellen auch zugleich die Bewegungsflächen für die Feuerwehr dar. Die Anfahrbarkeit des künftigen Gebäudes für die Feuerwehr ist über das umliegende Straßennetz gesichert.

4.20 Müllentsorgung

Auf das Müllentsorgungskonzept der Bestandssituation kann zurückgegriffen werden. Im Planungsgebiet sind die Abfallsammelbehälter in Müllräumen in den Untergeschossen des Gebäudes gemäß einschlägiger Vorgaben in ausreichender Größe vorhanden. An den Abholtagen können die Abfallsammelbehälter über den Ladehof im 2. Untergeschoss des Stachusbauwerks mit Zufahrt in der Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße für das Entsorgungsunternehmen bereitgestellt werden. Zusätzliche Aufstellflächen im Planungsgebiet sind nicht erforderlich, wären jedoch auch nicht möglich.

5. Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung)

Um das gesamtstädtische Ziel der Klimaneutralität bis 2035 zu erreichen, wird mit diesem Bebauungsplan dem Klimaschutz (Themen zur nachhaltigen Mobilität und Energieversorgung) und der Klimaanpassung Rechnung getragen. Darüber hinausgehende Maßnahmen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden begleitend dazu in einem Strategiepapier in der städtebaulichen Vereinbarung aufgenommen.

5.1 Bausteine Klimaschutz und Energie

Die Festsetzungen zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 in der Planzeichnung und Satzung sollen den aktuellen Anforderungen an ein nachhaltiges und klimaneutrales Planen und Bauen für das zukünftige Neubauvorhaben gerecht werden. Sie können aber nur die technisch möglichen Maßnahmen beinhalten, die durch den Festsetzungskatalog des Baugesetzbuches umfasst sind. Konzepte zum Lüftungs- und Raumklima innerhalb des Gebäudes werden in der nachfolgenden

Gebäudeplanung aufgezeigt, werden aber dem aktuellen Standard und den Gesetzteslagen entsprechen. In diesem Sinne und zur Ergänzung wird ein ganzheitliches Konzept für den Neubau unter Umsetzung der Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung in der städtebaulichen Vereinbarung dargestellt werden.

Orientierung und Gebäudefassade
Bei der Entwicklung der Gebäudekubatur wurde vor allem auf eine gute Tagesbelichtung der zu den eingeschnittenen Höfen orientierten Büroflächen geachtet. Ausgehend von einer transparenten Hülle mit einem sehr guten wärmetechnischen Standard einer 3-Scheiben-Verglasung werden die Heizlasten v.a. in der Büronutzung mit hohen internen Lasten auf ein Minimum reduziert. Die Einhaltung des sommerlichen Wärmeschutzes erfolgt zum einen durch bauliche Verschattung im urbanen Kontext und der Kombination einer selektiven Sonnenschutzverglasung mit einem außen liegenden, variablen Sonnenschutz. Um eine gute Belichtung der Innenräume auch bei aktiviertem Sonnenschutz zu ermöglichen, soll beim Sonnenschutz auch ein Tageslichtlenkanteil umgesetzt werden.

Durch die dem Bebauungsplan zugrunde gelegte Baukörperkonfiguration und den darauf aufbauenden Festsetzungen in Satzung und Planteil werden die gute Belichtungssituation und baulichen Verschattungen vorgegeben.

Energieversorgung
Die Kälte- und Wärmeversorgung soll an das Fernkälte- und Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen werden. Die Fernkälte mit der Rückkühlung über den Stadtbach sowie die Fernwärme mit dem Geothermiepotenzial im Stadtgebiet München stellen nachhaltige und zukunftsfähige Energieträger dar.

Somit kann auf Technikflächen v.a. auf den Dächern für die Rückkühlung verzichtet werden. Die Dächer bieten damit mehr Potenzial für eine der Klimaanpassung dienende Gestaltung, aber auch für Flächen der solaren Energieerzeugung, für das Freiraumangebot der dort Arbeitenden und der Öffentlichkeit sowie für die Begrünung mit Regenwasserrückhaltung.

Die Festsetzungen in der Planzeichnung und Satzung enthalten detaillierte Vorgaben zum Anteil der Dachaufbauten mit Photovoltaikmodulen zur regenerativen Stromerzeugung. Es werden weitere Möglichkeiten zur Erhöhung der Photovoltaikflächen geprüft; diese enthalten PV-Belegung der umlaufenden Attika, Belegung von Pergolen oder Dachüberständen im Dachgeschoss und Belegung des Glasgeländers mit teiltransparenten PV-Flächen.

CO2-Bilanz im Gebäudebetrieb
Anhand der Ergebnisse der Gebäudesimulation und der Photovoltaik-Ertragsermittlung wurde eine Gesamtenergiebilanz für das Gebäude aufgestellt und mit konventionellen Planungsansätzen verglichen.

Unter Berücksichtigung der Wärme- und Kälteversorgung durch die öffentlichen Netze ergeben sich Einsparungen um ca. 50% gegenüber konventionellen Planungsansätzen. Hier sind insbesondere die reduzierten Luftmengen und die bedarfsorientierte Lüftung ausschlaggebend. Mit den vorgesehenen PV-Flächen lassen sich ca. 22 % der Gesamtemissionen für den Gebäudebetrieb, respektive 12 % der Gesamtemissionen für den Gebäudebetrieb mit Nutzerstrom kompensieren.

5.2 Baustein Klimaanpassung

Das Baugrundstück befindet sich aufgrund der Innenstadtlage in einem Bereich mit ungünstigen bioklimatischen Bedingungen; daher soll mit dem Vorhaben besonderer Wert daraufgelegt werden, die klimatische Situation gegenüber dem Bestand zu verbessern.

Es werden Festsetzungen getroffen, die eine positive Wirkung auf das Stadtklima haben und gleichzeitig eine bestmögliche Aufenthaltsqualität in den Dachgärten sichern. Insbesondere die großflächigen intensiv und extensiv begrünten Dachflächen tragen zu einer Verbesserung des Mikroklimas und des unmittelbaren Stadtklimas bei. Die allseitig angeordneten Einschnitte wirken durch ihre Begrünung wie „grüne Inseln“ im Stadtraum.

Ein ausreichender Substrataufbau und eine geplante Bewässerung sind Grundlage für die Beständigkeit der standortgerechten Bepflanzung. Neben der Verschattungswirkung der Bäume und Bepflanzung verbessert die vorgesehene Begrünung auch den Komfort durch die Verdunstungskühlung und verringert die Strahlungstemperaturen im Nahbereich.

Durch die geplanten Retentionsflächen auf den Dachflächen, dem damit verbundenen Regenwasserrückhalt sowie der Verdunstung leistet das Projekt einen maßgeblichen Beitrag im Sinne des Schwammstadt-Prinzips und einen Beitrag zur klimaangepassten Stadt. Darüber hinaus bieten die begrünten Dachflächen und Dachgärten einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen in der Stadt.

Des Weiteren wirken sich die begrünten Dachflächen positiv auf das Raumklima der darunter liegenden Büroräume aus, denn die Verdunstungsleistung der Pflanzenschicht sorgt im Sommer für Kühlung, im Winter hingegen wirkt der Gründachaufbau als Wärmedämmung.

Die gemeinschaftlich nutzbaren und öffentlich zugänglichen Dachgärten bieten zusätzliche Begegnungs- und Interaktionsräume. Als Ergänzung der Verschattung durch Begrünung sollen lokale Verschattungsmaßnahmen z.B. durch Pergolen den Aufenthaltskomfort im Sommer weiter verbessern. Für alle nicht begrünten Dachflächen - wie z.B. Wege - sollten helle Oberflächen gewählt werden, um deren Aufheizung zu verhindern (Albedo-Effekt).

Die mit rankenden, standortgerechten Kletterpflanzen begrünten Pergolen erhöhen zusätzlich den Begrünungsanteil und die Biodiversität.

Unter Berücksichtigung der Architektur/Glasfassade ist eine Fassadenbegrünung als zusätzliches Begrünungselement nicht umsetzbar.

Gegenüber dem Bestandsgebäude, bei dem kaum bis keine Begrünung auf den Dächern bzw. am Gebäude vorhanden war, wird mit den Festsetzungen der Anteil begrünter Dachfläche deutlich erhöht. Somit werden die mikroklimatischen Faktoren hinsichtlich der Aufenthaltsqualität sowie dem Mikro- und Stadtklima wesentlich verbessert.

Durch das Festsetzen der Bestandsbäume in der Schützenstraße wird ebenfalls ein wichtiger Beitrag zur bioklimatischen Situation geleistet.

Da das Planungsgebiet vollständig über- und unterbaut ist, werden alle Möglichkeiten ausgeschöpft, möglichst wenig Niederschlagswasser in das öffentliche Kanalnetz einzuleiten und das „Schwammstadt-Prinzip“ umzusetzen.

Das Niederschlagswasser auf den Dachflächen wird über die Retentionsmatten und den erhöhten Substrataufbau maximal zurückgehalten. Durch die vorgesehenen Pflanzungen von Bäumen und Sträuchern wird das zurückgehaltene Niederschlagswasser maximal genutzt und verdunstet. Zusätzlich wird durch Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers in Speicherwannen innerhalb des Gebäudes eine weitgehende Nutzung des Regenwassers für das Gebäude ermöglicht.

In der späteren Realisierung des Neubauvorhabens ist ein Konzept zur Regenwasserbewirtschaftung zur Nutzung des Regenwassers, u.a. zur Bewässerung der begrünten Dachflächen sowie als Brauchwasser im Gebäude, zu erstellen. Die Anlagen sollen so bemessen sein, dass wenigstens 80 % des anfallenden Niederschlagswassers zur Eigennutzung verwendet werden kann. Bei Starkregenereignissen oder unüblich häufigen Regenfällen kann dieser Wert unterschritten werden.

Mit den unterschiedlichen Maßnahmen soll ein hoher Bedarfsdeckungsgrad erreicht werden, um so viel Trinkwasser wie möglich einzusparen.

5.3 Baustein Mobilität

ÖPNV-Anbindung
Die Entwicklung dieses neuen Stadtbausteins mit neuen Dichten und Arbeitsplätzen baut auf das hervorragende ÖPNV-Angebot am Standort auf. Begleitende Maßnahmen und Festsetzungen sollen den Umstieg auf alternative Mobilitäten und auch auf den ÖPNV fördern.

Radverkehr
Die Festsetzungen zur Gestaltung und Verortung der erforderlichen Fahrrad- und Lastenradabstellplätze im Baugebiet sollen den Umstieg auf umweltfreundliche Fortbewegungsmittel unterstützen. Dazu kommen flächenrelevante Maßnahmen (z.B. komfortable Fahrradabstellplätze, Reparaturstation für Fahrräder, Duschen, Trockenräume, Spinde, Umkleiden, Ladeinfrastruktur für PKW und Fahrräder, Infoboards zu Abfahrtzeiten ÖPNV, Paketboxen) und zum anderen innerbetriebliche Maßnahmen (z.B. sharefähiger Firmenfuhrpark (PKW), Carsharing, Vergünstigung ÖPNV, Homeoffice u.a.), die zusätzlich als Angebot die Attraktivität steigern sollen.

PKW-Verkehr
Das Baugebiet ist hervorragend durch den Umweltverbund erschlossen. Von dem Angebot der zusätzlichen Reduzierung der erforderlichen Stellplätze bei gleichzeitiger Ablöse wird im Verfahren zur Baugenehmigung Gebrauch gemacht und soll den Fokus auf alternative Angebote im Zusammenhang mit dem geplanten Vorhaben unterstreichen. Der Umbau der Straßenverkehrsfläche und die Anpassung des Erschließungsnetzes im nahen Umfeld wird die Fußgängerzonenerweiterung nach Westen fördern.

Die aufgeführten Maßnahmen werden im Planungsgebiet im Zuge des Hochbaus umgesetzt. Nach vollständigem Bezug und Nutzung des Gebietes werden seitens der Planungsbegünstigten der Landeshauptstadt München im Zuge eines Monitorings für die verkehrliche Wirkung der Maßnahmen die relevanten Auslastungs- und Verkehrserhebungen zur Verfügung gestellt.

5.4 Inklusion und Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming

Alle Freiräume und Wegeverbindungen im Planungsgebiet inklusive der Dachflächen sind unter Berücksichtigung der Anforderungen an Barrierefreiheit und Inklusion zu

gestalten. Der öffentlich zugängliche Teil der Dachgärten bietet einen niederschwelligen Zugang zu Grünflächen im eng bebauten Innenstadtbereich. Das neue Gebäude ist durch die attraktive Lage in unmittelbarer Nähe zum ÖPNV gut angebunden und bietet damit auch Nutzer*innen ohne eigene motorisierte Verkehrsmittel eine gute Erreichbarkeit. Stellplätze sind barrierefrei zu erreichen.

Bei der Gestaltung und Stadtmöblierung der öffentlichen Verkehrsflächen wird den Anforderungen der Barrierefreiheit entsprochen. Die Festsetzungen des Bebauungsplans stehen dem nicht entgegen, die Umsetzung obliegt der Landeshauptstadt München selbst. Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt auch die Anforderungen des Gender Mainstreamings. Die Freiräume und der öffentliche Raum im Planungsgebiet sind von Bebauung umgeben und gut einsehbar. Im Zuge der Freiflächengestaltung ist besonders darauf zu achten, alle nutzbaren Freiräume und Wegeverbindungen ausreichend zu beleuchten und frei von Angsträumen zu gestalten. Die Verkehrsflächen, die differenzierte Höhenentwicklung mit den Kubaturen, die Dachgestaltung und die nutzbaren Dachgärten schaffen unterschiedliche Flächen zum Erleben und zur Begegnung sowie ein breites Angebot für unterschiedliche Nutzungsgruppen.

6. Wesentliche Auswirkungen

Städtebau

- Neuerrichtung des Gebäudekomplexes mit differenziertem architektonischen und freiraumplanerischen Erscheinungsbild unter Bezug auf den stadthistorischen Kontext an der Schützenstraße
- Städtebauliche Aufwertung der Schützenstraße durch räumliche und publikumsstarke Nutzungen sowie vielfältige Angebote in der Erdgeschosszone
- Erhalt und Stärkung des innerstädtischen Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistung und Büronutzung

Grünordnung

- Schaffung von attraktiven, multifunktional nutzbaren und begrünten Dachgärten für Nutzer*innen der Büros sowie für die Öffentlichkeit
- Verbesserung der klimaökologischen Situation durch begrünte Dachgärten und Beitrag zur Klimaanpassung
- Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Raums durch Ergänzung der Fußgängerzone und Begrünung

Verkehr und Erschließung

- Sicherung der Fußgängerzone in der Schützenstraße
- Sicherung der umlaufenden Stadtraumerweiterung durch erdgeschossig umlaufende Arkade
- Beibehaltung der unterirdischen Zugänge zu den benachbarten Passagen

7. Maßnahmen

Für die Umsetzung der Planung sind über das Bauleitplanverfahren hinaus folgende Maßnahmen notwendig oder beabsichtigt:

- Veräußerung eines städtischen (Teil-)Grundstücksteils
- Anpassung bestehender und Eintragung neuer Dienstbarkeiten

- Herstellung der Dienstbarkeitsflächen (Gehrechte)
- bauliche Anpassungen des Straßenraums der Luitpoldstraße

8. Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarung

Die referatsübergreifende Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung wurde in ihrer Sitzung am 17.03.2021 über die Planungen und das weitere Vorgehen informiert.

Für die Planung finden die vom Stadtrat beschlossenen Verfahrensgrundsätze zur sozialgerechten Bodennutzung keine Anwendung, insbesondere löst die Planung keine ursächlichen Kosten und Lasten bei der Landeshauptstadt München aus.

Es bedarf dennoch einer städtebaulichen Vereinbarung im Hinblick auf die Bestellung der in der Planung festgesetzten Dienstbarkeiten und der Verpflichtungserklärung zum Klimakonzept mit Strategiepapier.

9. Daten zum Bebauungsplan

Planungsumgriff	15.934 m²
Bestand	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.943 m²
Kerngebiet (MK)	7.991 m²
Versiegelungsanteil	**100 %**
Planung	
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	7.762 m^2
Kerngebiet (MK)	8.172 m²
Versiegelungsanteil	**100 %**
Freiflächen	
Freifläche m²/AP im Gebiet	2 m²/ 1.550 AP
Freifläche auf dem Dach **Davon öffentlich zugänglich: 770 m²**	6.400 m²
Dachbegrünung extensiv/ intensiv	3.300 m²

III. Beschluss

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Ober-/Bürgermeister/-in
ea. Stadtrat / ea. Stadträtin

Die Referentin

Prof. Dr. (Univ. Florenz)
Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
z. K.

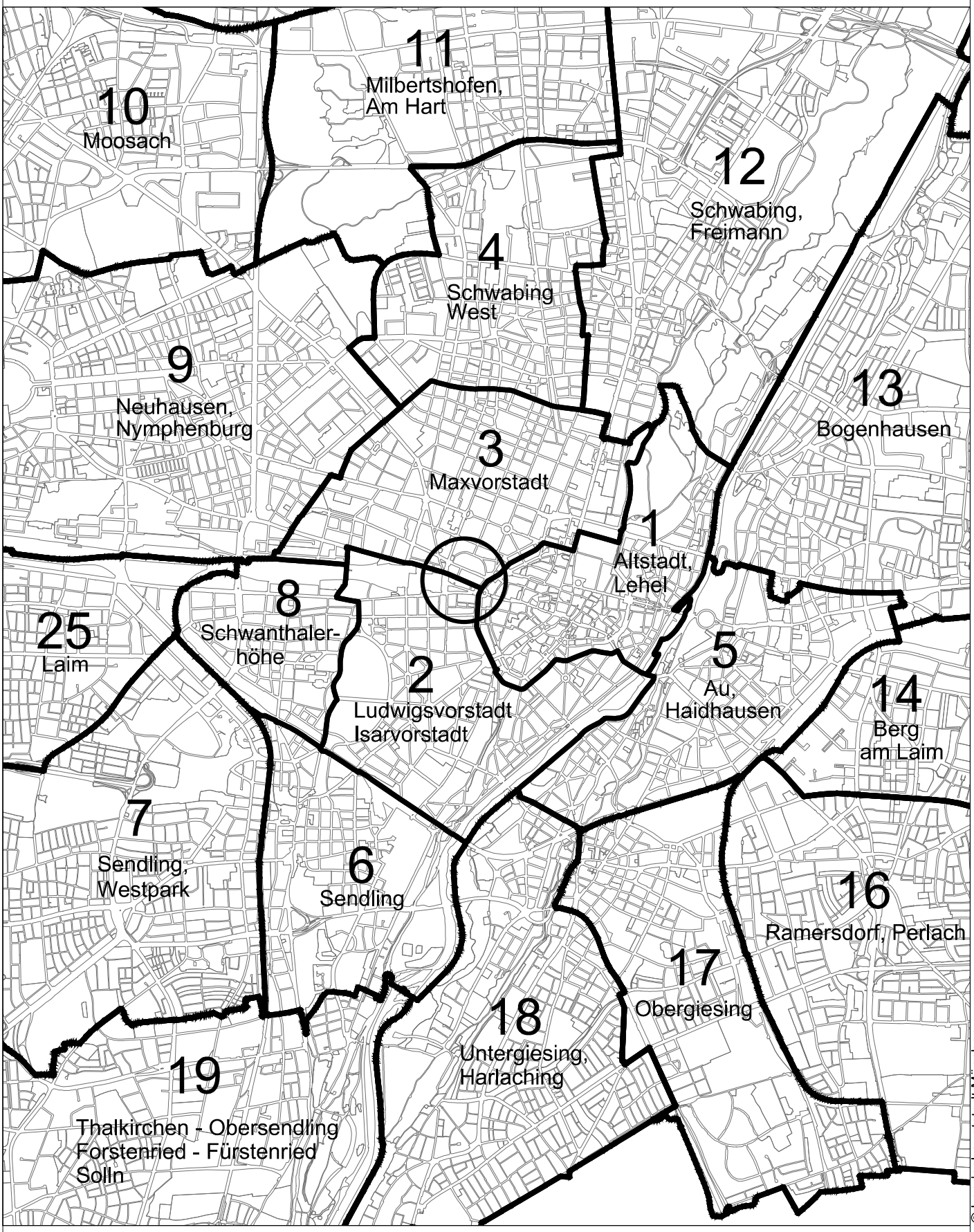
V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII/22V

1. Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 02 - Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt
   An das Direktorium – HA II/BA
   An das Kommunalreferat – RV
   An das Kommunalreferat – IS – KD – GV
   An das Baureferat VR 1
   An das Baureferat
   An das Kreisverwaltungsreferat
   An das Referat für Klima- und Umweltschutz
   An das Referat für Bildung und Sport
   An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
   An das Mobilitätsreferat
   An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
   An das Sozialreferat
   An die Stadtkämmerei
   An die SWM GmbH
   An das Referat für Arbeit und Wirtschaft
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/1
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6

   z. K.

   Am
   Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22V

Anlage 1



© Landeshauptstadt München

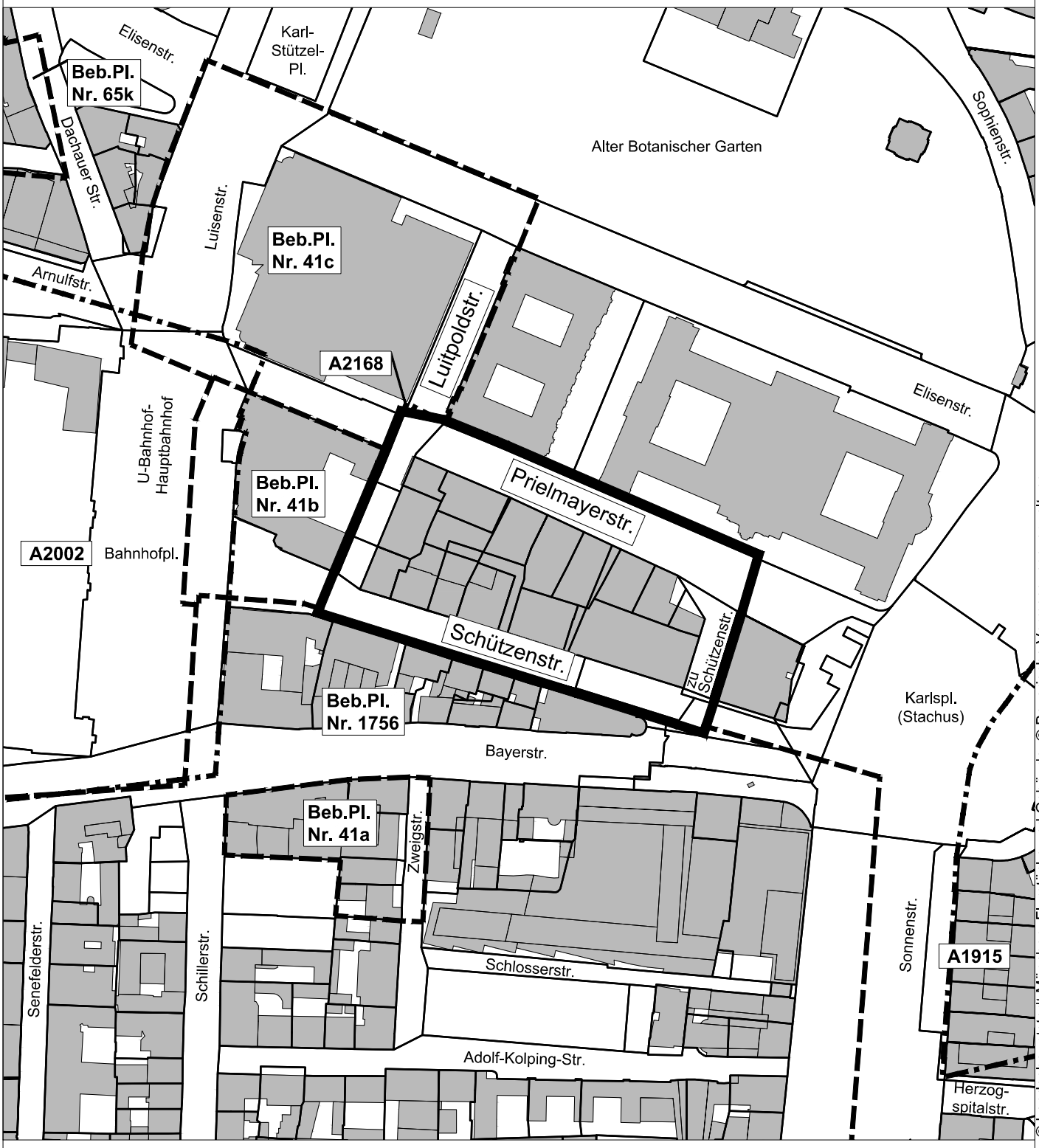
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten
Überplanung

Anlage 2



© Landeshauptstadt München, Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl.
gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender
Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 2500

0 125

Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168

Bereich:

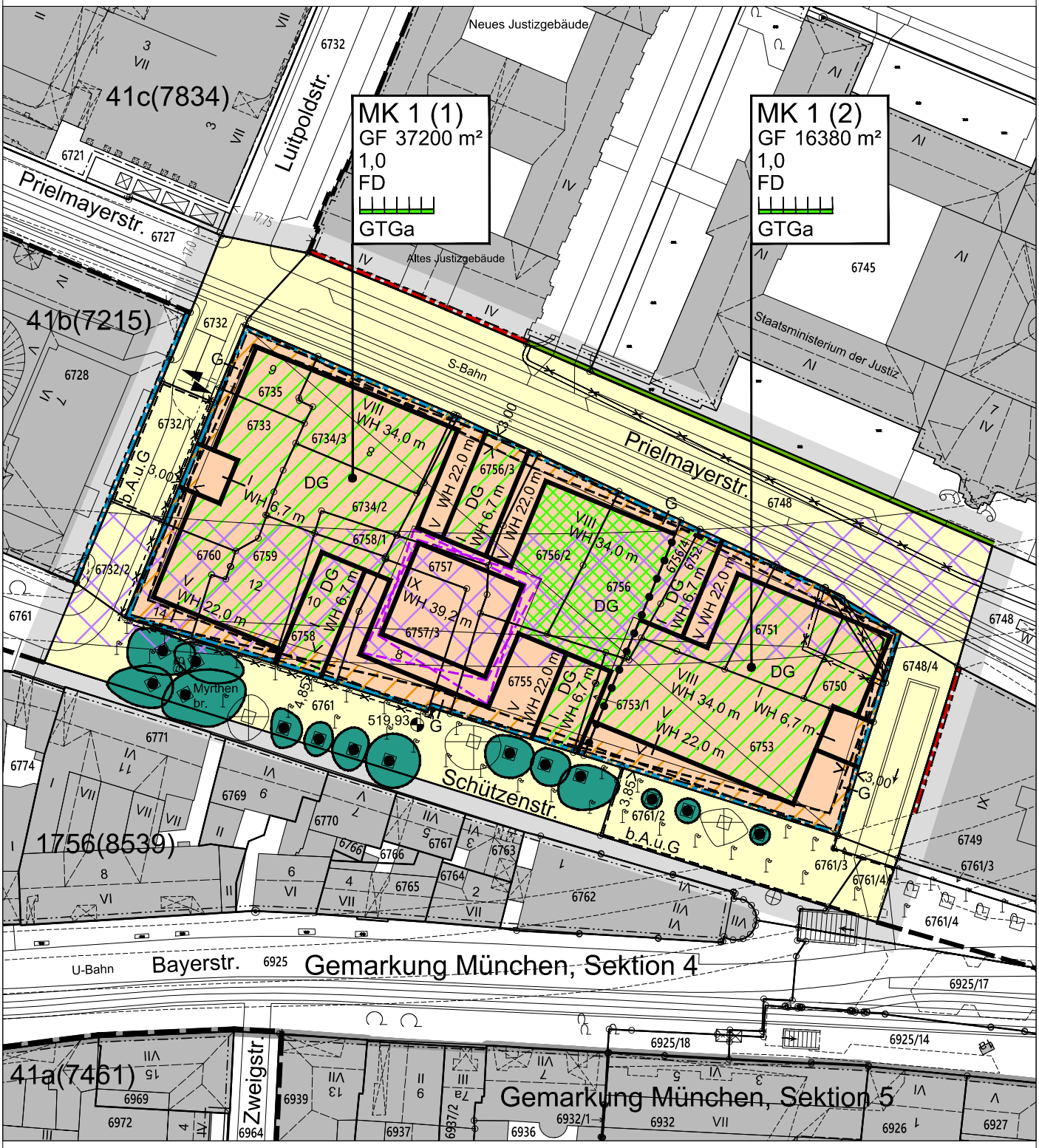
Schützenstraße (südlich und östlich),
Luitpoldstraße (westlich),
Prielmayerstraße (nördlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 41b, 41c und 688)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 22 V

am 12.08.2025



Entwurf
Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Schützenstraße (südlich und östlich),
Luitpoldstraße (westlich),
Prielmayerstraße (nördlich)
(Teiländerung der Bebauungspläne Nr. 41b, 41c und 688)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 21P
HA II / 22V
HA II / 52

202-2025
PlanG 19.08.2025
Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Stellungnahmen zum Verfahren

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168

Schützenstraße (südlich und östlich),

Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)

(Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688)

Verfahren nach § 3 Abs. 2 BauGB – Tabelle

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 04

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
ID: 1000	Der Bebauungsplan Nr. 2168 umfasst das Areal des ehemaligen Karstadt-Gebäudes südlich der Prielmayerstraße in München. Die angestrebte Innenentwicklung durch die Wiedernutbarmachung/Neubebauung einer brachliegenden Bestandsimmobilie an einem derart zentralen Standort in unmittelbarer Nähe des Hauptbahnhofs ist grundsätzlich zu begrüßen. Auch die vorgesehene Ausweisung als Kerngebiet kann einen wichtigen Beitrag zur städtebaulichen Aufwertung und Revitalisierung des Bahnhofsviertels leisten. Das dem Bebauungsplan zugrunde liegende Nutzungskonzept erscheint zudem geeignet, funktional mit dem neuen Münchner Hauptbahnhof als bedeutendstem Verkehrsknotenpunkt der Stadt zu harmonieren. Im Rahmen der Planung ist jedoch ein wesentlicher städtebaulicher Aspekt erkennbar, der aus fachlicher Sicht kritisch zu bewerten ist. Unabhängig von der architektonischen Gestaltung der Fassade oder der Materialität sieht der Bebauungsplan einen massiven achtgeschossigen Neubau unmittelbar gegenüber dem historischen Gerichtsgebäude vor. Die geplante Gebäudehöhe beträgt dabei etwa das Doppelte der Höhe des bestehenden Gerichtsgebäudes. Besonders problematisch erscheint dieser Umstand vor dem Hintergrund des außerordentlich sensiblen historischen Umfelds. Das Plangebiet ist auf der Nord-, West- und Südseite von bedeutenden Baudenkmälern umgeben, die sich jeweils unmittelbar auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden. Hierzu zählen insbesondere das Landgericht (D-1-62-000-1491), das Justizgebäude (D-1-62-000-5534), das ehemalige Warenhaus Tietz (D-1-62-000-547) sowie das Hotel Rosengarten (D-1-62-000-6325). Darüber hinaus grenzt das Gebiet fast an den Karlsplatz (Stachus), einen der bedeutendsten historischen Stadträume Münchens, der sich vor dem historichen Karlstor entwickelt hat. Auch die Frauenkirche, über Jahrhunderte das höchste Bauwerk der Stadt und bis heute das prägende Wahrzeichen der Münchner	Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Der vielschichtigen und historisch bedeutenden Situation mit dem städtebaulichen Umfeld des Planungsgebiets wurde durch begleitende Maßnahmen innerhalb des Planungsprozesses begegnet, wie beispielsweise Wettbewerb, Öffentlichkeitsbeteiligung und Stadtbilduntersuchungen (SVU). Die sich teils widersprechenden Fach- und Sachbelange sind unter- und miteinander gewichtet worden und haben zu den ausgewogenen Festsetzungen im Bebauungsplan mit Grünordnung geführt und sind damit Ergebnis einer Abwägung öffentlicher und privater Belange. Die bauliche Entwicklung im Planungsgebiet orientiert sich zudem an den baulichen Veränderungen im Umfeld, wie z.B. dem Hotel Königshof. Die geplante Entwicklung ist in diesem Kontext für die Belange des Denkmalschutzes vertretbar, da die die charakteristische Erscheinung der umliegenden Denkmäler nicht beeinträchtigt wird und

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Stadtsilhouette, befindet sich lediglich rund 650 Meter östlich des Plangebiets.	die städtebauliche Integration gewährleistet ist. Hierzu wurde nach dem Planungswettbewerb im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes die SVU durchgeführt. Es wurden dabei Standorte zur Untersuchung der Sichtachsen gewählt, die sowohl die Fernwirkung, mit möglicher visueller Sichtbarkeit, als auch die visuellen Wahrnehmungen im unmittelbaren Nahbereich untersucht haben.
	Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass eine derart hohe Bebauung in unmittelbarer Nähe der historischen Altstadt und zahlreicher denkmalgeschützter Bauwerke erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das historische Stadtbild sowie auf die charakteristische Stadtsilhouette Münchens haben kann.	Eine Beeinträchtigung der Stadtsilhouette (Fernwirkung) ist danach nicht zu erwarten. Die Analyse des Nahbereichs hat gezeigt, dass das Gebäude aus kurzer Distanz harmonisch in das bestehende städtebauliche Umfeld eingebunden wird, insbesondere durch zurückgesetzte Höhen und abgestufte Volumen, die eine verträgliche Integration gewährleisten. Das bereits rückgebaute Überbrückungsbauwerks über die Luitpoldstraße führt zu einer deutlichen Aufwertung des Stadtraums durch einen freien Blick bis zur Schützenstraße. Insgesamt trägt das Ensemble zur städtebaulichen Aufwertung bei, ohne die Sichtbarkeit bedeutender Denkmäler zu beeinträchtigen, und wird als bereichernd für das lokale Erscheinungsbild bewertet. Die Höhe des Pavillons wird unter ID M1005 gesondert betrachtet.
	Vor diesem Hintergrund erscheint die Durchführung einer Visual Impact Assessment (Visualisierungs- bzw. Sichtbarkeitsanalyse) sowie einer Heritage Impact Assessment (denkmalfachlichen Verträglichkeitsprüfung) für dieses Bauvorhaben fachlich geboten.	Die Landeshauptstadt München wendet daher ähnliche Planungsmethoden an, setzt aber im Planungsprozess auch den Dialog mit weiteren Beteiligten ein. Dazu gehören unter anderem auch die Denkmalbehörden.
	Solche Untersuchungen sollten möglichst frühzeitig, bereits in den ersten Planungsphasen, durchgeführt werden. Dadurch können potenzielle Beeinträchtigungen historischer Sichtachsen, der Stadtsilhouette und des denkmalgeschützten Umfelds frühzeitig erkannt und vermieden sowie die Kommunikation zwischen den beteiligten Behörden, Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit erleichtert werden.	Das Anliegen, die Auswirkungen früh und nachvollziehbar zu untersuchen, ist mit der SVU und der Beteiligung der Denkmalbehörden umgesetzt. Weitere formalisierte Prüfverfahren würden für den im Bebauungsplanentwurf vorgeschlagenen Baukörper keinen zusätzlichen Erkenntnisgewinn erwarten lassen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Erfahrungen aus zahlreichen Planungsverfahren zeigen, dass eine erst verspätete oder gar unterlassene Durchführung dieser Bewertungsverfahren häufig zu Konflikten im Genehmigungsprozess, erheblichen Verzögerungen sowie kostenintensiven Planungsanpassungen führt. Auch wenn diese Bewertungsmethoden bislang nicht in München selbstverständlich angewendet werden und manchen Entscheidungsträgern oder Projektentwicklern noch wenig vertraut erscheinen mögen, existieren sowohl in Deutschland zahlreiche anerkannte Beispiele ihrer Anwendung. Hervorzuheben sind insbesondere die Bewertungen im Zusammenhang mit dem Dresdner Elbtal im Zuge des Baus der Waldschlößchenbrücke sowie Projekte im Umfeld des Kölner Doms, bei denen die Auswirkungen von Hochhausentwicklungen auf das historische Stadtbild und den denkmalrechtlichen Schutzbereich umfassend untersucht wurden. Diese Beispiele verdeutlichen die Bedeutung einer frühzeitigen fachlichen Bewertung visueller und denkmalpflegerischer Auswirkungen bei städtebaulich sensiblen Vorhaben.	
ID: 1001	Kann man machen. Denken Sie aber auch an das Urban Mining. Außerdem könnte der öffentliche Dachgarten größer sein	Mit Urban Mining ist das Verwenden und Recyclen von Baustoffen – hier der abzubrechenden Gebäude – gemeint, um den C02-Fußabdruck zu verkleinern. Der Aspekt zur CO2-Reduzierung wurde an den Bauherren weitergegeben. Eine planungsrechtliche Festlegung für die Verwertung der Abbruchmaterialien besteht mangels Rechtsgrundlage nicht. Das freiraumplanerische Konzept sieht eine vielfältige Nutzbarmachung der Dachflächen vor, da aufgrund der städtebaulichen Dichte und des Grundstückszuschnitts keine ebenerdigen Grünflächen möglich sind. Die Dachgärten auf unterschiedlichen Ebenen sollen qualitätsvolle grüne Erholungs- und Aufenthaltsorte schaffen. Eine größere öffentliche Fläche ginge zu Lasten der Erholungsflächen der Beschäftigten. Eine öffentlich zugängliche Dachfläche konnte mit 770

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
		m² in gut zugänglicher Lage und dem Pavillon als Anziehungspunkt dennoch geschaffen werden.
ID: 1002	Eine bessere Anbindung und Nutzung der Prielmayerstraße wäre angebracht, da hier ungenutztes Potential wartet. Mit den zwei tollen Justizgebäuden könnte hier eigentlich ein schöner alternativer Weg zur Altstadt bestehen. Weil die Seite des Karstadts jedoch verwahrlost ist und der Bürgersteig mit seiner Lage auch insgesamt nicht angenehm ist, wird dieser kaum genutzt. Man könnte darüber nachdenken die Baulinie zurückzunehmen und einen neuen, breiteren Bürgersteig mit Begrünung anlegen. Ein paar Bäume würden der Straße sicher auch nicht schaden. Oder der Nachfolgebau des Karstadts könnte mit Arkaden versehen werden, falls die Bauline gleich bleiben soll. In jedem Fall wäre ein zu den Justizpalästem und zum alten Karstadt passende Bebauung für dieses Areal wünschenswert, da extrem modernistische Bauten ohne Maß, wie der neue Königshof, auf wenig positive Resonanz stoßen und sich hier schlecht einfügen. Patzschke Architekten in Berlin könnten da z. B. einen sicherlich gut funktionierenden Entwurf liefern. Der alte Chipperfield Entwurf ist leider hinter seinen Möglichkeiten zurück geblieben.	Der Bebauungsplan setzt bereits umlaufend - also auch an der Prielmayerstraße – innerhalb des Bauraums Arkaden fest. Die Straßenverkehrsflächen sind zudem bestandssichernd in den Bebauungsplan aufgenommen. Der Gehbereich wird durch die Arkaden witterungsgeschützt erweitert, ohne die bestehende Bauflucht und damit die raumprägenden Achsen zu ändern. Die Gestaltung der Straßenverkehrsflächen und auch die Begrünung dieser in der Prielmayerstraße ist unabhängig vom Bebauungsplan zulässig und kann durch das Baureferat in eigener Zuständigkeit durchgeführt werden, sofern dies technisch und unter Berücksichtigung der Trambahnnutzung bzw. Tunnellage der S-Bahn möglich ist. Der Ortsbezug wird durch Festsetzungen im Bebauungsplan mit der Höhenstaffelung und den Arkaden gewährleistet. Eine historisierende Architekturvorgabe ist städtebaulich nicht erforderlich.
ID: M1003 Institution: Handwerkskammer für München und Oberbayern	Mit dem Verweis auf unsere Stellungnahme vom 19. September 2023 und unter Berücksichtigung des aktuellen Plan- und Kenntnisstandes bestehen von unserer Seite weiterhin prinzipiell keine Einwände, sofern gewährleistet bleibt, dass die im baulichen Umfeld ansässigen Bestandsbetriebe in ihrem ordnungsgemäßen Betriebsablauf einschließlich der vor Ort benötigten Flexibilität sowie in ihren Weiterentwicklungsmöglichkeiten nicht eingeschränkt oder gefährdet werden.	Eine Verschlechterung ist nicht abzusehen. Es rücken insbesondere keine nachts schutzbedürftigen Nutzungen an die bestehenden Gewerbebetriebe heran, die deren Bestand einschränken könnten. .

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
ID: M1004	1. Warum wurde das Gelände nicht zu e. Mischnutzung mit Wohnungen und Geschäften umgewidmet? Die Innenstadt sollte doch stärker für das Wohnungen genutzt werden (vgl. Edinburg, Schottland). Es werden wieder Büros gebaut, obwohl der Büroleerstand bei 1,8 m² hier in München liegt.	Das Ziel, innerstädtisches Wohnen zu stärken, wird grundsätzlich geteilt. An diesem Standort überwiegen die Gründe der hohen Lärmbelastung und der Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe dagegen.
	2. Zeigen neuere Studien deutlich, dass bei der abnehmenden Zahl v. Gletschern dringend in den Großstädten mehr Abstrahlflächen auf den Dächern eingerichtet werden müssen: d.h. weiße Oberflächen gestaltet werden müssen. (Beispiele gibt es z.B. a la Bauhaus und Mittelmeerhäusern)	Die Verwendung bestimmter Oberflächen zur Erzielung des Albedo-Effekts ist Gegenstand der Bauausführung und kann im Rahmen der Festsetzungsmöglichkeiten nach § 9 des Baugesetzbuches planungsrechtlich nicht gesichert werden. Die Planungsbegünstigten haben sich jedoch in einer städtebaulichen Vereinbarung dazu verpflichtet, im Sinne des Albedo-Effekts für alle nicht begrünten Flächen auf den Dachgärten, wie z.B. für Wege, in der Bauausführung helle Oberflächen zu verwenden. Um die Aufheizung und Abstrahlung des Planungsgebietes zu minimieren, wurden im Bebauungsplan außerdem die intensive und extensive Begrünung der Dachflächen, die Mindestsubstratstärken auf den Dächern sowie der Erhalt der Bestandsbäume in Schützenstraße festgesetzt.
	3. Und wie steht es mit Spielflächen für Kinder und Jugendliche?	Aus der festgesetzten Nutzung ergibt sich kein Bedarf an Jugend- und Kinderspielflächen. Da Wohnungen ausgeschlossen sind, greift weder die Spielplatzpflicht nach Art. 7 BayBO noch die Spielplatzsatzung der Landeshauptstadt.
ID: M1005 Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<u>Bau- und Kunstdenkmalpflegerische Belange:</u> Im Rahmen der letzten Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege vom 17.05.2022 war darauf hingewiesen worden, dass gegen die vorgelegte Planung, die auf dem Ergebnis eines durchgeführten Wettbewerbs beruht, keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.	
	Die Erhöhung des zentralen Dachpavillons um ein Geschoss und damit eine neue Wandhöhe von 40 m - im Wettbewerbsergebnis waren 37 m vorgesehen - war hingegen abgelehnt worden: Durch eine Wandhöhe von 40 m sei mit Blick auf die „Kuppelbasis des	Für die allgemeine Erhöhung während des Bebauungsplanverfahrens um rund 1,0 m auf 22,0 m bzw. 34,0 m spricht, dass der Hauptbaukörper weiterhin unter der Traufe des Justizpalastes bleibt. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) hat diese Höhen

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	denkmalgeschützten Justizpalastes“ eine „fachlich unvertretbare Höhenentwicklung nach der Nähefallregelung“ eingetreten (siehe auch HDS-Sitzung vom 20.04.2022). Im Vergleich zu 2022 sieht der nun vorgelegte Bebauungsplan vom 21.08.2025 bei nahezu allen Gebäudeteilen eine zusätzliche Wandhöhe von 1 m vor. Zudem wächst die Wandhöhe des obersten Geschosses, also des oben angesprochene Dachpavillons, von 37 m auf 39,2 m und damit fast auf die deulich kritisierten 40 m an. Diese Veränderung der Höhenentwicklung ist aus denkmalfachlicher Sicht unverändert negativ zu beurteilen und abzulehnen.	bereits zugrunde gelegt und keine Beeinträchtigung festgestellt. Der Denkmalbelang kann insoweit zurücktreten. Die in der zitierten HDS-Sitzung (Heimat- und Denkmalpfleger-Sitzung) kritische Haltung bezog sich damals auf eine alternative Fragestellung, inwieweit das oberste Geschoss (Pavillon) anstatt eines Geschosses mit zwei Geschossen errichtet werden kann. Diese Planungsalternative wurde fallen gelassen. Die Höhenentwicklung mit den entsprechenden Festsetzungen beinhalten alle baulichen Ausführungen und Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung auf dem Gebäude und den gesellschaftlichen Mehrwert. Sie berücksichtigen aber auch, dass die Gesamtmaßnahme sich in das städtebauliche Umfeld einfügt. Der Pavillon wurde so auf dem Gebäude verortet, dass kein direkter visueller Bezug zwischen diesen beiden Gebäudeteilen entsteht und die Höhenentwicklung sich auf die Bedeutung der Denkmäler nicht negativ auswirken wird.
ID: M1006	1. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 BauGB möchten wir zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) zunächst klarstellen, dass die bereits vorliegende Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 13a BauGB uneingeschränkt aufrechterhalten wird (vgl. Stellungnahme zum Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB - Tabelle 1 (Anlage 4 des Billigungsbeschlusses), dort M 1000 Nr. 3 bis 8). Durch den Bebauungsplan darf es nicht zu weiteren Einschränkungen der Erschließungssituation für die außerhalb des Planungsgebietes liegenden Bestandsgebäude kommen. Das Planungsgebiet selbst mag ausreichend verkehrlich erschlossen sein (vgl. Stellungnahme der Verwaltung unter Nr. 5/Nr. 6), es ist jedoch zu befürchten, dass sich die verkehrliche Erschließungssituation für die außerhalb des Planungsgebietes liegenden Bestandsgebäude infolge der einseitigen	Die Anfahrbarkeit für Hotelgäste und Lieferverkehr ist ein nachvollziehbarer privater Belang. Er wird durch die Festsetzungen nicht beeinträchtigt, muss aber ggf. neu geregelt werden. Der Lieferverkehr wird wie bisher auch über die Fußgängerzone möglich sein. „Hotelvorfahrten“ im öffentlichen Straßenraum werden ausschließlich verkehrsrechtlich angeordnet. Es kann kein dauerhafter Rechtanspruch abgeleitet werden, sie sind nicht an ein einzelnes Hotel gebunden und sind nicht Teil der Baugenehmigung. Die hier

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Berücksichtigung nur der Erschließung des beplanten Vorhabens weiter massiv verschlechtern wird und der vorhabenbezogene Bebauungsplan eine einseitige Bevorzugung des überplanten Gebiets zum Nachteil der am Bahnhofplatz/ Schützenstraße gelegenen Bestandsgebäude vorbereitet. Insoweit trifft es entgegen der Stellungnahme der Verwaltung (vgl. dort unter Nr. 7) auch nicht zu, dass der Bebauungsplan angeblich keine Änderungen der Verkehrsführung in der Luitpoldstraße und Schützenstraße festsetzen würde. So heißt es auf Seite 26 des Billigungsbeschlusses unter dem Punkt "Erschließung" ausdrücklich: "Anders als in der Bestandssituation, in der der ausfahrende Verkehr über die Schützenstraße und den Bahnhofsplatz geführt wird, soll künftig auch der ausfahrende Verkehr über den Knotenpunkt Luitpoldstraße/ Prielmayerstraße geführt werden. Somit ist eine spätere Verlängerung der Fußgängerzone bis zum Bahnhofsplatz möglich." Und auf Seite 47 ist von einer "baulichen Anpassung des Straßenraums der Luitpoldstraße" die Rede. Auf Seite 32 wird insoweit zur Erschließung des Planungsgebiets konkretisiert: "Die verkehrliche Erschließung des Planungsgebietes ist ausschließlich über die Luitpoldstraße im Westen möglich. Die Luitpoldstraße wird für den motorisierten Individualverkehr im nördlichen Teilstück bis zur Prielmayerstraße für den Zweirichtungsverkehr umgebaut. Der Umbau sieht einen 2, 25 m - 4, 60 m breiten Gehsteig auf der Westseite, eine 6, 75 m (im Bereich am Knotenpunkt Prielmayerstraße/ Luitpoldstraße) bis 4, 50 m breite Fahrbahn in der Luitpoldstraße und einen 2, 50 m breiten Fußweg ... vor. Zukünftig kann der Ziel- und Quellverkehr von und nach Norden geführt werden. . .. Das Bauvorhaben ermöglicht die Beibehaltung der Gemeinschaftstiefgarage ... Die Zielfahrt erfolgt von der Luitpoldstraße über die Prielmayerstraße kommend, die Ausfahrt wird ebenfalls in Richtung Luitpold- und Prielmayerstraße geführt. " Und weiter auf Seite 33: ,,Die gesamte Anlieferung des Planungsgebietes erfolgt wie bisher auch unterirdisch über das	angesprochene Hotelvorfahrt ist eine Einzelstellplatzbucht und konnte für alle in der Schützenstraße betriebenen Hotels und deren Hotelgäste genutzt werden. Durch die Errichtung des dritten Trambahngleises mit Haltestelle und der Baustelleneinrichtung für die Baumaßnahme Bahnhofplatz 7 ist die Hotelvorfahrt seit Längerem nicht mehr anfahrbar. Die Bestandsgebäude bleiben auch weiterhin über die Luitpoldstraße, den Bahnhofplatz und die Schützenstraße erreichbar. Eine Neuordnung der Verkehrsführung ist nicht Voraussetzung für den Vollzug des Bebauungsplans: Die Tiefgarage für den Individualverkehr wird weiterhin über die Luitpoldstraße erschlossen, die Anlieferung erfolgt weiterhin unterirdisch über das Stachusbauwerk mit Zu- und Ausfahrt über die Josephspitalstraße/Herzog-Wilhelm-Straße. Über eine mögliche neue Verkehrsführung in der westlichen Schützenstraße und eine Änderung der Einbahnregelung im südlichen Abschnitt der Luitpoldstraße ist in eigenen straßen- und straßenverkehrsrechtlichen Verfahren zu entscheiden, unter Beteiligung und Abwägung der Anliegerbelange. Die Anregungen werden an das Mobilitätsreferat und das Baureferat für das Straßenprofil der Luitpoldstraße weitergegeben.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Stachusbauwerk. Lediglich der benachbarten Gastronomie- sowie Hotelnutzung ist das Befahren in der Fußgängerzone in der Schützenstraße zur Anlieferung mit zeitlichen Einschränkungen (Siehe Fußgängerzonensatzung der Landeshauptstadt München) erlaubt." Und auf Seite 47 wird von der „baulichen Anpassung des Straßenraums in der Luitpoldstraße gesprochen. " Ganz deutlich sind also die Festsetzungen des Bebauungsplans bereits Vorbereitungen auch auf die weitere Entwicklung des außerhalb des Planumfangs gelegenen Gebiets. Insoweit spielen schon beim Bebauungsplan Nr. 2168 abwägungserhebliche Belange der durch die weitere Entwicklung betroffenen Bestandsgebäude eine entscheidende Rolle, mögen diese Bestandsgebäude auch außerhalb des Umgriffs des rein vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegen. An dieser Stelle wird daher nochmals darauf hingewiesen, dass die Offenhaltung der Luitpoldstraße/Schützenstraße für den motorisierten Individualverkehr als Anfahrtsmöglichkeit zwingend erforderlich ist, da für die Immobilie Bahnhofplatz 1 und andere Bestandsgebäude sonst keine ausreichende Versorgungs- und Anfahrtsmöglichkeit gegeben ist. Schon im Hinblick auf die Hotelgäste des „25hours Hotel The Royal Bavarian" mit 165 Hotelzimmern und des Hotel Excelsiors mit 115 Hotelzimmern ist eine ganztägige Zu- und Abfahrtsmöglichkeit zu gewährleisten. Bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 3. Tramgleis (dort Seite 42) wurde seitens der Planfeststellungsbehörde klargestellt, dass zumindest die mögliche Zufahrt über die Luitpoldstraße-/Schützenstraße ungehindert und dauerhaft gewährleistet werden muss und der Straßenverkehrsbehörde der Stadt München aufgegeben, in Rücksprache mit den Betroffenen eine für diese in Abwägung mit den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst zufriedenstellende Lösung zu erreichen.	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Die Gewerbe in den Bestandsimmobilien müssen zum Teil mit sehr großen Fahrzeugen beliefert werden. Es muss daher die Zu- und Abfahrtsmöglichkeit ohne die Erforderlichkeit einer Wendung gegeben sein. Ein Zweirichtungsvekehr in der Luitpoldstraße ohne Ausfahrtmöglichkeit über den nördlichen Bahnhofplatz wäre daher keine mögliche Lösung. Eine denkbare Lösung wäre aber der offenbar bereits angedachte verkehrsberuhigter Bereich in der Luitpoldstraße/Schützenstraße mit Ausfahrtmöglichkeit über den nördlichen Bahnhofsplatz bei gleichzeitiger Offenhaltung der Zufahrt für den Anliegerverkehr von der Bayerstraße aus. Um die An- und Abreise durch Hotelgäste und Anlieferungen zu ermöglichen, müssten außerdem markierte Flächen für Haltemöglichkeiten geschaffen werden, entsprechend der im Zuge der Errichtung des 3. Tramgleises in der westlichen Schützenstraße zur An- und Abfahrt von Hotelgästen des Hotels 25hours und des Hotels Excelsior geschaffene Parkbucht, die inzwischen der Baustelleneinrichtung für die Immobilie Bahnhofplatz 7 „zum Opfer gefallen" ist. Die Möglichkeit der Ausbildung der Schützenstraße/ Luitpoldstraße als verkehrsberuhigter Bereich wurde in dem im Billigungsbeschluss (dort Seite 33) bezuggenommenen Verkehrsgutachten bei zwei der drei untersuchten Planfälle (nämlich in Planfall 1 und Planfall 1 R) bereits miteinbezogen (vgl. Verkehrsuntersuchung Seite 31 und 32). Die Leistungsfähigkeit wurde bestätigt (vgl. Verkehrsuntersuchung Seite 31 und 32). Laut Stellungnahme der Verwaltung (Anlage 4 zum Billigungsbeschluss unter M1000 Nr. 8.) soll für die Luitpoldstraße für den Kreuzungsbereich Luitpold-/ Prielmayerstraße ein Straßenprofil erarbeitet werden, das die Belange des Fuß- und Radverkehrs, des Anliegerverkehrs sowie des Individualverkehrs berücksichtigen soll. Wir bitten, auch dabei insbesondere zu berücksichtigen, dass die Immobilie Bahnhofplatz 1 neben der Möglichkeit der Anlieferung für die in der Immobilie betriebenen	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Gewerbe zwingend eine Anfahrtsmöglichkeit für Hotelgäste benötigt und zwar während des gesamten Tages. Eine zeitlich eingeschränkte Zufahrts- und Anlieferungsmöglichkeit ist mit einem Hotelbetrieb nicht vereinbar. 2. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf ist die in der schalltechnischen Untersuchung dargestellte zwingende Voraussetzung für die nächtliche Nutzung des Dachpavillons einschließlich des Freischankbereichs bislang nicht verbindlich geregelt. Die schalltechnische Untersuchung von Februar 2023 (dort Seite 36 unten, Seite 39 Mitte, S. 43 unten, S. 48) kommt zu dem Ergebnis , dass eine nächtliche gewerbliche Nutzung des Dachpavillons inklusive Freischankbereich nur zulässig ist, wenn entweder die Freischankfläche 3-seitig (Ost-, Süd- und Westseite) mit einer Wandhöhe von 2 m über Oberkante Nutzungsfläche geschlossen wird (vgl. Anlage 3. 28) - also erhebliche bautechnische Maßnahmen in Form von Abschirmungen erforderlich sind - oder, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass unter bestimmten Rahmenbedingungen die Immissionsrichtwert der TA Lärm eingehalten werden können. Im Billigungsbeschluss findet sich hierzu auf Seite 40 oben nur Folgendes: ,,Um eine nächtliche Nutzung des geplanten Wirtsgartens im 9. Vollgeschoss im Zeitraum von 22 bis 6 Uhr zu ermöglichen, sind Lärmschutzlösungen aufzuzeigen. Erforderliche Lösungen sind anhand der zukünftigen Nutzungen und eines vorzulegenden Betriebskonzepts im Baugenehmigungsverfahren abzustimmen." Diese Formulierung erscheint aufgrund der klaren Aussage des Schallschutzgutachtens völlig unzureichend. Im Bebauungsplanentwurf ist dazu gar nichts geregelt. Es wird daher gefordert, die Formulierung aus der schalltechnischen Untersuchung in den Bebauungsplan zu übernehmen. Die Formulierung lautet (vgl. S. 43 der schalltechnischen Untersuchung unten unter (6)):	Der Dachpavillon mit einer möglichen Wirtsgartennutzung ist nur dann zulässig, wenn durch bauliche Schallschutzmaßnahme oder betriebliche Maßgaben der Schutz der Nachbarschaft entsprechend der TA Lärm gewährleistet werden. Schallschutzmaßnahmen werden entsprechend der künftig beantragten Nutzungen geprüft bzw. erforderlich. Im Bebauungsplanverfahren ist es ausreichend, dass eine Lösungsmöglichkeit nachgewiesen ist. Die konkrete bauliche Ausführung ist daher abhängig vom künftigen Bauantrag, eine Regelung ist nicht erforderlich.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	„Eine nächtliche Nutzung der Freischankfläche im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 06:00 ist aus Gründen des Lärmschutzes nur zulässig, wenn die Freischankfläche 3-seitig (Ost-, Süd und Westseite; Planzeichen C) mit einer Wandhöhe von 2 m über Oberkante Nutzungsfläche geschlossen wird. Alternativen sind zulässig, wenn durch ein schalltechnisches Gutachten nachgewiesen wird, dass unter bestimmten Rahmenbedingungen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden können." 3. Im Übrigen weisen die Planunterlagen ein erhebliches Ermittlungs- und Abwägungsdefizit hinsichtlich der Auswirkungen der späteren Bauphase auf die angrenzende Bestandsbebauung und die dort ansässigen Gewerbebetriebe auf. Angesichts der außergewöhnlichen Dimension des geplanten Bauvorhabens gehört die Baustellenerschließung nicht zu einem bloßen Vollzugsproblem, sondern stellt einen abwägungsrechtlichen Belang dar, der bereits in dem Bebauungsplanverfahren zu ermitteln und zu bewerten ist. Die Annahme, die Bauphase könne später im Rahmen der Bauausführung geregelt werden, trifft hier nicht zu. Bereits die Erfahrungen mit der bis heute nicht abgeschlossenen Sanierung/dem Umbau der Immobilie Bahnhofplatz 7 haben gezeigt, dass der vorhandene Straßenraum den Anforderungen einer größeren Baustelle nicht gewachsen ist. Während dieser Baumaßnahme war der Anliegergebrauch über lange Zeiträume hinweg nicht nur massiv beeinträchtigt, sondern völlig unmöglich. Die Zufahrt zu den Grundstücken und den dort ansässigen Gewerbebetrieben war faktisch aufgehoben. Der Strom der Baustellenfahrzeuge von der Bayerstraße über den südlichen Bahnhofplatz (wartende Baustellenfahrzeuge wurden unter anderem dort vor der Post geparkt) und der als Teil der Baustellenlogistik eingerichtete Wendehammer mit Wendeplateau in der westlichen Schützenstraße führten zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Anlieger. Ein Anliegerverkehr war dadurch praktisch unmöglich, der Kern des Anliegergebrauchs massiv verletzt.	Der Bebauungsplan legt die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen für die Nutzung und Bebauung eines Grundstücks fest, während die Baustelleneinrichtung die praktische Umsetzung und damit rein den Bauvollzug betrifft. Die Einrichtung der Baustelle muss in der Baugenehmigung abgestimmt werden. Für die Baustelleneinrichtung auf öffentlichen Flächen ist eine Erlaubnis erforderlich, in der die Anliegerzufahrt zu berücksichtigen ist, dazu kommen verkehrsrechtliche Anordnungen und Auflagen der Baugenehmigung.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Das nun geplante Bauvorhaben übertrifft die Dimension der bisherigen Baustelle um ein Vielfaches. Aufgrund der Größe des beplanten Bauvorhabens ist mit einer langjährigen Bauzeit zu rechnen. Ohne verbindliche planerische Entscheidung ist deshalb zu erwarten, dass sich die bereits eingetretenen Beeinträchtigungen in deutlich größerem Umfang wiederholen werden. Die Auswirkungen sind weder fernliegend noch spekulativ, sondern aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der bereits gemachten Erfahrungen konkret vorhersehbar. In der Luitpoldstraße klafft nach wie vor eine riesige Baugrube, die eine Zufahrt von der Prielmayerstraße aus völlig unmöglich macht. Gleichwohl enthalten die Planunterlagen weder belastbare Untersuchungen zur Baustellenerschließung noch eine Abwägung der hierdurch verursachten Auswirkungen auf die Bestandsgebäude und die dortigen Gewerbenutzungen. Hinzu kommen erhebliche Sicherheitsbedenken. Die bisherige Baustellenorganisation hat eindrucksvoll gezeigt, dass der vorhandene Straßenraum für eine Baustelle dieser Größenordnung ungeeignet ist. So wurde beispielsweise ein Betonpoller unmittelbar vor dem Vordach des Hotels Excelsior aufgestellt, so dass Lieferfahrzeuge gezwungen waren, unter diesem hindurchzufahren. Dass es hierbei nicht zu Personen- oder erheblichen Sachschäden gekommen ist, ist allein glücklichen Umständen geschuldet. Eine Wiederholung derartiger Zustände kann von den Anliegern nicht hingenommen werden. Es wird daher gefordert, bereits im Bebauungsplanverfahren verbindliche Vorgaben zur Baustellenerschließung und Baustellenlogistik festzulegen. Insbesondere ist sicherzustellen, dass der westliche Bereich der Schützenstraße freigehalten wird und hier kein Baustelleneinrichtung, Materiallager oder Warteflächen für Baufahrzeuge eingerichtet werden. Die Schützenstraße muss während der gesamten Bauzeit als wesentliche Verkehrsverbindung zwischen Bahnhofplatz und	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Stachus uneingeschränkt für den Anliegerverkehr offengehalten werden. Es ist nicht ersichtlich, warum die Baustellenlogistik sich nicht auf den nördlichen Teil der Luitpoldstraße beschränken sollte. Dort stehen deutlich geeigneter Flächen zur Verfügung; insbesondere bietet sich der jenseits der Prielmayerstraße gelegene Parkplatz als Warte- und Bereitstellungsfläche für Baustellenfahrzeuge an. Ebenso sind eine Erschließung von Norden über die Prielmayerstraße oder eine Baustellenzufahrt über die östliche Seite des Plangebiets ernsthaft zu prüfen. Die Gemeinde ist verpflichtet, diese vorhersehbaren Auswirkungen der Bauphase in ihre planerischen Erwägungen miteinzubeziehen. Werden die absehbaren Beeinträchtigungen der Anlieger sowie die offensichtlichen Defizite der vorhandenen Erschließung bei der Planung unberücksichtigt gelassen, besteht die Gefahr eines beachtlichen Abwägungsfehlers nach § 1 Abs. 7 BauGB. Die Gemeinde hat daher bereits im Bebauungsplanentwurf geeignete Festsetzungen oder sonstige verbindliche Sicherungsinstrumente vorzusehen, um eine Wiederholung der bei der Baustelle Bahnhofplatz 7 eingetretenen, für die Anlieger unzumutbaren Zustände zuverlässig auszuschließen.	
ID: M1008	(1) namens der Eigentümerin des Grundstücks [redacted], erheben wir innerhalb der laufenden Beteiligungsfrist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB die nachfolgenden Einwendungen gegen den Entwurf des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2168. [redacted]. Das Grundstück unserer Mandantin ist [redacted] bebaut. Es liegt an der Ostseite der Schützenstraße unmittelbar gegenüber dem Plangebiet und weist eine Höhe von ca. 35 Metern auf. Die Zufahrt	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	zur Tiefgarage des Hotels erfolgt über die Bayerstraße und die östliche Schützenstraße. (2) Nach dem ausgelegten Planentwurf ist Anlass der Planung die Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof an der Schützenstraße. Der bisherige langgestreckte Erweiterungsbau aus dem Jahr 1971 soll durch einen neuen, nutzungsgemischten Stadtbaustein ersetzt werden. Der Bebauungsplan Nr. 2168 ändert hierzu die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688 teilweise und wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Umweltprüfung aufgestellt. Als Art der baulichen Nutzung wird ein Kerngebiet (MK) nach § 7 BauNVO in zwei Teilbaugebieten festgesetzt, wobei Wohnnutzungen sowie bestimmte Vergnügungsstätten, Spielhallen und Wettbüros ausgeschlossen werden. Vorgesehen sind Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie öffentlich nutzbare Dachflächen. Nach den planerischen Festsetzungen ist eine stark verdichtete Bauweise vorgesehen. (3) Der Entwurf lässt eine Geschossfläche von insgesamt 53.580 m2 zu, was bei einer Grundflächenzahl von 1,0 zu einer Geschossflächenzahl von rund 6,6 führt. Die Traufhöhen erhöhen sich gegenüber dem Bestand bzw. dem Bebauungsplan Nr. 688 (Traufhöhe 23,1 m) um bis zu 16,1 m, ergänzt um Dachaufbauten, Pergola und ein 9. Vollgeschoss für eine Freischankfläche und Dachpergola. Hinzu treten Festsetzungen zu den Abstandsflächen, die - soweit sie die Straßenmitte überschreiten - „bis zur Straßenmitte“ verkürzt werden. (4) Zusammenfassend rügen wir, dass der Entwurf die Belange unserer Mandantin nicht mit der gebotenen Ermittlungstiefe und Gewichtung in die Abwägung einstellt. Dies betrifft insbesondere die planbedingte Verkürzung der Abstandsflächen im Bereich der östlichen Schützenstraße, die fehlende auf den Königshof bezogene Verschattungs- und Besonnungsuntersuchung, die kumulative	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Höhenentwicklung einschließlich Dachaufbauten und 9. Vollgeschoss, die anlagen-, bau- und verkehrslärmbezogenen Auswirkungen, die Auswirkungen auf die Grundwasserverhältnisse sowie die Aktualität der lufthygienischen Datengrundlagen. Der Planentwurf verlagert mehrere dieser Konflikte auf spätere Genehmigungs- oder Vollzugsebenen, obwohl sie durch die planerischen Festsetzungen selbst angelegt werden und daher bereits im Bebauungsplanverfahren zu bewältigen sind. (5) Im Einzelnen beanstanden wir den ausgelegten Bebauungsplanentwurf aus folgenden Gründen: I. Abstandsflächensituation (6) Der Bebauungsplanentwurf ermittelt und bewertet die abwägungsrelevanten Belange im Zusammenhang mit den festgesetzten Abstandsflächen nicht hinreichend (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB, § 1 Abs. 7 BauGB). Nach ständiger Rechtsprechung setzt eine rechtmäßige Abwägung voraus, dass die Gemeinde die nach Lage der Dinge abwägungserheblichen Belange ermittelt, zutreffend bewertet und in einen gerechten Ausgleich bringt (BVerwG, Urt. v. 12.12.1969 - IV C 105.66, juris Rn. 27f; BayVGH, Urt. v. 03.06.2025 - 9 N 22.2217, juris Rn. 36). (7) § 5 des Bebauungsplans bestimmt, dass sich die Abstandsflächentiefen aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben und - sofern die Abstandsflächen die Straßenmitte überschreiten - „bis zur Straßenmitte verkürzt“ werden. In der Begründung heißt es zur Abstandsflächensituation rund um die Neubebauung zusätzlich: „Aufgrund der größeren Höhenentwicklung der Neubebauung vergrößern sich die Abstandsflächen gegenüber den sich aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 688 bzw. dem Bestand ergebenden Abstandsflächen und überschreiten (mit Brüstung) die	Die Abstandsflächen wurden unter Berücksichtigung der geltenden rechtlichen Vorgaben und städtebaulichen Zielsetzungen festgesetzt. Die Festlegung der Straßenmitte ist im Rahmen der planungsrechtlichen Vorgaben ausreichend konkretisiert. Die im Bebauungsplan festgesetzten Höhen mit den daraus abgeleiteten Abstandsflächen stellen vor allem auf die städtebauliche Umgebung und die angrenzenden Nachbargebäude ab. Mit der Bebauung des Hotels Königshof wurde dabei auf der Ostseite der anzusetzende Höhenmaßstab neu gesetzt. Die im Bebauungsplan etablierte Höhenentwicklung überschreitet die durch den „Königshof“ gesetzten Höhen nicht, die neue Bebauung rückt sogar in Teilen davon ab und gewichtet den Nachbarbelang höher, anders als das Gebäude des Hotels. Damit ist es hinnehmbar, dass die Besonnungssituation des Königshofs nicht betrachtet wurde. Die wechselseitige Überschreitung der Straßenmitte entspricht der dichten Innenstadtlage. Die städtebauliche Rechtfertigung ist gegeben.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Mitten der Straßenverkehrsfläche: [...] im Bereich der östlichen Schützenstraße um ca. 5,90m; dies übersteigt nicht die Überschreitung, die vom Gebäude (Hotel Königshof) auf der gegenüberliegenden Straßenseite ausgeht.“ (Begründung, S. 31) (8) Damit weicht der Bebauungsplanentwurf von den gesetzlichen Abstandsflächentiefen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO ab. Eine solche Abweichung ist gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB grundsätzlich möglich. Sie setzt jedoch voraus, dass die Festsetzung den Anforderungen des Bauplanungsrechts, insbesondere dem Abwägungsgebot, genügt und städtebaulich tragfähig gerechtfertigt ist. Die Gemeinde muss die Auswirkungen der planungsrechtlich verkürzten Abstandsflächen auf die vom Abstandsflächenrecht geschützten Rechtsgüter, insbesondere Belichtung, Besonnung, Belüftung und nachbarliche Interessen, in den Blick nehmen und abwägen (BayVGH, Beschl. v. 10.02.2025 -2 N 22.1743, juris Rn. 27 ff; BayVGH, Urt. v. 25.04.2005 - 1 N 03.1704, juris Rn. 29). Gerade die Verringerung der Abstandsflächentiefe verlangt eine ausreichende Interessenabwägung mit den Belangen der Nachbarn. (9) Die Begründung des Bebauungsplanentwurfs rechtfertigt die Verringerung der Abstandsflächentiefe zum Hotel Königshof allein mit dem Hinweis, dass auch der Königshof in vergleichbarem Umfang Abstandsflächen über die Straßenmitte hinaus auslöse. Dieser pauschale Verweis auf das nachbarliche Austauschverhältnis greift zu kurz. Zwar müssen Nachbarn auf Grundlage des nachbarlichen Austauschverhältnisses gegenseitige und gleichwertige Verstöße gegen das Abstandsflächenrecht in einem vergleichbaren Umfang tolerieren. Daraus folgt aber nicht, dass eine Gemeinde im Bebauungsplanverfahren ohne eigenständige Ermittlung und Bewertung der konkreten Nachbarbetroffenheit Abstandsflächenverkürzungen zulasten eines bestehenden Nachbarn festsetzen darf. Gerade weil die Verkürzung hier planerisch angeordnet wird, muss der dadurch ausgelöste Konflikt	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	bereits auf der Planungsebene bewältigt werden. Das Gebot der Konfliktbewältigung lässt eine Verlagerung auf spätere Verfahren nur zu, wenn die dortige Lösung nach Lage der Dinge sichergestellt oder jedenfalls hinreichend wahrscheinlich ist; es darf nicht absehbar sein, dass der Konflikt ungelöst bleibt (BVerwG, Beschl. v. 20.04.2010 - 4 BN 17.10, juris Rn. 3; BVerwG, Urt. v. 07.05.2014 - 4 CN 5.13, juris Rn. 25f). Daran fehlt es hier.	
	(10) Die ausgelegten Unterlagen enthalten weder eine auf den Königshof bezogene Verschattungs- oder Besonnungsuntersuchung noch eine tragfähige Auseinandersetzung mit den konkreten Nachteilen für den Hotelbetrieb, die mit der Abstandsflächenverkürzung einhergehen. Bezeichnend ist, dass die Begründung die Überschreitungen im Bereich der Prielmayerstraße mit einer Verschattungsstudie unterlegt und für die Schützenstraße ergänzend darauf abstellt, die betroffene Nachbarbebauung liege im Süden, so dass keine Verschattung zu erwarten sei, während sie für die mit ca. 5,90 m größte Überschreitung gegenüber dem Königshof allein auf das Austauschverhältnis verweist. Auch die zugrunde liegende Verschattungsuntersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6331-1-LI-3 vom 13.02.2023) knüpft die Auswahl der zu untersuchenden Fassaden ausdrücklich daran, dass dort „Unterschreitungen der Abstandsflächen durch das Plangebäude vorliegen“. Die Landeshauptstadt München muss die zusätzliche Verdichtung, die konkrete Gegenüberlage, den Fassadenabstand sowie die Belichtungs-, Besonnungs- und Sichtbeziehungen eigenständig ermitteln und in die Abwägung einstellen. Zudem wird durch die Festsetzung abschließend über die zulässige Tiefe der Abstandsfläche entschieden, so dass im späteren Baugenehmigungsverfahren die zulässige Tiefe final fixiert ist. Dies unterstreicht die Notwendigkeit einer planerischen Konfliktbewältigung. Insoweit sei auch anzumerken, dass im Baugenehmigungsverfahren das nachbarliche Austauschverhältnis nicht stets jede gleichwertige Abstandsflächenüberschreitung des Nachbarn rechtfertigt, sondern es auf Qualität und Umstände des	Verschattungsstudien sind in der Planungsphase durchgeführt worden, um die Auswirkungen auf die umliegenden Gebäude zu untersuchen. Hier wurde schwerpunktmäßig auf die nördliche Seite reagiert, weil die neuen Höhen aus der direkten Nachbarschaft -anders wie beim Hotelgebäude - nicht bereits vorhanden waren.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Einzelfalls ankommt. Für das Bebauungsplanverfahren können keine niedrigeren Anforderungen gelten.	
	(11) Hinzu kommt, dass die textliche Festsetzung eine Verkürzung „bis zur Straßenmitte“ unabhängig von der späteren konkreten Ausnutzung der festgesetzten Wandhöhen und Baugrenzen vorsieht. Dadurch kann die nachbarliche Rechtsschutzposition weiter geschwächt werden: Wird im späteren Baugenehmigungsverfahren eine Befreiung von den festgesetzten Gebäudehöhen erteilt, wird die dann größere Abstandsfläche trotzdem bis zur Straßenmitte verkürzt. Einer Höhenüberschreitung und damit verbundenen Vergrößerung der Abstandsfläche kann der betroffene Nachbar nicht mehr mit dem Einwand begegnen, die gesetzlichen Abstandsflächen der BayBO seien verletzt. Der Nachbar hat damit faktisch keine Möglichkeit, die ihn schützenden Belange des Abstandsflächenrechts durchzusetzen. Umso mehr bedarf es bereits auf der Planungsebene einer eindeutigen und nachbarverträglichen Begrenzung der abstandsflächenrechtlichen Auswirkungen. Aus Gründen der Rechtssicherheit sollte die Satzung die zulässige Abstandsflächentiefe daher vermaßen und eindeutig festlegen *(Kühner,* in: Busse/Kraus, BayBO, 161 EL, Februar 2026, Art. 6 Rn. 279).	Die Baugenehmigungsbehörde kann Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans nur im Rahmen des § 31 BauGB erteilen. Dazu gehört insbesondere, dass eine Abweichung nur unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.
	(12) Zwar ist die zwischen der Neubebauung und dem Königshof gelegene östliche Schützenstraße im Bebauungsplan in Goldocker markiert und damit als Verkehrsfläche gekennzeichnet. In dem betreffenden Straßenabschnitt befindet sich jedoch die Zufahrt zur Tiefgarage des Königshofs. Da es sich bei der Tiefgaragenzufahrt um ein Bauwerk handelt, ist zweifelhaft, inwieweit dieser Umstand der Annahme einer freien Fläche entgegensteht. Es bestehen damit erhebliche Bedenken gegen die Anwendbarkeit der Straßenmittenregelung. Denn tragender Gedanke der Straßenmittenregelung ist, dass öffentliche Verkehrsflächen frei von Bebauung sind und daher Abstandsflächen von Gebäuden über die eigentliche Grundstücksgrenze hinaus aufnehmen können.	Die Tiefgaragenzufahrt kann im Rahmen der verkehrlichen Erschließung in der öffentlichen Verkehrsfläche liegen, dies ändert nichts an der Abstandsflächenregelung bis zur Straßenmitte, siehe Art. 6 BayBO.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	II. Verschattung und Besonnung (13) In direktem Zusammenhang mit der Abstandsflächenproblematik steht die Verschattungs- und Besonnungssituation. Der Bebauungsplanentwurf ermittelt auch die Verschattungs- und Besonnungssituation des Königshofs nicht mit der nach § 2 Abs. 3 BauGB gebotenen Tiefe. Für die Zumutbarkeit planbedingter Verschattungen gibt es keinen starren normativen Grenzwert; maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls (BVerwG, Urt. v. 23.02.2005 - 4 A 4.04, juris Rn. 58; BayVGH, Urt. v. 18.07.2014 - 1 N 13.2501, juris Rn. 24 ff). Die Gemeinde hat diejenigen Ermittlungen anzustellen, die nach den Maßstäben praktischer Vernunft in der konkreten Planungssituation erforderlich sind (OVG NRW, Urt. v. 06.07.2012-2 D 27/11.NE, juris Rn. 67). Ausweislich der Begründung und der zugrunde liegenden Verschattungsuntersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6331-1-LI-3 vom 13.02.2023) wurde eine lichttechnische Untersuchung der natürlichen Besonnungsverhältnisse lediglich für die Südfassaden der Gebäude Prielmayerstraße 5 und 7 (Justizpalast/Oberlandesgericht) durchgeführt (siehe auch Begründung, S. 31). Anlass hierfür war allein eine Stellungnahme des Staatlichen Bauamts München 1 für die Eigentümerin dieser Grundstücke, den Freistaat Bayern, im Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB, die eine stärkere Verschattung der staatlichen Liegenschaften befürchtete. Das Hotel Königshof wird in der Untersuchung zwar als unmittelbar östlich des Plangebiets gelegen beschrieben, gleichwohl aber nicht untersucht. (14) Da die höher aufragende Neubebauung westlich des Königshofs liegt und zugleich eine planbedingte Abstandsflächenverkürzung vorgesehen ist, sind Beeinträchtigungen der Nachmittags- und Abendbesonnung nicht von vornherein auszuschließen. Für einen Hotelbetrieb sind besonnte, angemessen tagesbelichtete, hochwertige Zimmer und Aufenthaltsflächen ein wirtschaftlich höchst relevanter Belang, der	Siehe hierzu Stellungnahmen der Verwaltung zu (6) und (10) Die auf dieser Verschattungsstudie basierende DIN EN 17037 ist eine freiwillige technische Norm, und keine gesetzliche Vorschrift. Sie betrachtet die Besonnungssituation für Wohngebäude, Kindertagesstätten und Krankenzimmer, somit für Räume, die dem Aufenthalt tagsüber dienen. Die Handreichung Hamburg wurde hilfsweise zur Betrachtung der Arbeitsstätten angewendet, grundsätzlich erfolgt dies bei neu geplanten Arbeitsstätten, um den

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	eigenständig zu ermitteln und zu gewichten ist. Die Einholung einer auf den Königshof bezogenen Verschattungs- und Besonnungsuntersuchung drängt sich daher umso mehr auf, als für die Gebäude Prielmayerstraße 5 und 7 eine solche Untersuchung durchgeführt wurde. Hinzu kommt, dass die Untersuchung dort erhebliche Besonnungsverluste ausweist - an einzelnen Fenstern der Prielmayerstraße 5 Abnahmen von bis zu 3:21 h bzw. 62 % (Verschattungsuntersuchung, S. 12), an der Prielmayerstraße 7 durchgängige Abnahmen von bis zu 2:13 h (Verschattungsuntersuchung, S. 14). Beeinträchtigungen dieser Größenordnung sind auch am Königshof nicht auszuschließen und deshalb zu ermitteln. Überdies empfiehlt die von der Verschattungsuntersuchung selbst herangezogene Handreichung der Freien und Hansestadt Hamburg „Einheitliche Standards für Verschattungsstudien im Rahmen von Bebauungsplanverfahren und Hinweise für die Abwägung“ ausdrücklich, Nutzungen in der direkten Umgebung des Plangebiets dann zu untersuchen, wenn Abstandsflächen erheblich unterschritten werden. Genau dies ist gegenüber dem Königshof mit einer Überschreitung der Straßenmitte um ca. 5,90 m der Fall. Insoweit ist die Verschattungsuntersuchung inkonsistent, weil sie eine Handreichung als technischen Prüfmaßstab heranzieht, deren Empfehlungen sie aber nicht konsequent und schlüssig umsetzt. (15) Abgesehen hiervon beruht die Verschattungsuntersuchung auf einem 3D-Modell mit Planungsstand Januar 2023 und musste bereits zweimal wegen Änderungen der Gebäudekubatur überarbeitet werden; für die Abwägung ist demgegenüber die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich, §214 Abs. 3S. 1 BauGB.	Nachweis ausreichenden Tageslicht zu beurteilen. In der Handreichung sind Hotelräume nicht erwähnt. Bei dem Hotelgebäude handelt es sich nicht um eine klassische gewerbliche Nutzung. Daher wurde unter den gegebenen Umständen von einer Verschattungsuntersuchung abgesehen. Einen normativen Grenzwert für zumutbare Verschattung gibt es nicht. Maßgeblich sind die Umstände des Einzelfalls. Weil die Neubebauung westlich liegt, sind Einbußen der Nachmittags- und Abendbesonnung an der Westfassade des Königshofs nicht auszuschließen. Der erforderlich Tageslichteinfall bleibt gewährleistet. Die Gebäudekubaturen stimmen mit dem Bebauungsplanentwurf überein. Die angesprochenen Änderungen resultieren aus der Vorbereitung zum Bebauungsplanentwurf. Das 3D-Modell mit Planungsstand 2023 hat sich ab diesem Zeitpunkt nicht geändert. Die Verzögerung im Verfahrensablauf erfolgte aus anderen Rechtsgründen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	III. Gebäudehöhe und Einsichtnahmemöglichkeiten	
	(16) Auch mit Blick auf Gebäudehöhe, Maß der baulichen Nutzung und den damit einhergehenden Einsichtnahmemöglichkeiten ist das Abwägungsmaterial nicht hinreichend ermittelt. Die festgesetzten Traufhöhen erhöhen sich gegenüber dem Bestand und gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 688 (Traufhöhe 23,1 m) um **bis zu 16,1 m.** Hinzu kommen weitere Höhenbestandteile, namentlich Absturzsicherungen bis 1,1 m, Dachaufbauten bis 5,0 m, Aufkantungen sowie Pergolen bis zur Höhe des neungeschossigen Gebäudeteils. Gegenüber dem Königshof steigt die Höhe der Bebauung damit von bisher 23,1 m auf maximal 34,0 m und mithin um 10,90 m.	Die festgesetzten Gebäudehöhen wurden so gewählt, dass sie eine verträgliche Integration in das bestehende städtebauliche Gefüge bieten. Für den „Königshof“ und seine Optik, aber auch Adressbildung, ist durch die zukünftige Bebauung keine negative Wirkung erkennbar. Das Hotelgebäude bildet den Beginn einer Gebäudeabfolge und orientiert sich hin zur Altstadt und zum Karlsplatz.
	(17) Diese Höhenkumulation kann sich auf den Königshof erheblich auswirken und ist in den ausgelegten Unterlagen nicht hinreichend auf die konkrete Nachbarsituation bezogen bewertet worden. Im 8. Obergeschoss an der Westseite des Königshofs befindet sich der Spa- und Poolbereich. Es ist zu befürchten, dass von der geplanten Neubebauung aus Einblicke in diesen Bereich möglich werden. Zwar vermittelt das öffentliche Baurecht grundsätzlich keinen allgemeinen Schutz vor jeder Einsichtnahme; besondere Umstände des Einzelfalls können aber im Rahmen des Rücksichtnahmegebots und der planerischen Abwägung zu berücksichtigen sein (BVerwG, Beschl. v. 03.01.1983 - 4 B 224.82, juris Rn. 5; BayVGH, Beschl. v. 05.09.2016 - 15 CS 16.1536, juris Rn. 30f). Jedenfalls hätte die Stadt die konkret behauptete Betroffenheit des diskretionsbedürftigen Spa- und Poolbereichs ermitteln und in die Abwägung einstellen müssen. Weder die Begründung noch eines der eingeholten Fachgutachten befasst sich mit den planbedingten Einsichtnahmemöglichkeiten in die schutzbedürftigen Bereiche des Königshofs.	Ein Hotel in einem innerstädtischen Kerngebiet muss wechselseitige Einsichtsmöglichkeiten grundsätzlich hinnehmen. Sichtschutz kann baulich hergestellt werden, etwa durch Verglasung oder Bepflanzung. Ein besonderer Ausnahmefall ist nicht dargetan, zumal der öffentlich zugängliche Dachgarten nicht an der Ostseite liegt. Die Höhenentwicklung des Hauptbaukörpers ist durch den Königshof vorgeprägt. Dachaufbauten und Pavillon sind zurückgesetzt und flächenbegrenzt. Im Bebauungsplan wurde mit den Festsetzungen des Baukörpers im südöstlichen Bauraum ab der Ebene des fünften Vollgeschosses mit Wandhöhe 22,0 m die Kubatur zurückgesetzt und entwickelt sich dann bis auf die Wandhöhe 34,0 m mit einem größeren Abstand zum Königshof. Dies kommt sowohl dem Tageslichteintrag der Arbeitsstätten im Planvorhaben als auch der Besonnung der Fassaden des Königshofs zugute und minimiert darüber hinaus auch die Einsicht in private Räume.
	(18) Auch die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (Eisenlauer Architektur & Stadtplanung, Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung zum Neubauprojekt „Entwicklung an der Schützenstraße -	siehe Stellungnahmen der Verwaltung unter (10), (17)

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	München“, Februar 2023) trägt die Höhenentwicklung nicht. Abgesehen davon, dass die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung rein stadtbildbezogen ist und keine nachbarbezogene Ermittlung der Auswirkungen der Höhenentwicklung auf den Königshof ersetzt, relativiert sie die Auswirkungen des Neubaus auf das Hotel Königshof. Der Hinweis, die Höhenentwicklung des Neubauensembles von max. ca. 34,00 m bleibe „knapp unterhalb“ der Attikahöhe des Neubaus des Hotels Königshof von ca. 35,00 m (Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, S. 68), greift zu kurz und deckt sich nicht mit den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs. Zum einen stimmt der Vergleichsmaßstab nicht, weil Wandhöhe mit Attikahöhe verglichen wird. Zum anderen bleiben die weiteren Höhenbestandteile nach § 4 Abs. 2 bis 4 des Satzungsentwurfs (Absturzsicherungen bis 1,1 m, Dachaufbauten bis 5,0 m, Aufkantungen) außer Betracht. In diesem Kontext wird auch der als 9. Vollgeschoss festgesetzte Dachpavillon mit einer zulässigen Wandhöhe von 39,2 m nicht berücksichtigt. **IV.Immissionsschutzrechtliche Belange** (19) Der Bebauungsplanentwurf ermittelt zudem die immissionsschutzrechtlichen Belange nicht in einem ausreichenden Umfang, § 2 Abs. 3 BauGB. **1. Anlagenbezogene Lärmimmissionen** (20) Im 9. Vollgeschoss des Teilbaugebiets MK 1 ist ein Dachpavillon mit Schank- und Speisewirtschaften zulässig. Nach der Begründung soll eine nächtliche Nutzung des geplanten Wirtsgartens im Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr ermöglicht werden; hierfür seien Lärmschutzlösungen „aufzuzeigen“ und anhand der künftigen Nutzung und eines im Baugenehmigungsverfahren vorzulegenden Betriebskonzepts abzustimmen (Begründung, S. 40). Ein nächtlicher gastronomischer Betrieb in exponierter Dachlage in unmittelbarer Nähe zu einem Hotel mit nachts schutzbedürftigen Räumen begründet ein	Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung wurden Untersuchungen durchgeführt, die die Lärmsituation für das Planungsgebiet darstellen, aber auch die Nachbarbebauung in ihrer Betrachtung mit einbezieht. Die Nutzung eines Wirtsgarten wird in der Baugenehmigung und unter Betrachtung der TA-Lärm hinsichtlich der Zulässigkeit geprüft werden. Damit ist der Belang der Nachbarschaft gewährleistet. Eine Regelung ist nicht erforderlich (siehe ID M1006). Mit der Abschirmung liegen die Pegel am Königshof bei höchstens 33,3 dB(A) nachts (Schallgutachten Anlage 3.33), also mehr als 6 dB unter dem Richtwert. Ein generelles Nachtbetriebsverbot würde die Nutzung stärker einschränken als zum Schutz der Nachbarschaft nötig.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	erhebliches Konfliktpotenzial. Die schalltechnische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6331-1-2-SU vom 13.02.2023) bestätigt dies: Sie stellt fest, dass die nächtliche gewerbliche Nutzung des Dachpavillons die Immissionsrichtwerte der TA Lärm in der nachts schutzbedürftigen Nachbarschaft an der Schützenstraße „ausschöpft“ und wegen der gewerblichen Vorbelastung nur zulässig ist, wenn der Immissionsrichtwert um 6 dB unterschritten wird (39 dB(A) nachts) (schalltechnische Untersuchung, 8. 36). Erforderlich wäre daher nach der schalltechnischen Untersuchung eine dreiseitig (Ost-, Süd- und Westseite) geschlossene Freischankfläche mit einer Wandhöhe von 2 m über Oberkante Nutzungsfläche. Die schalltechnische Untersuchung enthält einen Formulierungsvorschlag, der diese Vorgabe als Festsetzung zum Bebauungsplanentwurf aufnimmt (schalltechnische Untersuchung, S. 43). Zugleich hält die Untersuchung fest, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm bereits durch die Vorbelastung ausgeschöpft bzw. überschritten werden und der Spielraum für weitere lärmrelevante Nutzungen daher bereits eingeschränkt ist. Diese konkrete gutachterliche Vorgabe findet in der Begründung und in den Festsetzungen keinen Niederschlag. Insbesondere wurde der Formulierungsvorschlag zur Einhausung des Dachpavillons und der Freischankfläche nicht aufgegriffen. Das Gebot der Konfliktbewältigung verlangt demgegenüber, dass die Stadt bereits auf Planebene prognostisch prüft, ob dieser Konflikt im nachfolgenden Genehmigungsverfahren sachgerecht lösbar ist. Eine Verlagerung auf das Baugenehmigungsverfahren ist nur zulässig, wenn die Durchführung der notwendigen Konfliktlösungsmaßnahmen auf der Stufe der Planverwirklichung sichergestellt oder jedenfalls hinreichend wahrscheinlich ist; die Grenze ist überschritten, wenn absehbar ist, dass der Konflikt dort nicht sachgerecht gelöst werden kann (BVerwG, Beschl. v. 20.04.2010 - 4 BN 17.10, juris Rn. 3; BVerwG, Urt. v. 07.05.2014 - 4 CN 5.13, juris Rn. 25f). Die pauschale Verweisung auf ein späteres Betriebskonzept genügt diesen Anforderungen nicht. Wenn die schalltechnische	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Untersuchung die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit einer nächtlichen Nutzung von einer konkreten baulichen Einhausung abhängig macht, ist diese Maßnahme im Bebauungsplan selbst festzusetzen; andernfalls fehlt der Festsetzung des Dachpavillons die erforderliche Konfliktbewältigungsprognose. Die Stadt muss bereits im Bebauungsplanverfahren darlegen, dass ein nächtlicher Außengastronomiebetrieb in dieser Lage mit den schutzwürdigen Nachbarbelangen des Hotels Königshof in Einklang zu bringen ist - andernfalls ist die Festsetzung abwägungsfehlerhaft. (21) Unabhängig davon, ob und in welchem zulässigen Umfang das Plangebiet bebaut wird, muss der Bebauungsplan die Verträglichkeit mit dem bestehenden Hotelbetrieb gewährleisten. Die Rückwirkungen der Planung auf den Betrieb des Königshofs bleiben jedoch unermittelt. Nach der schalltechnischen Untersuchung werden die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter anderem bereits durch den Betrieb des Hotels Königshof ausgeschöpft; die Tiefgaragenzu- und -abfahrten des Königshofs sind als Vorbelastung eigens bilanziert (schalltechnische Untersuchung, S. 27ff). Der Bebauungsplan plant damit im Kerngebiet zusätzliche Nutzungen an einen genehmigten Hotelbetrieb heran und muss sicherstellen, dass die Betriebsmöglichkeiten unserer Mandantin - insbesondere Anlieferung, Tiefgaragennutzung und Freischankflächen - durch die neu hinzukommenden Nutzungen nicht beeinträchtigt werden. Die Begründung begegnet diesem Konflikt allein damit, dass Wohnnutzungen im Kerngebiet generell ausgeschlossen werden (Begründung, 8. 27). Damit ist der Lärmkonflikt nicht bewältigt, weil der Bebauungsplan weitere betriebsbezogene Nutzungen - einschließlich Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke - nachts zulässt, obgleich eine Vorbelastung vorhanden ist. Der Bestandsschutz des Hotelbetriebs und die Vermeidung nachträglicher Betriebseinschränkungen sind abwägungserhebliche private Belange, die zu ermitteln und durch geeignete	In allen Untersuchungen fand der Betrieb des Hotels als zulässige Nutzungsart in einem Kerngebiet nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) Eingang. Es wurden sowohl die Emissionen aus der Nachbarschaft als die Immissionen aus dem Planungsgebiet betrachtet. Der Konflikt entsteht aus der nächtlichen Nutzung ebenerdiger Außengastronomie. Er ist im Vollzug lösbar:

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Festsetzungen zu sichern sind. Zur Vermeidung künftiger Konflikte wäre es aus unserer Sicht geboten, die Nutzung von Schank- und Speisewirtschaften auf dem Dach zur Nachtzeit generell zu untersagen. **2. Baustellenbezogene Lärmimmissionen** (22) Darüber hinaus behandelt der Bebauungsplanentwurf die Bauphase nur punktuell. Eine tragfähige Auseinandersetzung mit den während des Rückbaus des Bestandskomplexes und der Errichtung des Neubaus mit umfangreichen Untergeschossen absehbaren Bau- und Erschütterungsimmissionen auf den laufenden Hotelbetrieb Königshof fehlt. Zwar wird Baulärm regelmäßig auf der Vollzugsebene, insbesondere nach Maßgabe der AW Baulärm, bewältigt. Bei erkennbar gewichtigen, über längere Zeit andauernden Beeinträchtigungen eines sensiblen Hotelbetriebs ist aber bereits im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung zu prüfen, ob die erforderlichen Schutz- und Minderungsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zuverlässig sichergestellt werden können. Dies gilt hier insbesondere wegen der unmittelbaren Nachbarschaft, der Tiefgaragenzufahrt und des laufenden Hotelbetriebs. Angesichts der zu erwartenden mehrjährigen Bauzeit für Abriss und Neuerrichtung eines Gebäudekomplexes dieser Größenordnung liegt es auf der Hand, dass die damit verbundenen Immissionen über das bei Bauvorhaben üblicherweise hinzunehmende Maß deutlich hinausgehen und den Hotelbetrieb des Königshofs in seiner wirtschaftlichen Substanz beeinträchtigen können. **3. Verkehrsbezogene Lärmimmissionen** (23) Abschließend berücksichtigt auch die Bewertung der verkehrslärmbezogenen Auswirkungen die Belange des Königshofs nicht hinreichend. Nach der Rechtsprechung sind Lärmschutzbelange grundsätzlich in die Abwägung einzustellen, wenn die Lärmbelastung infolge des Bebauungsplans ansteigt; dies	Baustellen und die Einrichtung dieser sind Teil der Baugenehmigung, der Bebauungsplan regelt auf der Ebene der Bauleitplanung diesbezüglich nichts: Gerade in der Baugenehmigungsphase kann auf spezifischen Anforderungen in der Umsetzung reagiert werden. In diesem Sinne erfolgte auch die Baustellenabwicklung des „Königshof“. Baustellenlärm wird im Rahmen der Baustelleneinrichtung und der Baugenehmigung zu klären sein. Baulärm wird im Vollzug nach der AVV Baulärm bewältigt. Grundlage für alle Untersuchungen war die verkehrstechnische Untersuchung, die keine planbedingten Verkehrsmehrungen sowie keine Verschlechterung der Verkehrsknotenpunkte in der Belastung ergeben hat. Es wurde die Beibehaltung der verkehrlichen Erschließung des Plangebietes, die auf den Untergeschossen

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	gilt auch für Grundstücke außerhalb des Plangebiets (BayVGH, Urt. v. 27.04.2016 - 9 N 13.1408, juris Rn. 21). Die Gemeinde muss sich eine hinreichend aussagekräftige Grundlage verschaffen, um die Tragweite der planbedingten Lärmauswirkungen zu erkennen (BayVGH, Urt. v. 27.04.2016 - 9 N 13.1408, juris Rn. 23f). Die schalltechnische Untersuchung weist für die östliche Nachbarschaft, ausdrücklich „Königshof, Karlplatz 25“, Pegelerhöhungen von bis zu 0,4/0,3 dB(A) tags/nachts bei Verkehrslärmpegeln von 64/59 dB(A) aus (schalltechnische Untersuchung, S. 22 f.). Bereits die Heranziehung der 16. BImSchV als Beurteilungsmaßstab trägt jedoch nicht. Ihr unmittelbarer Anwendungsbereich beschränkt sich auf den Bau oder die wesentliche Änderung öffentlicher Straßen und Schienenwege. Wird - wie hier - eine Bebauung an einen bestehenden Verkehrsweg „herangeplant“, findet sie keine Anwendung, was die schalltechnische Untersuchung selbst einräumt, indem sie die Verordnung ausdrücklich nur „hilfsweise“ heranzieht (schalltechnische Untersuchung, S. 12f). Deshalb können auch die Wesentlichkeitsschwellen des § 1 Abs. 2 Nr. 2 der 16. BImSchV nicht dazu dienen, planbedingte Pegelerhöhungen unterhalb von 2,1 dB(A) bzw. unterhalb eines Pegelniveaus von 70/60 dB(A) tags/nachts als von vornherein abwägungsunerheblich zu behandeln. Außerhalb ihres Anwendungsbereichs ist die Zumutbarkeit von Verkehrsgeräuschen stets anhand einer umfassenden Würdigung aller Umstände des Einzelfalls und insbesondere der speziellen Schutzwürdigkeit des jeweiligen Baugebiets zu bestimmen, wobei sich insbesondere die TA Lärm als Orientierungshilfe anbietet (BVerwG, Besohl, v. 13.12.2007 -4 BN 41.07, juris Rn. 5). Wird die 16. BImSchV gleichwohl hilfsweise zum Maßstab genommen, sind die Immissionsgrenzwerte des § 2 Abs. 1 Nr. 3 der 16. BImSchV, die für Kerngebiete 64/54 dB(A) tags/nachts betragen, zu berücksichtigen. Diese Werte werden am Königshof bei Verkehrslärmpegeln von 64/59 dB(A) tags erreicht und nachts um 5 dB(A) überschritten, so dass die planbedingte Erhöhung auf einem bereits grenzwertüberschreitenden Niveau aufsattelt und nicht als schlicht hinnehmbar eingestuft werden kann. Insoweit hätte	aufgesetzte bestandsorientierte Hochbauplanung sowie die Einbeziehungen bereits bekannter Baumaßnahmen, wie z. B. S-Bahn, Trambahn einbezogen. Auch das damalige Bauvorhaben des Hotel Königshof wurde berücksichtigt. Die Fachbehörde bleibt bei der Einschätzung zur verkehrlichen Situation und stellt keine erhebliche Veränderung auch zum heutigen Zeitpunkt fest. Das Ergebnis behält auch weiterhin mit dem Prognosehorizont 2040 seine Gültigkeit, eine neue Untersuchung ist nicht erforderlich. Eine Erhöhung um höchstens 0,4/0,3 dB(A) verändert die Verhältnisse im Hotel Königshof nicht spürbar. Die Gesundheitsschwelle wird nicht erreicht. Die Vorbelastung stammt aus dem bestehenden Straßennetz. Die Zusatzbelastung ist zumutbar.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	die Betroffenheit unserer Mandantin jedenfalls ermittelt, bewertet und in die Begründung eingestellt werden müssen. (24) Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Abwägung hinsichtlich der anderen benachbarten Gebäude um den Königshof den Anforderungen ebenfalls nicht standhält. In diesem Zusammenhang ist insbesondere das Hotel an der Schützenstraße 1 zu nennen, das in der unmittelbaren Nachbarschaft des Königshofs liegt. Die verkehrslärmbezogenen Auswirkungen der Planung werden letztlich allein an den Verhältnissen an diesem Hotelgebäude festgemacht, was aus zwei Gründen nicht tragfähig ist. (25) Zum einen wird mit den Immissionswerten am Hotelgebäude Schützenstraße 1 bereits nach den eigenen Maßstäben der Landeshauptstadt München die eigentlich gesetzte Obergrenze für Verkehrslärmimmissionen überschritten. Die schalltechnische Untersuchung hält ausdrücklich fest, dass der gesundheitsgefährdende Nachtpegel von 60 dB(A) dem Grenzwert der Lärmsanierung nach der VLärmSchR 97 entspricht, der „bei Neuplanungen keinesfalls überschritten werden sollte, da andernfalls unmittelbar ein Lärmsanierungsfall entstehen würde“, und dass die Landeshauptstadt München diese Pegel selbst als Obergrenze für ihren Abwägungsspielraum heranzieht (schalltechnische Untersuchung, S. 19). Am Hotelgebäude Schützenstraße 1 liegt der Nachtpegel mit 64,3 dB(A) um mehr als 4 dB(A) über diesem Wert. Die Planung sattelt hierauf eine weitere Erhöhung auf. Insoweit ist für uns nicht nachvollziehbar, wie vor diesem Hintergrund die Auswirkungen auf die Nachbarschaft noch als hinnehmbar erscheinen, gerade auch mit Blick auf die übrige Nachbarschaft einschließlich Königshof. Zum anderen erkennt die Begründung selbst an, dass im Sinne der hilfsweise herangezogenen 16. BImSchV aus der weitergehenden Erhöhung ein Anspruch der Nachbarschaft auf Schallschutzmaßnahmen resultiert (Begründung, S. 39). Nach dem von der schalltechnischen	An dem Hotelgebäude Schützenstraße 1 werden nur an der Ostfassade rechnerische Pegelerhöhungen von 0,1 dB(A) Tag/Nacht bei einem Verkehrslärmpegel von 69,8/64,3 dB(A) Tag/Nacht ermittelt. Die Erhöhung um höchstens 0,1 dB(A) an drei Fenstern tags und einem Fenster nachts liegt unter der Wahrnehmungsschwelle. Durch die Planung wird keine neue bedeutende Lärmquelle geschaffen. Aufgrund der bereits vorhandenen Lärmsituation am Hotelgebäude Schützenstraße 1 kann durch die Pflicht zur Einhaltung der technischen Bestimmungen nach der Bayerischen Bauordnung von einem ausreichenden baulichen Schallschutz ausgegangen werden.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Untersuchung zugrunde gelegten Maßstab ist eine Pegelerhöhung von 0,1 dB(A) bei Verkehrslärmpegeln von mehr als 70/60 dB(A) tags/nachts wesentlich (schalltechnische Untersuchung, S. 22). Gleichwohl werden keine Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. **V. Grundwasserhaltung** (26) Der Bebauungsplanentwurf ermittelt die Belange zur Grundwasserhaltung nicht in einem ausreichenden Umfang, § 2 Abs. 3 BauGB. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf heißt es, dass mit dem Neubau ein Gebäudekomplex entsteht, der als Strömungshindernis ohne weitere entlastende Maßnahmen einen Aufstau des Grundwassers im oberen Grundwasserleiter von rund 39 cm bewirken würde. Durch die Errichtung eines Dükers könne der Aufstau auf rund 16 cm reduziert werden. Auf Grundlage der durchgeführten Berechnungen sei eine Beeinträchtigung oder Schädigung von Nachbargebäuden als Folge des entlang der Schützenstraße durch den Neubau einschließlich Düker zu erwartenden geringfügigen Grundwasseraufstaus auszuschließen. Weiter heißt es, im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens würden der Grundwasseraufstau sowie die Betroffenheit der nachbarlichen Bestandsbebauung untersucht (Begründung, S. 42). (27) Hierzu ist einzuwenden, dass das Hotel Königshof in der Vergangenheit erhebliche Probleme mit der Grundwasserhaltung und in offensichtlichem Zusammenhang mit dem veränderten Grundwasserstand in der näheren Umgebung regelmäßig Wassereintritt im Untergeschoss zu beklagen hatte. Es ist daher zu befürchten, dass der Neubau den bereits sensiblen Grundwasserhaushalt im Bereich des Königshofs und der näheren Umgebung nachteilig beeinflusst. Das zugrunde liegende hydrogeologische Gutachten (Baugrundinstitut Franke-Meißner und Partner GmbH, Projektnummer 7835-674/337-18194 vom 02.09.2022) bestätigt das Ermittlungsdefizit. Das Grundstück unserer Mandantin (Karlsplatz 25) wird an keiner Stelle als	Für den Königshof ist eine planbedingte Grundwasserbeeinträchtigung nach dem Gutachten nicht zu erwarten. Eine weitere Ermittlung ist nicht geboten. Der Düker ist aber für andere Nachbarn wesentlich, darunter Bahnhofplatz 1 (M1006). Seine Umsetzung sollte gesichert werden. Die bauzeitliche Wasserhaltung ist im wasserrechtlichen Verfahren zu prüfen. Dort sind die Nachbarbelange zu berücksichtigen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	betroffene Nachbarbebauung geprüft. Auch die im hydrogeologischen Gutachten geschilderte entlastende Wirkung des Dükers ist nicht gesichert. Er liegt lediglich als Entwurfsplanung vor und ist im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Wir regen daher an, die Auswirkungen des Neubaus auf die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Königshofs zu ermitteln und durch geeignete Festsetzungen abzusichern. (28) Erschwerend kommt die bauzeitliche Wasserhaltung hinzu, die in der Begründung nicht behandelt wird. Nach dem hydrogeologischen Gutachten ist die Baugrube nur unter bauzeitlicher Wasserhaltung mit Sohlentspannung herstellbar. Das anfallende Grund- und Niederschlagswasser soll über Schluckbrunnen bzw. Sickerschächte reinfiltriert werden; ist eine Reinfiltration - etwa wegen fehlender nachbarschaftlicher Zustimmungen - nicht möglich, soll das Förderwasser in den öffentlichen Kanal eingeleitet werden (hydrogeologisches Gutachten, S. 23). Die Auswirkungen der bauzeitlichen Einleitungen auf die Grundwasserverhältnisse im Bereich des Königshofs sind daher zu ermitteln. **VI. Lufthygiene** (29) Der Bebauungsplanentwurf ermittelt die Belange zur Lufthygiene und Luftreinhaltung nicht in einem ausreichenden und aktuellen Umfang, § 2 Abs. 3 BauGB. Zwar untersucht und beschreibt die Begründung die lufthygienische Situation im Grundsatz. Sie erkennt auch, dass die höchsten Immissionszunahmen in der Nachbarschaft insbesondere für die Luitpoldstraße, die Prielmayerstraße und die Josephspitalstraße erwartet werden. Gleichwohl werden Überschreitungen der einschlägigen lufthygienischen Immissionsgrenzwerte nicht prognostiziert. Diese Einschätzung beruht unter anderem auf Messergebnissen der LÜB-Stationen in München, ergänzenden	Der Abstand zu den geltenden Grenzwerten ist groß und die planbedingte Zusatzbelastung gering. Eine vollständige Ausbreitungsrechnung ist nicht erforderlich.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	Passivsammler-Messstationen sowie auf dem Luftreinhalteplan der Landeshauptstadt München in seiner 8. Fortschreibung. Die zugrunde liegende lufthygienische Untersuchung (Möhler + Partner Ingenieure AG, Bericht Nr. 700-6331-1-LH-3 vom 16.02.2023) belegt, dass diese Einschätzung auf einer unzureichenden und überholten Datengrundlage beruht. Die Untersuchung ist nach ihrem eigenen Selbstverständnis „verbalargumentativer Natur“; eine Ausbreitungsberechnung für die Nachbarschaft wurde nicht durchgeführt, sondern lediglich punktuelle Screening-Berechnungen. Zudem werden mittlerweile überholte Messwerte der LÜB-Station sowie ältere Fassungen des Luftreinhalteplans, insbesondere die 7. und die 8. Fortschreibung, herangezogen. Seit dem 20. Oktober 2025 gilt jedoch bereits die 9. Fortschreibung des Luftreinhalteplans. Das zur Beurteilung der Lufthygiene herangezogene Abwägungsmaterial ist daher auf Aktualität und Vollständigkeit zu überprüfen und für die betroffene Nachbarschaft, einschließlich des Bereichs der östlichen Schützenstraße, durch belastbare Berechnungen zu ergänzen, um die öffentlichen und privaten Belange auf aktueller Sachlage bewerten und gegeneinander abwägen zu können. **VII. Aktualität des Abwägungsmaterials** (30) Im Übrigen rügen wir die Aktualität des Abwägungsmaterials insgesamt. Sämtliche ausgewerteten Fachgutachten datieren aus den Jahren 2019 bis 2023 und beruhen auf dem Planungsstand aus dem Realisierungswettbewerb 2021/2022. Zwischen der Erstellung der Gutachten und dem Billigungsbeschluss vom 29.10.2025 liegen damit bis zu sechs Jahre. Maßgeblich für die Abwägung ist demgegenüber die Sach- und Rechtslage im Zeitpunkt der Beschlussfassung (BayVGH, Urt. v. 03.06.2025 - 9 N 22.2217, juris Rn. 36). Die Gutachten sind daher vor der Beschlussfassung über die Satzung auf aktueller Datengrundlage fortzuschreiben, auch um	Siehe hierzu Stellungnahmen der Verwaltung zu (19), (30) Hinsichtlich der verkehrlichen Situation und der verkehrstechnischen Machbarkeit zu den Knotenpunkten wurde keine signifikante Veränderung festgestellt. Das Vorhaben selbst löst keine neu zu betrachtenden Situationen aus, die Bestandssituation bleibt erhalten und die Auswirkungen auf die Umweltfaktoren sind gleich. Dies hat u.a. auch das Verfahren nach § 13a des Baugesetzbuches - Bebauungspläne der Innenentwicklung – begründet. Bebauungspläne, welche die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung zum Ziel haben, können im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. eine

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	etwaige Änderungen in der Projektplanung berücksichtigen zu können.	Umweltprüfung erfolgt nicht. Das Abwägungsmaterial ist damit rechtlich ausreichend aktuell. Die Einwände führen zu keiner Änderung im Bebauungsplan, ihnen kann nicht gefolgt werden.
ID: M1009 Institution: Immobilien Freistaat Bayern	Die IMBY hat folgende staatlichen Behörden und Stellen angeschrieben und um Stellungnahmen gebeten: • Staatliches Bauamt München 1 • Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst • Oberlandesgericht München • Park Cafe München Das Staatliches Bauamt München hat eine Stellungnahme abgegeben, welche ich Ihnen hier anhänge. Das Bayerische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, welche ich Ihnen hier anhänge. Das Oberlandesgericht München hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben, welche ich Ihnen hier als PDF anhänge. Das Park Cafe München hat der IMBY keine Rückmeldung gegeben. Die IMBY schließt sich den vorgenannten Stellungnahmen vollumfänglich an. 1) Oberlandesgericht München zu dem o.g. Bauprojekt werden seitens des Oberlandesgerichts München keine Einwände erhoben.	Es wurden keine Einwände vorgebracht.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
	In einem bereits erfolgten Vorgespräch mit dem Bauherrnvertreter konnten bereits die wichtigsten Fragen geklärt werden. 2) Staatliches Bauamt München 1 wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Danke, dass Sie die Rückmeldungen gesammelt abgeben. 3) Bayerisches Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst unter Bezugnahme auf Ihre Nachricht vom 21.07.2026 wird zu o.g. Bauleitplanverfahren mitgeteilt, dass gegen die vorgelegte Planung keine Anregungen oder Bedenken vorgebracht werden.	
ID: 1010 Institution: IHK München und Oberbayern	Aus Sicht der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern besteht mit dem dargelegten Planvorhaben i. S. d. § 7 BauNVO (MK) zur Überplanung des Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz und an der Schützenstraße auch weiterhin Einverständnis. Es ist zu begrüßen, dass durch die Planung die Wiederbelebung einer derzeit nicht genutzten Fläche in innenstädtischer Lage ermöglicht wird und so neue Flächen für Einzelhandel, Büroräume und Gastronomie geschaffen werden. Es wäre jedoch wünschenswert, dass aufgrund der Bedeutsamkeit der Fläche eine beschleunigte Planung und Realisierung des Vorhabens verfolgt wird. Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2168 "Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)" sind nicht vorzubringen.	Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB	Stellungnahme der Verwaltung
ID: 1011	Das Gebäude wirkt sehr monoton durch die immer gleiche grüne Fassade. Unterschiedliche Fassaden und Farben wären wünschenswert. Es fügt sich außerdem nicht in Art und Maß in die Umgebung ein. Es könnte überall stehen, völlig beliebig, es fehlt eine Identität mit dem Ort. Das denkmalgeschützte sogenannte Tietz-Kaufhaus wird durch die Höhe des Neubaus komplett erdrückt! Die Dachgestaltung sollte kein reines Flachdach sein und sich besser in die Umgebung einfügen. Man sollte nicht ähnliche Fehler machen wie beim Bestandsbau aus den 70er Jahren.	Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen und die Hinweise zur Farbgebung an die Eigentümerin weitergegeben. Das Baudenkmal Bahnhofplatz 7 (ehem. Warenhaus Tietz) hat Traufhöhen von rund 16 bis 19,8 m. Der Neubau nimmt mit der Traufkante über dem 4. OG (22,0 m) Bezug darauf. Die darüber liegenden Geschosse treten zurück. Der Abbruch des Verbindungsbaus stellt das Denkmal wieder frei. Die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung hebt gerade den freien Durchblick in der Luitpoldstraße als deutliche Aufwertung hervor. Zum Pavillon siehe M1005. Als Dachform werden ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dächer mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt, um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten und weitergehende Nutzungen auf den Dachflächen zu ermöglichen. Das Dach stellt die begrünten Aufenthaltsflächen für Mitarbeitende sicher und ergänzt darüber hinaus die Nutzung mit einem öffentlich zugänglichen Dachgarten, der einen Beitrag zur lebenswerten Aufenthaltsqualität in der Innenstadt leistet.

Willenserklärung zu den Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

zur nachhaltigen Quartiersentwicklung CORBINIAN München

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688)

München, Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich) und Prielmayerstraße (nördlich)



Grafik: Landeshauptstadt München

Anlage 5

Inhaltsverzeichnis

1. Präambel 3
2. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur -anpassung 4

1. Präambel

Das Areal des ehemaligen Warenhauses von Hertie, später Karstadt und schließlich Galeria Karstadt Kaufhof bzw. GALERIA zwischen Schützen-, Luitpold-, Prielmayer- und ehemaliger Bluntschlistraße soll neu entwickelt werden. Anstelle des monolithischen Bestandsgebäudes aus den 1970er Jahren sowie diverser angrenzender Einzelobjekte soll mit der Quartiersentwicklung CORBINIAN eine neue, sich besser in das Stadtbild einfügende Bebauung mit vielfältigen Nutzungen entstehen. Im Ergebnis wird eine signifikante stadträumliche Aufwertung entlang der Schützen- und Prielmayerstraße angestrebt.

Gemäß Beschluss des Stadtrats vom 20.10.2021 - Klimaneutrales München bis 2035 - soll im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für das neue Quartier und seiner Einbindung in das städtische Gefüge unter Berücksichtigung des Klimafahrplans ein ganzheitliches Konzept im Sinne des § 1 Abs. 5 BauGB entwickelt und in der gegenwärtigen Willenserklärung zu den Maßnahmen zum Klimaschutz und zur -anpassung (nachstehend kurz „Willenserklärung“) beschrieben werden.

Die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung des Quartiers bildet der zukünftige Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168. Dieser sichert neben Art und Maß der Nutzung bereits eine Vielzahl von Maßnahmen, die eine nachhaltige Entwicklung unterstützen und die Vorgaben des Beschlusses Klimaneutrales München bis 2035 umsetzen. Mit den Energie-, Mobilitäts- und Klimaresilienz-Konzepten kommt die Planungsbegünstigte der Forderung des Beschlusses einer nachhaltigen und klimagerechten Stadtentwicklung nach.

Diese Willenserklärung ist als Instrument zu verstehen, welches Maßnahmen zur Nachhaltigkeit sowie zur Umsetzung der Klimaschutz- und Klimaanpassungsziele formuliert und festhält. Die Willenserklärung bildet dabei eine Absichtserklärung ohne Anerkennung einer Rechtsverpflichtung.

2. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur -anpassung

Bei der gegenständlichen Quartiersentwicklung „CORBINIAN“ wurden im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umfangreiche Maßnahmen ergriffen. Diese werden in weiten Teilen bereits im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688) festgesetzt und/oder im zugehörigen städtebaulichen Vertrag bzw. in dem als Anlage zum städtebaulichen Vertrag beigefügten Strategiepapier zum Klima- und Energiekonzept (nachfolgend kurz „Strategiepapier“) geregelt.
Die angestrebten Maßnahmen der gegenständlichen Willenserklärung werden nach den Bausteinen Energie, Mobilität, Klimaanpassung und -resilienz, sowie soziales Miteinander gegliedert. Dabei haben einzelne Maßnahmen positive Auswirkung auf verschiedene der vorgenannten Maßnahmenfelder.
Die nachfolgende Tabelle gibt als Gesamtübersicht wieder, welche Maßnahmen mit dem Ziel des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umgesetzt werden sollen und an welcher Stelle diese verankert sind.

Maßnahme	Erläuterung	B-Plan Satzung	B-Plan Begründung	Städteb. Vertrag / Strategiepapier
Bausteine Energie				
Primärenergiebedarf, Kälte- und Wärmeversorgung	Nutzung Fernwärme und -kälte mit Ergänzung erneuerbaren Energien (z.B. PV)		X	X
Photovoltaik	Photovoltaik auf den Dachaufbauten sowie der Dachfläche des 9. Vollgeschosses	§6 (3) und §6 (6)	X	X
Gebäudefassade/Verglasung	Mittels 3-Scheiben-Verglasung werden die Heizlasten v.a. in der Büronutzung mit hohen internen Lasten auf ein Minimum reduziert.		X	X
Sommerlicher Wärmeschutz	Bauliche Verschattung und Kombination einer selektiven Sonnenschutzverglasung mit einem variablen Sonnenschutz mit Tageslichtlenkung		X	X
Energie- und CO_2-sparende Lüftung	Bedarfsorientierte Lüftung in Verbindung mit natürlicher Lüftung		X	X
Bausteine Mobilität				
Radverkehr	Fahrrad- und Lastenradabstellplätze		X	X
Radverkehr	Ergänzend dazu Reparaturstation für Fahrräder, Duschen, Spinde/Umkleiden, Elektro-Ladeinfrastruktur für Fahrräder		X	X
PKW-Stellplätze / Reduktion PKW-Verkehr	Herstellung von maximal 0,5 Stellplätzen pro jeweils errechnetem Stellplatz	§7(2)	X	X
PKW-Verkehr / Monitoring	Nach vollständigem Bezug und Nutzung des Quartiers wird die Planungsbegünstigte der Landeshauptstadt München im Zuge eines Monitorings für die verkehrliche Wirkung der Maßnahmen die relevanten Auslastungs- und Verkehrserhebungen zur Verfügung stellen.		X	X
PKW-Verkehr / Ladestationen	Elektro-Ladeinfrastruktur für PKW		X	X

Bausteine Klimaanpassung/-resilienz				
Dachbegrünung / Baumkonzept	Großflächige intensiv und extensiv begrünte Dachflächen	§10 (1) und §10 (5)	X	X
Dachbegrünung, Verschattung, Komfort	Pergola gemäß § 6 (4) und (5) des B-Plans: Begrünung mit standortgerechten, ausdauernden Kletterpflanzen, dauerhafter Erhalt der Begrünung	§10 (7)	X	X
Verschattung	Verschattungswirkung der Bäume und Bepflanzung, Verdunstungskühlung und verringerte Strahlungstemperaturen im Nahbereich.	§10 (2)	X	X
Schwammstadt-Prinzip	Schwammstadt-Prinzip und Beitrag zur klimaangepassten Stadt durch Retentionswirkung der Dachflächen, damit verbundener Regenwasserrückhalt sowie Verdunstung, Lebensraum und Pflanzen in der Stadt durch begrünte Dachflächen und Dachgärten		X	X
Regenwasserbewirtschaftung	Rückhaltung Niederschlagswasser auf den Dachflächen über Retentionsmatten und erhöhten Substrataufbau, zusätzlich Speicherung des anfallenden Niederschlagswassers in Speicherwannen innerhalb des Gebäudes zur Nutzung des Regenwassers	§10 (8)	X	X
Regenwasserbewirtschaftung	Regenwasserbewirtschaftung/Nutzung des Regenwassers, u.a. zur Bewässerung der begrünten Dachflächen sowie als Brauchwasser im Gebäude, Konzepterstellung im Zuge der Objektplanung, Ziel: Verwendung von >= 80 % des anfallenden Niederschlagswassers zur Eigennutzung	§10 (9)	X	X
				X
Artenschutz	bei Glasflächen > 6 m² Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag	§11 (1)		X
Artenschutz	Außenbeleuchtungen ausschließlich mit nichtfängigen Niedervolt-Beleuchtungsanlagen, unschädlich für nachtaktive Tiere	§11 (2)		X
Regenwassermanagement	Dachflächen mit Niederschlagswasser-Retentionsschicht von mind. 10 cm	§10 (8)	X	X
Materialeinsatz Dachflächen	Steigerung des Aufenthaltskomforts im Sommer durch helle Oberflächen (z.B. Wege) zwecks Verhinderung der Aufheizung (Albedo-Effekt).		X	X
Bausteine „soziales Miteinander				
Soziale Interaktionen	Begegnungs- und Interaktionsräume durch nutzbare und öffentlich nutzbare Dachgärten	Planteil und §10 (1) a und b	X	X
Barrierefreiheit	barrierefreier Zugang und barrierefreie Wegeverbindungen		X	X
Gender Mainstreaming	Berücksichtigung der Anforderungen der Geschlechtergerechtigkeit bei Umsetzung der freiraumplanerischen Konzeption.		X	X

München, den 19.09.2025