

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)**

-Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17800**

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

**Kurzübersicht**

zum beiliegenden Beschluss

<b>Anlass</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Umstrukturierung des ehemaligen Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz</li><li>• Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168</li><li>• Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss</li></ul>
<b>Inhalt</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Behandlung der Stellungnahmen aus der Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch – BauGB), der Äußerungen aus den Beteiligungen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB; § 4a Abs. 3 BauGB) sowie Anhörung des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirkes Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit Stellungnahme der Verwaltung.</li><li>• 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).</li><li>• Entwicklung eines neuen undutzungsgemischten Stadtbausteins mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen</li></ul>
<b>Gesamtkosten / Gesamterlöse</b>	-/-

<b>Klimaprüfung</b>	Eine Klimaschutzrelevanz ist gegeben: Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden / wurden durch den Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.
<b>Entscheidungsvorschlag</b>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.</li> <li>2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den diesbezüglichen Anlagen 5, 6 und 7 entsprochen werden.</li> <li>3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 8 entsprochen werden.</li> <li>4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) - Plan vom 21.08.2025 und Satzungstext - sowie die dazugehörige Begründung werden nach Maßgabe der Antragsziffern 1. – 3. gebilligt.</li> <li>5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 mit Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrensschrittes vorliegen.  Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.</li> <li>6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.</li> <li>7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.</li> </ol>
<b>Gesucht werden kann im RIS auch unter</b>	Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168, Schützenstraße, Luitpoldstraße, Prielmayerstraße
<b>Ortsangabe</b>	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)**

-Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss-

Stadtbezirk 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 17800**

Anlagen:

- Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
- Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 2.500
- Anlage 3: Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
- Anlage 4: Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB – Tabelle 1
- Anlage 5: Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
- Anlage 6: Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
- Anlage 7: Verfahren nach § 4a Abs. 3 BauGB – Tabelle 4
- Anlage 8: Stellungnahme des Bezirksausschusses 02 vom 22.09.2023
- Anlage 9: Willenserklärung zu den Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

**Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 29.10.2025 (SB)**

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>I. Vortrag der Referentin .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB.....</b>	<b>3</b>
<b>2. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB .....</b>	<b>3</b>
<b>II. Antrag der Referentin .....</b>	<b>3</b>
<b>III. Beschluss .....</b>	<b>49</b>

## **I. Vortrag der Referentin**

Bei der Vorlage handelt es sich um den Billigungs- und vorbehaltlichen Satzungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für das ehemalige Warenhaus Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz im 02. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt.

Zuständig für die Entscheidung ist der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung gemäß § 7 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.

Mit Bekanntgabe des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 04.05.2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 05945) hat der Stadtrat das Wettbewerbsergebnis zur Kenntnis genommen.

Vom 16.05.2022 bis 13.06.2022 wurde die Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit für die Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB durchgeführt.

Es folgten die Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie im Jahr 2025 das Beteiligungsverfahren gem. § 4a Abs. 3 BauGB. Der zuständige Bezirksausschuss des Stadtbezirks 02 – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurde ebenfalls beteiligt.

Ende des Jahres 2023 hat die Projektentwicklungsgesellschaft München, Schützenstraße Immobilien GmbH und Co. KG (nachfolgend Schützenstraße KG) einen Insolvenzantrag gestellt. Der in der Folge bestellte Insolvenzverwalter stellt die rechtliche Vertretung der Projektentwicklungsgesellschaft dar. Die städtebauliche Umsetzung soll auf dem bisherigen Planungsstand weitergeführt werden. Der Insolvenzverwalter hat zwischenzeitlich einen Verkaufsprozess der Grundstücke der Schützenstraße KG initiiert. Die Schützenstraße KG plant, dass der Erwerber die Projektentwicklung umsetzen wird. Dessen ungeachtet wird der Insolvenzverwalter die Verpflichtungen zur Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten bereits vor der Veräußerung der Grundstücke erfüllen.

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 5 ff.).

## **1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB**

Für den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB während der Zeit vom 16.05.2022 mit 13.06.2022 durchgeführt.

Es wurden Äußerungen aus der Bürgerschaft berücksichtigt, die bis einschließlich zum 13.06.2022 beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung eingingen.

Im Einzelnen wird auf die Tabelle Nr. 1, Anlage 4, verwiesen.

## **2. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 und § 4a Abs. 3 BauGB**

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 11.05.2022 mit 13.06.2022 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 fand vom 21.08.2023 mit 22.09.2023 statt.

Die erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB fand vom 09.05.2025 mit 26.05.2025 statt.

Im Einzelnen wird auf die Tabellen Nr. 2, 3 und 4, Anlagen 5, 6 und 7 verwiesen.

## **Anhörung des Bezirksausschusses**

In dieser Beratungsangelegenheit ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 8 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

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

Der Korreferent des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Herr Stadtrat Paul Bickelbacher, und die zuständige Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Simone Burger haben jeweils einen Abdruck der Beschlussvorlage erhalten.

## **II. Antrag der Referentin**

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, § 4 Abs. 2 BauGB und § 4a Abs. 3 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen

unter den diesbezüglichen Anlagen 5, 6 und 7 entsprochen werden.

3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 02. Stadtbezirks Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 8 entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 für den Bereich Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) - Plan vom 21.08.2025 und Satzungstext - sowie die dazugehörige Begründung werden nach Maßgabe der Antragsziffern 1 - 3. gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 mit Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrensschrittes vorliegen.

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen liegen nicht vor.

6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

## **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) Aufkantungungen 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 Aufkantungungen 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 m<sup>2</sup> und im



MK 1(2) eine Fläche von 310 m<sup>2</sup> 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) Werbefahren 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> vorzusehen.
- (4) Die Mindestpflanzgrößen für zu pflanzende Bäume betragen:
  - a) für kleine Bäume (Endwuchshöhe < 10 m) 18 - 20 cm Stammumfang
  - b) für mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 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 begrüneten Dachflächen sind mit standortgerechten, mittelgroßen und kleinen Bäumen, Sträuchern, Stauden und Nutzpflanzen zu bepflanzen. Die extensiv begrüneten 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 m<sup>2</sup>, 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 Verkehrslärmpegeln 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 m<sup>2</sup>) und haben einen Absorptionskoeffizienten von  $\alpha_{500\text{Hz}} \geq 0,6$  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 Lärminderungstechnik 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 .....	13
2. Ausgangssituation.....	14
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse .....	14
2.2 Städtebauliche Bestandssituation .....	14
2.3 Gebäudebestand und derzeitige Nutzung .....	14
2.4 Höhenentwicklung.....	15
2.5 Ortsbild .....	15
2.6 Naturhaushalt, Grün- und Freiraumsituation.....	16
2.6.1 Naturraum, Topografie und Grundwasser .....	16
2.6.2 Boden und Versiegelung .....	16
2.6.3 Klima und Lufthygiene.....	16
2.6.4 Flora und Fauna, Artenschutz .....	16
2.6.5 Erholung und Freiflächensituation .....	17
2.7 Erschließung .....	17
2.7.1 Motorisierter Individualverkehr (MIV).....	17
2.7.2 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	18
2.7.3 Fuß- und Radverkehr .....	18
2.7.4 Technische Erschließung .....	19
2.8 Vorbelastungen.....	19
2.8.1 Altlasten/ Kampfmittel .....	19
2.8.2 Lärmimmissionen.....	19
2.8.3 Elektrische und magnetische Felder .....	20
2.8.4 Erschütterungen und Sekundärluftschall .....	20
2.8.5 Lufthygiene .....	20
2.9 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	20
2.9.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung .....	20
2.9.2 Bestehendes Baurecht.....	20
2.9.3 Grunddienstbarkeiten.....	21
2.10 Planfeststellung S-Bahn und Straßenbahn.....	21
2.11 Denkmalschutz .....	22
2.12 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.....	22
2.13 Stadtentwicklungsplanerische Leitlinien .....	23

2.14	Freiraumplanerische Leitlinien .....	23
3.	Planungsziele.....	24
4.	Planungskonzept .....	25
4.1	Städtebauliche Grundidee .....	25
4.2	Art der Nutzung .....	27
4.3	Maß der baulichen Nutzung .....	27
4.4	Baugrenzen, überbaubare und unterbaubare Grundstücksfläche, Arkaden .....	29
4.5	Höhenentwicklung .....	30
4.6	Abstandsflächen .....	31
4.7	Dachform, Dachaufbauten, technische Anlagen.....	31
4.8	Erschließung Planungsgebiet.....	32
4.9	Gemeinschaftstiefgarage, Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellplätze .....	34
4.10	Dienstbarkeitsflächen.....	35
4.11	Werbeanlagen.....	35
4.12	Grünordnung.....	35
4.13	Maßnahmen zum Artenschutz .....	36
4.14	Baulicher Lärmschutz.....	37
4.15	Erschütterungen.....	40
4.16	Elektromagnetische Felder.....	41
4.17	Lufthygiene .....	41
4.18	Grundwasser/ Unterbauungen .....	42
4.19	Vorbeugender Brandschutz.....	42
4.20	Müllentsorgung .....	43
5.	Klimakonzept (Klimaschutz und Klimaanpassung) .....	43
5.1	Bausteine Klimaschutz und Energie.....	43
5.2	Baustein Klimaanpassung.....	44
5.3	Baustein Mobilität.....	46
5.4	Inklusion und Barrierefreiheit und Gender Mainstreaming .....	46
6.	Wesentliche Auswirkungen .....	47
7.	Maßnahmen.....	47
8.	Sozialgerechte Bodennutzung / Städtebauliche Vereinbarung .....	47
9.	Daten zum Bebauungsplan .....	48

## 1. Planungsanlass und Beschlusslage

Das ehemalige Warenhaus Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz und an der Schützenstraße zählte mit seinen ca. 36.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (Baugebiet 8.172 m<sup>2</sup>) 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.

Das nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung mögliche Verfahren zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung wurde vom 16.05.2022 mit 13.06.2022 durchgeführt.

## **2. Ausgangssituation**

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

Das Planungsgebiet befindet sich westlich des Karlsplatz (Stachus), außerhalb des Altstadttringes, 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 m<sup>2</sup>. Davon sind 8.077 m<sup>2</sup> im privaten Eigentum und 7.857 m<sup>2</sup> 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 Altstadttring. 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 Grundstückspartzellen im Bereich Schützenstraße/Luitpoldstraße sind mit jeweils eigenständigen Geschäftshäusern mit einer durchgehenden Kolonnade bebaut und bilden zusammen mit der erdgeschossig eingerückten Fassade eine witterungsgeschützte 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 diagonalen 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 abwechslungsreiche 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 Freifächensituation**

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 Sperrgelenken 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 Altstadttring 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 Altstadttradrings 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** - Telegrafenamnt, syn. Telegraphenamnt -  
„Ehem. Telegraphenamnt, 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:

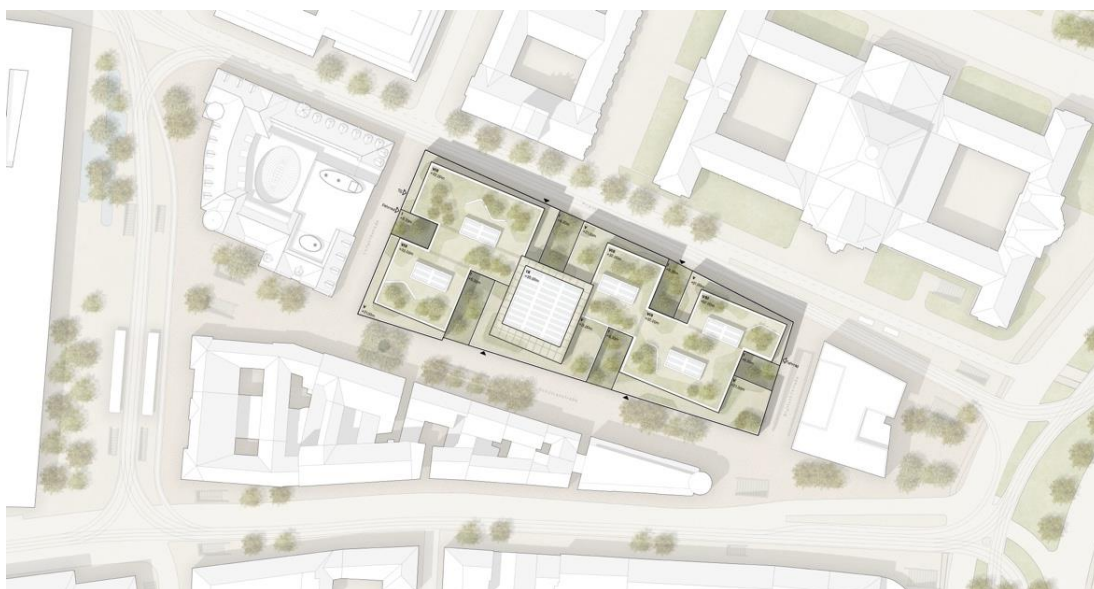
- Entwicklung eines neuen und nutzungsgemischten Stadtbausteins mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro- und Dienstleistungsflächen sowie öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen
- Entwicklung einer attraktiven Erdgeschosszone für einen lebendigen öffentlichen Raum und eine städtebaulich und freiraumplanerisch 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 Erdgeschossenebene 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 Erotiksoriment 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 m<sup>2</sup> zugelassen, wobei für das Teilbaugebiet MK 1(1) eine maximale GF von 37.200 m<sup>2</sup> und für das Teilbaugebiet MK 1(2) eine maximale GF von 16.380 m<sup>2</sup> festgesetzt sind.

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

Nutzungen oberirdisch (geplant)	MK 1(1)	MK 1(2)
Büro	32.821 m <sup>2</sup>	14.710 m <sup>2</sup>
Einzelhandel/Gastronomie/ Dienstleistung	4.341 m <sup>2</sup>	1.630 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>37.162 m<sup>2</sup></b>	<b>16.340 m<sup>2</sup></b>

Kolonnade	890 m <sup>2</sup>	470 m <sup>2</sup>
-----------	--------------------	--------------------

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 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>

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 m <sup>2</sup>	Größe Bau- grundstück in m <sup>2</sup>	GRZ	GF in m <sup>2</sup>	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
<b>Gesamt</b>	<b>8.172</b>	<b>8.172</b>	<b>1,0</b>	<b>53.580</b>	<b>6,6</b>

### 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.

Aufkantung 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 Aufkantung 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 neugeschossigen 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 ergebenden 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.

#### **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. 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 wegrechtlichen 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. Werbefahren 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 Bestandsbäume 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 m<sup>2</sup>), 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 ( $\leq 3.000$  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 beschränken.

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 davon ausgegangen werden, dass ein ausreichender baulicher Schallschutz vorliegt, ggf. sogar mit einer fensterunabhängigen Belüftung.

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 m<sup>2</sup>) müssen innenseitig schallabsorbierend ausgekleidet werden und einen Absorptionskoeffizienten von mindestens  $\alpha = 0,6$  bei 500 Hz aufweisen. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärminderungstechnik 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 Beispiel 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-Bahnrohre sollte im Rahmen der Bauausführung auf eine Entkopplung zwischen der U-Bahnrohre 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 NO<sub>2</sub> und Schwebstaub (PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) 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 (NO<sub>2</sub>) geltende Jahresimmissionsgrenzwert der 39. BImSchV ebenso wie die für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) 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 Josephospitalstraße erwartet. Analog zur Neubebauung werden hier jedoch keine Überschreitungen der einschlägigen lufthygienischen Immissionsgrenzwerte

(Feinstaub, NO<sub>2</sub>) 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-Messtation Stachus wird seit 2020 der für Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) 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 NO<sub>2</sub>-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. Punktuell gutachterlich durchgeführte Immissionsberechnungen (Screening) zeigen, dass auch zukünftig keine Überschreitungen prognostiziert werden. Für Feinstaub (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) 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.

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. 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 Treppenträume 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 Sicherheitstreppe nräume und deren Ausgänge im Erdgeschoss ins Freie gewährleistet. Die Anfah rbarkeit 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 Anfah rbarkeit 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 Gesetzeslagen 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 Geothermiefpotenzial 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 niederschweligen 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

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

**III. Beschluss**

nach Antrag.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

Die Referentin

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

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

**IV. Abdruck von I. mit III.**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

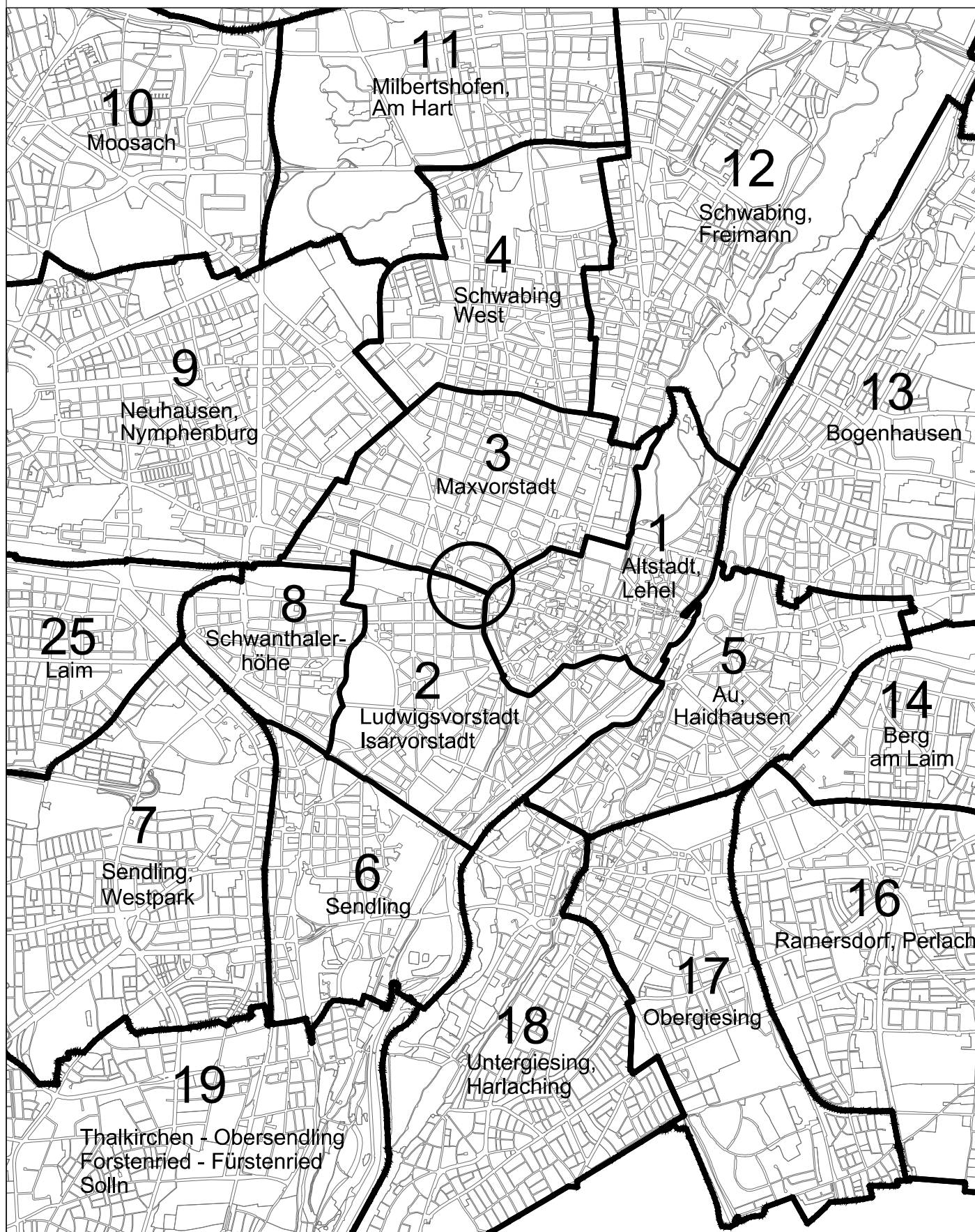
**an das Direktorium – Dokumentationsstelle**  
**an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)**  
**an das Revisionsamt**  
**an die Stadtkämmerei**  
z. K.

**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

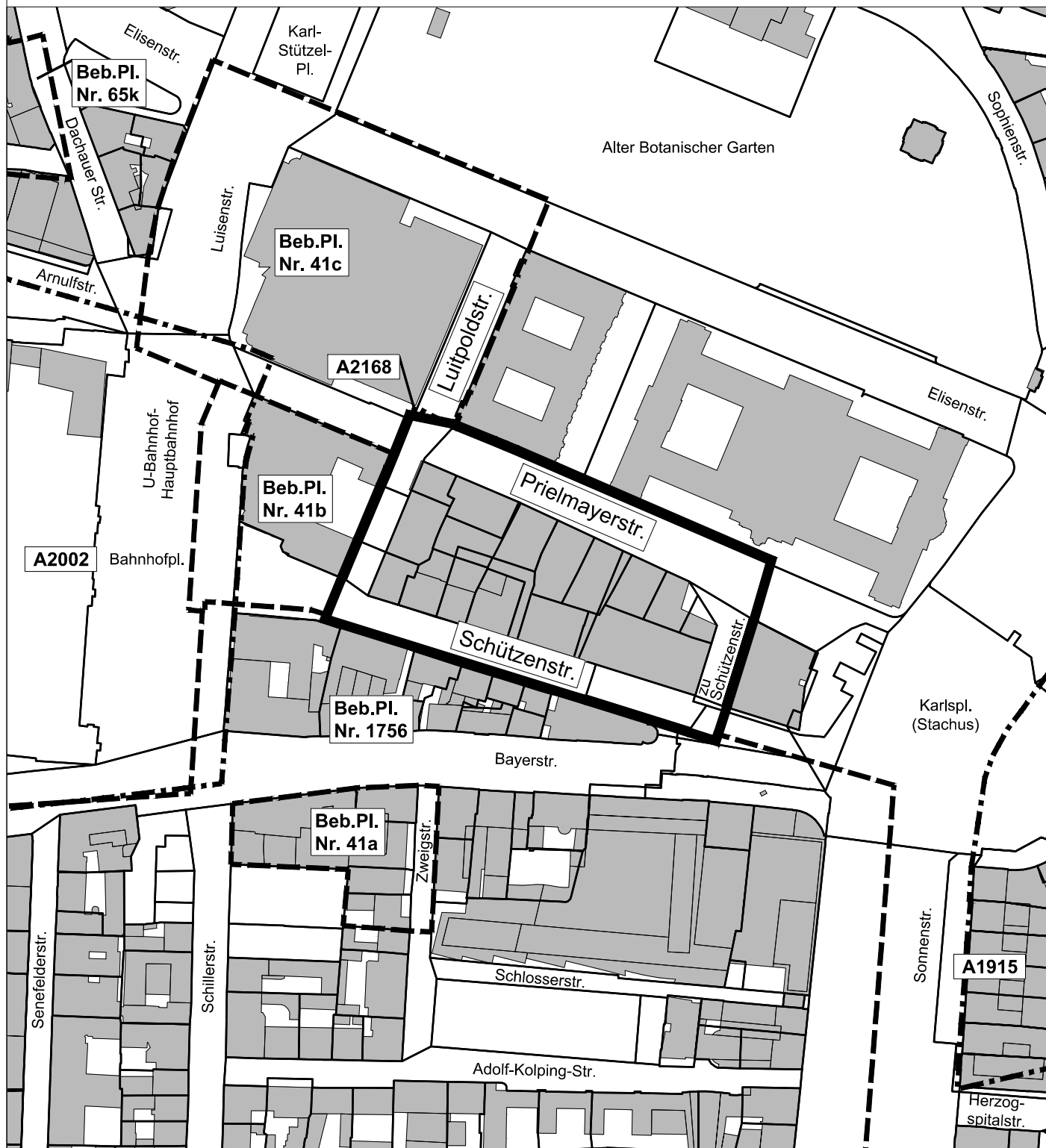


M = 1 : 50000


Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung  
Lage im Stadtgebiet



Lage der beabsichtigten  
Überplanung



## Legende:

 Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

 Rechtsverbindl. Beb.Pl.  
 Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 2500

0

125

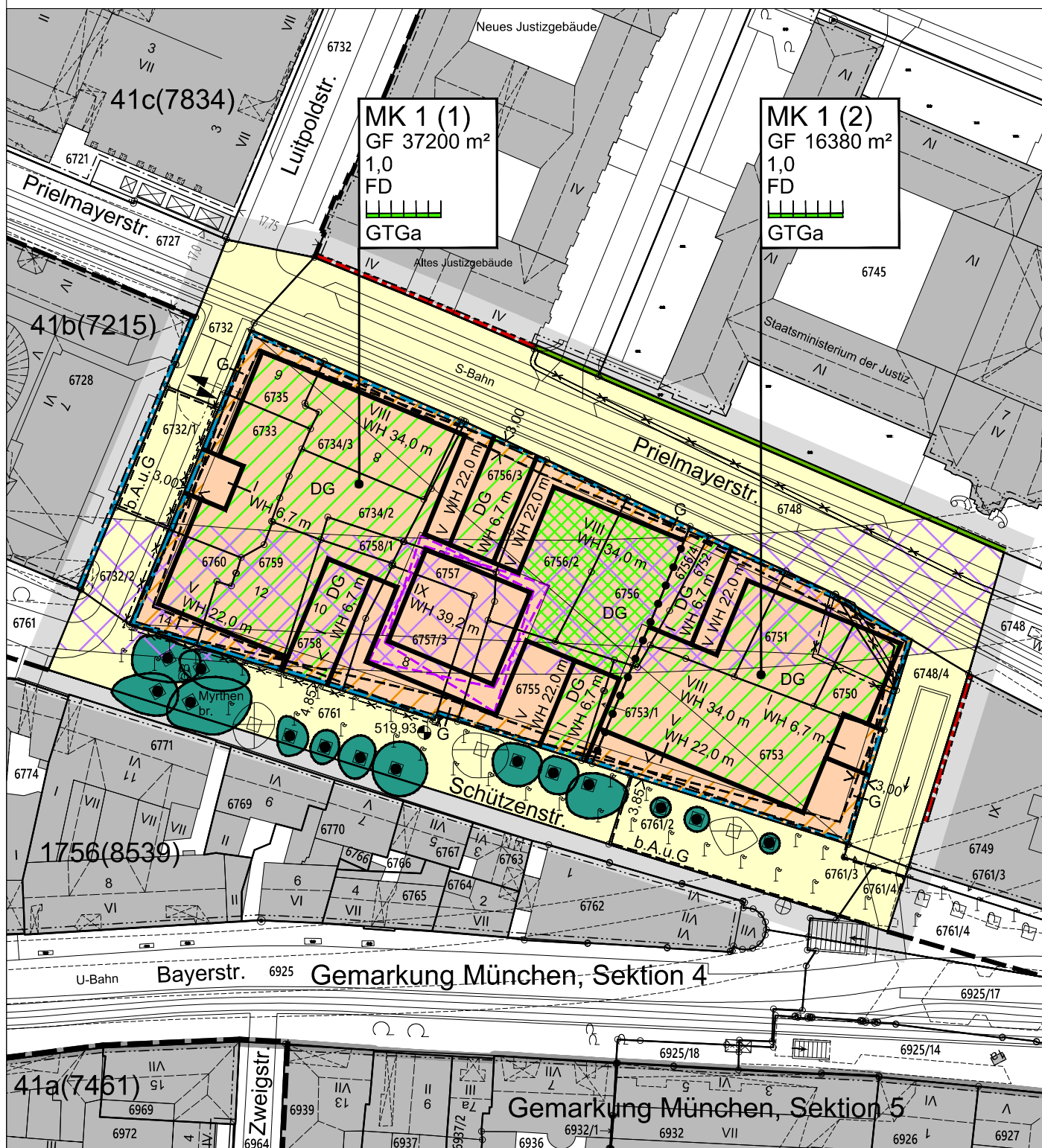
## Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 Bereich:

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 § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB – Tabelle 1**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1.	M1001	Allgemeines	<p>Dem Ansinnen des Bauherrn muss auch deshalb widersprochen werden, weil in der Innenstadt München ein ausgesprochenes Überangebot an Verkaufsflächen bereits besteht und ein Neubau von Büroflächen die Überlastung der Stadt München weiter treibt. Dieser Bebauungsplan ist allein aus Profitinteressen des Bauherren begründet und zeigt keinerlei Entgegenkommen oder höheren Nutzen für die Münchner Bevölkerung.</p> <p>Man kann noch hinzufügen, dass es gute Gründe gibt, diesem Bauherrn nicht über den Weg zu trauen, der versucht, die Münchner Innenstadt nach seinen Vorstellungen umzumodeln. Sein Verhalten bei der Schließung des Galeriestandorts am Stachus spricht Bände. Ob er seine hochfliegenden Pläne überhaupt verwirklichen kann muss sehr in Frage gestellt werden. Das Geschäftsmodell SIGNA ist angesichts einer umfassenden allgemeinen Krisensituation auf Sand gebaut.</p>	<p>Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Die vorliegende Entwicklung schließt an von Bebauung umgebene Flächen an. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München ist diese Fläche als Kerngebiet ausgewiesen. Auf der Grundlage des neuen Bebauungsplans soll eine Umwandlung von Verkaufsflächen in den Obergeschoßflächen in Büroflächen erfolgen.</p> <p>Aufgrund der sehr guten fußläufigen und verkehrlichen Anbindung ist das Plangebiet zwischen Marienplatz – Karlsplatz (Stachus) und Bahnhofsplatz dafür geeignet, gewerbliche Flächen im Erdgeschoss und Büronutzung in den Obergeschossen zu errichten. Darüber hinaus sind u.a. öffentlich zugängliche Nutzungen (z.B. Dachterrasse) vorgesehen. Eine Wohnnutzung ist aufgrund von Immissionen der benachbarten Verkehrsflächen nicht realisierbar.</p> <p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen.</p>
2.	M1002	Allgemeines	<p>Wir begrüßen die zügige Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses mit den Änderungen der Bauleitplanung im Bereich des bisherigen Kaufhauses an der Schützenstraße und am Bahnhofsplatz.</p> <p>Die vorgesehenen Festlegungen des Bebauungsplans Nr. 2168 ermöglichen eine nachhaltige und umweltverträgliche Nutzung der neuen Gewerberäume.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
3.	M1000	Allgemeines	<p>Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13 a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des BauGB möchten wir zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich) folgende Äußerungen vorbringen:</p> <p>Der Umgriff des oben genannten Bebauungsplans umfasst westlich die Luitpoldstraße und südlich und östlich einen großen Teil der Schützenstraße.</p> <p>Das Teilstück der Schützenstraße zwischen Luitpoldstraße und Bahnhofplatz wird nicht vom oben genannten Bebauungsplan umfasst. Gleichwohl ergibt sich aus den ausgelegten Unterlagen, dass im Rahmen der Erstellung des Bebauungsplans geprüft werden sollte, ob die Schützenstraße bis zum Bahnhofplatz zu einer Fußgängerzone erweitert werden könne (vgl. Information zur Auslegung mit Ergänzung Planteil, dort Seite 6; Seite 17 unten des Aufstellungsbeschlusses).</p> <p>Außerdem wird nach den ausgelegten Unterlagen auch überlegt, ob die - vom Umgriff des Bebauungsplans umfasste - Luitpoldstraße vorrangig dem Fußgängerverkehr gehören sollte (vgl. Seite 17, 19 des Aufstellungsbeschlusses vom 23.06.2021).</p> <p>Dazu ist Folgendes zu sagen:</p>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
4.	M1000	Nachbarliche Belange	<p>Wie bereits auf Seite 10 des Aufstellungsbeschlusses richtig dargestellt wird, wurde die Erschließungssituation der Bestandsgebäude der näheren Umgebung mit dem Geschäfts-, Büro und Hotelnutzungen - insbesondere auch des Gebäudes Bahnhofplatz 1- bereits durch die Errichtung des 3. Trambahngleis auf dem Bahnhofplatz nachhaltig zum Nachteil der Bestandsgebäude verändert. Anders als früher besteht dort wegen der Sperrung des südlichen Bahnhofplatzes für den motorisierten Individualverkehr und der damit nicht mehr gegebenen Anfahrtsmöglichkeit von der Bayerstraße aus</p>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>bereits nach derzeitigem Stand eine prekäre Situation für die Versorgung bzw. Zufahrt des Gebäudes Bahnhofplatz 1.</p> <p>Früher konnte die Immobilie Bahnhofplatz 1 noch von der Bayerstraße aus über dem Bahnhofplatz angefahren und in der direkt vor der Immobilie Bahnhofplatz 1 eingerichteten Kurzparkzone mit etwa 10 Parkplätzen Fahrgäste bzw. Gepäck direkt vor dem Hotel aus- und eingeladen werden bzw. diese von Besuchern der im Gebäude befindlichen Gewerbe (u.a. Commerzbank und Postfiliale) genutzt werden. Schon nach dem jetzigen Stand ist das nicht mehr möglich.</p>	
5.	M1000	Nachbarliche Belange	<p>Zukünftig wird auch keine Zufahrt und Anlieferung von der Bayerstraße über den südlichen Bahnhofplatz mehr möglich sein, sondern allein noch über die Luitpoldstraße/ Schützenstraße (durch die Drehung der Einbahn-Richtung von Norden kommend über Luitpoldstraße/ Schützenstraße zum Bahnhofplatz (vgl. Seite 12 des Aufstellungsbeschlusses)). Zwar wurde wegen der derzeitigen Sperrung der Luitpoldstraße aufgrund der Bautätigkeit am „alten“ Karstadtgebäude vorübergehend die Anfahrt für Anlieger und Zulieferer über den südlichen Bahnhofplatz und die Schützenstraße nochmals auf dem bereits hergestellten 3. Tramgleis ermöglicht, sobald die Luitpoldstraße wieder geöffnet wird, wird diese Möglichkeit aber endgültig wegfallen.</p> <p>Damit wurde die Versorgungs- und Anfahrtssituation für die betroffenen Gebäude, insbesondere für das Gebäude Bahnhofplatz 1, durch die Errichtung des 3. Trambahngleises bereits jetzt ganz erheblich verschlechtert (vgl. auch Seite 10 des Aufstellungsbeschlusses).</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p> <p>Insgesamt ist das Planungsgebiet ausreichend verkehrlich erschlossen.</p>
6.	M1000	Nachbarliche Belange	<p>Eine weitere Verschlechterung der Anfahrtssituation ist den Bestandsgebäuden schlichtweg nicht mehr zumutbar. Bereits im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens zum 3. Tramgleis wurde klargestellt, dass zumindest die dann noch einzig mögliche Zufahrt über die Luitpoldstraße-/Schützenstraße</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>ungehindert und dauerhaft gewährleistet werden muss. Nachdem die Regierung von Oberbayern im Planfeststellungsbeschluss (dort Seite 42) empfohlen hatte, die Straßenverkehrsbehörde der Stadt München solle in Rücksprache mit den Betroffenen eine für diese in Abwägung mit den Belangen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs möglichst zufriedenstellende Lösung zu erreichen versuchen, wurde in der Schützenstraße inzwischen, um zumindest ein Ein- und Ausladen des Gepäcks in „relativer“ Nähe des Hoteleingangs zu ermöglichen, eine Hotelanfahrtszone als Parkbucht geschaffen, auf die das 165 Hotelzimmer umfassende Hotel „25hours Hotel The Royal Bavarian“ zwingend angewiesen ist. Diese Hotelanfahrtszone wird auch durch das an der Schützenstraße liegende, 115 Hotelzimmer umfassende, Hotel Excelsior genutzt.</p>	<p>Die verkehrliche Erschließung der Bestandsbebauung ist gewährleistet.</p>
7.	M1000	Nachbarliche Belange	<p>Aber nicht nur die Hotels, auch die weiteren in den Bestandgebäuden betriebenen Gewerbe benötigen zwingend die Offenhaltung der Luitpold-/ Schützenstraße für den motorisierten Individualverkehr und die nur in diesem Fall noch gegebene ausreichende Versorgungs- und Anfahrtsmöglichkeit der Immobilie.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan setzt keine Änderungen der Verkehrsführung in der Luitpoldstraße und Schützenstraße fest.</p>
8.	M1000	Nachbarliche Belange	<p>Die in den Unterlagen angedachte Zufahrts-/Zuliefermöglichkeit über die Fußgängerzone wäre dafür bei weitem nicht ausreichend: Die Zufahrtsmöglichkeit über eine Fußgängerzone ist zum Schutz des Fußgängerverkehrs regelmäßig nur in konkret bestimmten Zeitfenstern möglich. Für die Anfahrtsmöglichkeit von Hotelgästen wäre eine solche Begrenzung jedoch ein unhaltbarer Zustand. Die beiden Hotels haben zusammen eine Zimmerkapazität von 280 Zimmern.</p> <p>Darüber hinaus wäre eine solche zeitliche Beschränkung auch für den über den ganzen Tag verteilten Lieferverkehr für die sehr großen Gewerbe völlig untragbar. So erhalten das Hotel sowie der REWE Markt laufend über den Tag verteilte Lieferungen. Des Weiteren erfolgt die Hauptlieferung des</p>	<p>Die Regelung von Anfahrts- und Lieferzeiten ist nicht Gegenstand des Bauleitplanverfahrens.</p> <p>Für die Luitpoldstraße, insbesondere für den Kreuzungsbereich Luitpold- / Prielmayerstraße wird ein Straßenprofil erarbeitet, das die Belange des Fuß- und Radverkehrs, des Anlieferverkehrs sowie des Individualverkehrs berücksichtigen soll.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>REWE Marktes durch einen 40t-LKW am Nachmittag zwischen 16:00 und 16:30. Die Belieferungen müssen zwingend über die Schützenstraße erfolgen. Andernfalls wäre die Erschließung nicht mehr gesichert (vgl. auch Seite 10 und 12 des Aufstellungsbeschlusses). Diese Tageszeit gehört aber auch zu den Hauptstoßzeiten in einer Fußgängerzone. Für die Fußgänger würde das aber eine ganz erhebliche Gefährdungslage bedeuten.</p> <p>Gleiches gilt im Übrigen für den Fußgängerverkehr in der Luitpoldstraße, wo sich auch zukünftige weiterhin die Tiefgaragenzufahrt zur „Karstadt-Tiefgarage“ befinden soll (vgl. S. 19 des Aufstellungsbeschlusses).</p> <p>Eine optische Aufwertung des Bereichs zwischen Luitpoldstraße und Bahnhofplatz benötigt im Übrigen nicht zwingend die Ausweisung einer Fußgängerzone. Nachdem es sich bei der Schützenstraße um eine kleine Straße handelt und diese wegen des auch jetzt dort schon sehr breiten Fußgängerbereichs nicht nur optisch eine untergeordnete Rolle spielt, ist eine attraktive Gestaltung auch unter Beibehaltung der Verkehrsfläche ohne weiteres möglich.</p>	Die Gestaltung der Schützenstraße ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung.
9.	M1001	Klima, Nachhaltigkeit	<p>vorausschicken möchte ich, dass das Referat für Stadtplanung und Bauordnung umfassendes Wissen über das Gefahrenpotential menschlichen Handelns in Bezug auf Klima, Artenschwund und Ressourcenmangel hat. Deshalb muss ich das an dieser Stelle nicht nochmals ausführen.</p> <p>Auch wenn der Gesetzgeber des Baurechts untätig bleibt und die Gesetzeslage noch kaum an diese Situation angepasst wurde, entsteht für die Behörden der Stadt München und gerade der Stadtplanung eine besondere Verpflichtung, diese Gefahren anzusprechen und bei der Bearbeitung von</p>	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>Bauanträgen die Bauherren zu veranlassen, sich damit auseinander zu setzen und sich am Gemeinwohl zu orientieren.</p> <p>Vor diesem Hintergrund möchte ich meine Einwendungen machen.</p>	
10.	M1001	Klima, Nachhaltigkeit	<p>Im Anlass der Planung wird dem Vorhaben des Grundstückseigentümers eine „signifikante stadträumliche Aufwertung der Schützen- und Prielmayerstraße“ nachgesagt. Das könnte nach den Maßstäben der letzten Jahrzehnte vielleicht so sein, kann aber heute nicht mehr so beurteilt und befürwortet werden. Es müssen Alternativen geprüft werden, die der Stadt einen noch viel größeren Vorteil bringen.</p>	<p>Im vorangegangenen Wettbewerbsverfahren wurden 11 Projekte eingereicht, die von einer Jury vergleichend beurteilt wurden. Ein wichtiges Bewertungskriterium war die städtebauliche Qualität. Dem Projekt von David Chipperfield Architects / Atelier Loidl wurde dabei eine herausragende Qualität bescheinigt.</p> <p>Unter dem Gesichtspunkt Nachhaltigkeit, Klimaschutz und -anpassung wurde das Projekt ebenfalls positiv beurteilt.</p>
11.	M1001	Klima, Nachhaltigkeit	<p>Beibehaltung des Bestands. Es handelt sich keineswegs um Abbruchgebäude, die auch bis jetzt genutzt werden und eine große Masse an grauer Energie darstellen, für die vielfältige andere Nutzungen vorstellbar sind. Darüber findet sich im Bebauungsplan nichts, keine Darstellung dieser Masse an Beton und Stahl, keine Erwägung von Nachnutzungsmöglichkeiten, keine Berechnung des Aufwands an Baumaterialien für einen Neubau, keine Energie- oder CO2-Bilanz. Das ist ein wesentliches Versäumnis und hier ist auch daran zu denken, dass dieser riesige Aufwand bei knappen Ressourcen zu einer zusätzlichen Verknappung für den Wohnungsbau und infrastrukturell wirklich wichtigen Baumaßnahmen führt, mit entsprechender Verteuerung, die zu Lasten aller anderen geht.</p>	<p>Die Möglichkeit einer Weiternutzung des Bestands wurde im Vorfeld geprüft. Die monofunktionale Ausrichtung der Architektur auf die Nutzung als Warenhaus in allen Geschossen lässt eine sinnvolle Umnutzung als zukunftsfähiges, gemischt genutztes Gebäude mit einem hohen Anteil an Nicht-Handelsflächen nicht zu. Daher wurde von einem Erhalt des Gebäudes Abstand genommen.</p>
12.	M1001	Öffentliche Grünflächen	<p>Wenn der Bauherr schon kein Interesse am Bestand hat, wäre als nächstes zu prüfen, ob dort nicht eine Grünanlage errichtet werden könnte. Das wäre auch eine signifikante stadträumliche Aufwertung mit großem Vorteil für die Bevölkerung und den</p>	<p>Der Bereich zwischen Marienplatz – Karlsplatz (Stachus) und Bahnhofsplatz zeichnet sich durch eine hohe bauliche Dichte aus. Da diese Dichte erhalten bleiben soll, wird auf den</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
			<p>betongrauen Stadtteil rings um den Bahnhof. Ein Rückbau zugunsten der Natur, der Entsiegelung, der Aufenthaltsqualität wäre ein Leuchtturmprojekt für München mit ausstrahlender Wirkung. Im Gegensatz dazu soll sogar die im Eigentum des Bauherrn befindliche Fläche bis auf den letzten Quadratmeter wieder bebaut werden.</p>	<p>Baugrundstücken an der Schützenstraße wieder ein Neubau errichtet.</p> <p>Der Alte Botanische Garten befindet sich als öffentliche Grünfläche in nur ca. 120 m Entfernung von der Prielmayerstraße entfernt, daher ist das Planungsgebiet nicht für eine öffentliche Grünfläche vorgesehen.</p> <p>Darüber hinaus besteht für das Planungsgebiet bereits mit den rechtswirksamen Bebauungsplänen Nr. 41b, 41c und 688 Baurecht. Mit diesen wurde für diesen Bereich ein Kerngebiet (MK) festgesetzt.</p> <p>Das Maß der baulichen Nutzung wird mit dem Neubau moderat erhöht.</p> <p>Im Gegensatz zum Bestandsgebäude werden die Dachflächen begrünt und stehen den Nutzer*innen als Erholungsflächen zur Verfügung. Für einen Teil des Daches ist eine öffentliche Zugänglichkeit vorgesehen.</p>
13.	<b>M1002</b>	Soziale Infrastruktur	<p>Als Ergänzung der Planungen regen wir an, im Bereich soziale Nutzungen eine Kindertagesstätte als „Betriebskindergarten“ für die dortigen Beschäftigten vorzusehen.</p> <p>Die Räume könnten im Rahmen der Vermietung an einen Träger vergeben werden, entsprechender Freiraum stünde in einem Innenhof und/oder auf einer Dachterrasse zur Verfügung.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Standort eignet sich nicht für Kita, unter anderem, weil die Freiflächen auf den Dächern als Erholungsflächen für die Nutzer*innen des Gebäudes und für die Öffentlichkeit zur Verfügung stehen sollen.</p>
14.	<b>M1001</b>	Infrastruktur	<p>Als ständiger Benutzer der Trambahnlinie sei von mir noch bemerkt, dass ein grober Planungsfehler wäre, wenn der Bau wieder bis direkt an die Trambahngleise herangeführt würde und die Strecke auf Jahre blockiert wäre!</p>	<p>Gemeinsam mit der MVG wird ein verträgliches Konzept für die Bauphase erarbeitet mit dem Ziel, den Betrieb des ÖPNV möglichst wenig zu beeinträchtigen.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
15.	M1002	Infrastruktur	Im 3. und 4. Untergeschoss ist eine Tiefgarage geplant. Infrastruktur für Elektrofahrzeuge und die dadurch notwendigen baulichen Anforderungen an den Brandschutz sind berücksichtigt.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
16.	M1002	Infrastruktur	Die Anbindung an das Sperrengeschoß des Hauptbahnhofs ist eine besondere Herausforderung.  Vom bisherigen unterirdischen Zugang zum Elisenhof bzw. zur ehemaligen Karstadt Lebensmittelabteilung ist bekannt, welche verbauten Ecken und Winkel sich unterirdisch auftun können.	Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
17.	M1002	Infrastruktur	Eine gute ÖPNV-Anbindung ist gegeben, Kfz-Stellplätze sind in der Planung und in der Umgebung vorgesehen.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
18.	M1002	Infrastruktur	Die neuen Fahrradspuren auf der Elisen- und Sonnenstraße bringen nachhaltige Erreichbarkeit des Karrees mit dem Fahrrad.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
19.	M1002	Gestaltung	Wie lassen sich die unterirdischen Funktionsflächen gestalten?  Unklar bleibt leider, wie die unterirdische Gestaltung konkretisiert wird. Positives Beispiel wäre die modernisierte Stachus-Passage.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.  Die Gestaltung der Passage ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
20.	M1002	Gestaltung	Wie kompatibel sind Umgebung und geplante Nutzung?  Die Quartiere rund um den Hauptbahnhof für Münchnerinnen und Münchner, Touristen und Geschäftsleute qualitativ zu gestalten, ist eine Herausforderung.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen. Es wurde kein Einwand vorgebracht.
21.	M1003	Gebäudehöhe	Die Höhe sollte nochmal überdacht werden besonders im Hinblick auf das denkmalgeschützte Karstadtgebäude (ehemals Hertie) um dieses nicht zu sehr zu erdrücken.	Die Wandhöhen der Gebäude wurden mit ihren Abstandsflächen im Bebauungsplan geprüft.



Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				<p>Der Neubau bleibt unter der Traufhöhe des Hotels „Königshof“. Die städtebaulich prägende Traufkante über dem 4. Obergeschoß nimmt Bezug zur Wandhöhe des denkmalgeschützten „Warenhaus Hermann Tietz“ auf. Die darüber liegenden Geschosse sind deutlich zurückgesetzt.</p> <p>Durch den Rückbau des verbindenden Gebäudeteils wird das denkmalgeschützte Gebäude wieder frei gestellt. Die historischen Fassaden sind somit wieder vollständig wahrnehmbar.</p>
22.	<b>M1003</b>	Arkadenhöhe	Es sollte geprüft werden, ob man die Arkaden nicht bis in den 1. Stock hochziehen kann. Es würde offener wirken und einladender als nur kleine dunkle Erdgeschossarkaden wie es aktuell geplant ist.	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eingeschossige Arkaden sind ein prägendes architektonisches Gestaltungselement in der Münchener Innenstadt. Darüber hinaus haben Arkaden die Funktion eines Witterungsschutzes: im Sommer spenden sie Passanten Schatten und im Herbst und Winter schützen sie vor Regen und Schneefall. Dieser Schutz wäre bei einer Arkadenhöhe über zwei Geschosse weniger wirkungsvoll.</p> <p>Die lichte Höhe der Arkaden beim geplanten Neubau ist dabei mit zwischen 4 und 6 m durchaus großzügig bemessen.</p>
23.	<b>M1003</b>	Fassadengliederung	Eine kleinteiligere Fassadengestaltung wäre wünschenswert somit würde der Neubau nicht als durchgehender Riesenklötzchen wahrgenommen werden. Auch eine farbliche Abwechslung der Fassaden (nicht alles komplett grün) wäre wichtig und besser zur Altstadt passend.	<p>Die Fassaden an der Prielmayer- und Schützenstraße wurden durch das Zurückspringen von Gebäudeteilen für jeweils zwei begrünte Dachterrassen ab dem 1. Obergeschoss in drei Baukörper gegliedert.</p> <p>Ab dem 5. Obergeschoss springt die Fassade allseitig zurück. Lediglich das Erdgeschoss mit seinem umlaufenden Arkadengang bleibt, gewissermaßen als Sockel, in ganzer Länge in der Straßenflucht. Somit wird die Fassade des Neubaus nicht als eine durchgängige Fassade wahrgenommen werden und orientiert sich am eher kleinteiligen Maßstab der Schützenstraße.</p>

Nr.	ID	Schlagwort	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
				Der Hinweis zur Fassadenfarbe wird zur Kenntnis genommen. Gemäß dem Wettbewerbsergebnis setzt sich das Erdgeschoss farblich von den Obergeschossen ab.

## **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 § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
1.	<b>Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	<p>Gegen die vorgelegte Planung, die auf dem Ergebnis eines durchgeführten Wettbewerbs beruht, werden keine Anregungen oder Bedenken geäußert.</p> <p>Vorbehalte bestehen jedoch gegenüber der beabsichtigten Prüfung im weiteren Verfahren, ob das oberste Geschoss (zentraler Dachpavillon als neuntes Vollgeschoss mit Wandhöhe 37,0 m und rundumlaufender Pergola) durch ein weiteres Geschoss auf eine Wandhöhe 40,0 m aufgestockt werden kann. Mit dieser Planungsabsicht besteht kein Einverständnis.</p> <p>Die Visualisierung von „Wettbewerbsstand“ und „Überarbeitung“ werden zur Kenntnis genommen. Aus Sicht des BLfD liegt das zusätzlich geplante Geschoss deutlich über der Kuppelbasis des denkmalgeschützten Justizpalastes gegenüber. Damit wird eine fachlich unvertretbare Höhenentwicklung nach der Nähefallregelung (Art. 6 DSchG) erreicht. Das BLfD lehnt daher den als „Überarbeitung“ bezeichneten Lösungsvorschlag ab.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Planungen wurden angepasst, der Ansatz des zweigeschossigen Pavillons wurde nicht weiterverfolgt.</p>
2.	<b>Institution: Bayerische Eisenbahngesellschaft</b>	<p>Die Unterlagen wurden von uns dahingehend geprüft, ob der Bebauungsplan Auswirkungen auf die Stationen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen haben könnte.</p> <p>Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit keine Einwände gegen den Bebauungsplan, sofern dieser nicht dem Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke sowie den generellen Projekten des „Bahnausbaus Region München“ entgegensteht.</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
3.	<b>Institution: Regierung von Oberbayern Höhere Landesplanungs- behörde</b>	<p>Der Bebauungsplan soll die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Ersatzneubau an der Schützenstraße schaffen; im Kerngebiet sind v.a. Flächen für Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Dienstleistung vorgesehen.</p> <p>Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
4.	<b>Institution:</b> <b>Regierung von</b> <b>Oberbayern</b> <b>- Technische</b> <b>Aufsichtsbehör-</b> <b>de -</b> <b>Sachgebiet 31.2</b>	<p>Mit Schreiben vom 18.05.2022 bitten Sie die Technische Aufsichtsbehörde (TAB) um Rückäußerung zu der im Betreff genannten Baumaßnahme. Die Anhörung der SWM ist mittlerweile abgeschlossen.</p> <p>Auf Basis der übersandten / nachgereichten Pläne und Unterlagen muss festgestellt werden, dass das beantragte Bauwerk / die Abgrabung / der Verbau in unmittelbarer Nähe des U-Bahnbauwerkes zwischen den Bahnhöfen Karlsplatz (Stachus) und Hauptbahnhof, sowie neben der Straßenbahnbetriebsanlage in der Luisenstraße und Prielmayerstraße und auf dem Bahnhofplatz liegt. Um den gesetzlichen Anforderungen des § 7 Abs. 10 BOStrab Rechnung zu tragen, wird das Einvernehmen seitens der TAB mit folgenden Auflagen erteilt:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan, die in der Nähe der U-Bahn-/ Straßenbahnbetriebsanlagen durchgeführt werden, sind rechtzeitig vor der Umsetzung mit den SWM MI-VB-B abzustimmen und ein Terminplan zu übergeben.</li> <li>2. Den SWM MI-VB-B ist der Bebauungsplan zuzuleiten. In den Ausführungsunterlagen der einzelnen Maßnahmen aus dem Bebauungsplan sind die U-Bahn-/ Straßenbahnbetriebsanlage und die angrenzenden unterirdischen Verkehrsbauwerke mit Höhenkoten darzustellen.</li> </ol> <p>Weiter werden, um einen betriebssicheren Zustand der Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teilen davon zu gewährleisten und sicherzustellen, dass die gesetzlichen Anforderungen des § 2 Abs. 1 BOStrab beachtet werden, mit der Erteilung des Einvernehmens folgende Auflagen verknüpft:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Sämtliche Arbeiten in der Nähe der U-Bahn-/ Straßenbahnbetriebsanlage sind erschütterungsarm und mit großer Sorgfalt durchzuführen.</li> <li>4. Die Verkehrssicherheit der U-Bahn-/ Straßenbahnbetriebsanlage muss während der Bauarbeiten immer gewährleistet sein.</li> </ol>	<p>Es wurden keine Einwände vorgebracht. Die vorgetragenen Äußerungen werden als Hinweise zur Kenntnis genommen. Sie sind im Rahmen des späteren Baugenehmigungsverfahrens zu beachten.</p> <p>Planung und Durchführung der zukünftigen Baumaßnahme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen zur Beurteilung nachfolgender Bauanträge.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Auflagen für die U-Bahnbetriebsanlage</p> <p>5. Sollten Abgrabungen durchgeführt werden, ist unbedingt darauf zu achten, dass Schutzbeton und Abdichtung des U-Bahnbauwerks nicht beschädigt werden.</p> <p>6. Die Zugänglichkeit der Aufgänge ist zu jeder Zeit aufrecht zu erhalten. Eine Sperrung des Aufgangs am U-Bahnhof Hauptbahnhof ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich.</p> <p>7. Die Entfluchtungsmöglichkeiten im Bereich der Aufgänge, Lifte, Rampen und Notausgängen dürfen nicht eingeschränkt werden (z.B. Absperrungen, Baucontainer, Baugeräte, BE-Flächen, Hindernisse aller Art, etc.).</p> <p>8. Für Wartungsarbeiten sind mögliche Aufstellflächen vor Fahrtreppen und Liftanlagen zu berücksichtigen bzw. freizuhalten.</p> <p>9. Es ist zu gewährleisten, dass keine losen Teile aus dem Baubetrieb in den Bereich der Aufgänge bzw. Fluchtwege gelangen können (z.B. Planen, Bleche, Holz, etc...). Passanten und Fahrgäste der U-Bahn/Tram sind vor herabfallenden Teilen zu schützen. Ggf. ist eine Einhausung zum Schutz der Fahrgäste zu errichten. Die Anforderungen der Einhausung (Durchbruchssicherheit / Statik / Beleuchtung) ist mit der SWM MI-VB-B vorher abzustimmen.</p> <p>10. Aufgänge, Fluchtwege und Notausstiege dürfen nicht mit Lasten überschwenkt werden. Dazu sind die Kräne im Schwenkbereich technisch entsprechend zu begrenzen. Der eingeschränkte Schwenkbereich ist gegenüber den SWM MI-VB-B nachzuweisen.</p> <p>11. Bei der Gestaltung/Befestigung der Zuwegungen zu den U-Bahnabgängen ist auf bewegungseingeschränkte Personen Rücksicht zu nehmen.</p> <p>12. Bei baulichen Anpassungen der Verkehrsflächen und Freiflächen (während und nach Abschluss der Bauarbeiten) im Bereich von Treppenabgängen muss darauf geachtet werden, dass die</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>absturzsichernden Brüstungen und Geländer weiterhin ausreichend hoch sind. Die Flächen dürfen nicht angehoben werden.</p> <p>13. Die vollständige Zugänglichkeit und Funktionserhaltung der sich in diesem Bereich befindlichen Unterflurhydranten - bzw. Oberflurhydranten und der Einspeisepunkte der Trockenlöschleitung sind zu gewährleisten. Falls eine Verlegung oder vorübergehende Außerbetriebnahme vorhandener Hydranten notwendig wird, ist dies der SWM MI-VB-B für die Anpassung der Feuerwehreinsatzpläne rechtzeitig mitzuteilen.</p> <p>14. Bei Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) an den Aufgängen ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass Äste nicht über die Aufgänge ragen oder hineinwachsen (Durchgangshöhen berücksichtigen) können.</p> <p>15. Bei Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) ist darauf Rücksicht zu nehmen, dass keine tiefwurzelnden Bäume und Gehölze eingesetzt werden. Hier besteht die Gefahr der Durchdringung und Schädigung der Düker-Filterrohre und der Bauwerksfugen.</p> <p>16. Jeglicher Materialtransport darf nicht durch das Sperrengeschoß des U-Bahn Bauwerks erfolgen.</p> <p>17. Beim Aufstellen von Stelen, Schildern, Poller etc. ist ein Mindestabstand zu sämtlichen Anlagen der U-Bahn von 1,50 m einzuhalten, damit die Durchführung einer Schneeräumung möglich ist.</p> <p>18. Sämtliche Versickerungssysteme wie Rigolen oder dergleichen oberhalb und/ oder nahe an BOStrab-Infrastrukturen sind vorab mit den SWM MI-VB-B abzustimmen.</p> <p>19. Die Zugänglichkeit der Aufgänge ist zu jeder Zeit aufrecht zu erhalten. Die Sperrung und Kapazitätseinschränkungen von BOStrab-Infrastrukturen, sowie die Errichtung von Schutzeinhausungen müssen vermieden werden. Wenn keine anderen Möglichkeiten bestehen, benötigen die durchzuführenden Maßnahmen ausreichend Vorlauf, da diese durch die ROB genehmigt werden müssen. Für eine Schutzeinhausung ist mindestens ein statischer Nachweis und ein Beleuchtungskonzept vorzulegen. Für den U-Bahnhof Hauptbahnhof</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>gilt: Die Sperrung des Aufgangs ist aus brandschutztechnischen Gründen nicht möglich.</p> <p>20. Die vollständige Zugänglichkeit zur Feuerwehr- Informationszentrale (FIZ) und Brandmeldeanlage (BMA) ist zu gewährleisten. Die vollständige Zugänglichkeit der Löschwassereinspeisung am Aufgang Ost ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>21. Es ist durch einen geeigneten Anprallschutz sicherzustellen, dass Fahrzeuge jeglicher Art nicht durch die Absperrung brechen und in BOStrab-Infrastrukturen gelangen können.</p> <p>22. Für sämtliche Einbauten in oder an BOStrab-Infrastrukturen dürfen aus brandschutztechnischer Sicht ausschließlich halogenfreie Materialien der Baustoffklasse A gemäß DIN 4102 verwendet werden. Hierfür ist ein Nachweis aller Baumaterialien und Bauteile zu erbringen und vor zu legen.</p> <p>Auflagen für die Straßenbahnbetriebsanlage</p> <p>23. Bei der Ausführung der geplanten Bauarbeiten ist zu beachten, dass durch diese Arbeiten eine Behinderung des Straßenbahnbetriebs in der Luisenstraße und Prielmayerstraße und auf dem Bahnhofplatz ausgeschlossen wird. Die Befahrbarkeit des Linienweges der Straßenbahnen, sowie die Verkehrssicherheit der Straßenbahnbetriebsanlage ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>24. Die Ein- und Ausfahrt der Baustelle ist so zu gestalten, dass eine Nutzung des Planums der Straßenbahn ausgeschlossen wird. Eine Öffnung des Planums für den Baustellenverkehr wird nicht gestattet.</p> <p>25. Das Heben/Schwenken von Lasten über Fahrleitungsteilen/Betriebsanlagen der Straßenbahn ist nicht gestattet. Die Kräne sind daher technisch im Schwenkbereich wirksam zu begrenzen. Der eingeschränkte Schwenkbereich ist gegenüber den SWM MI-VB-B nachzuweisen.</p>	



Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>26. Verunreinigungen der vorhandenen Gleisanlagen durch den Baubetrieb sind durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen auszuschließen.</p> <p>27. Im Bereich von Spanndrähten sind grundsätzlich Fahrzeuge (Bagger etc.) mit Höhenbegrenzung einzusetzen.</p> <p>28. Bei Arbeiten neben den Gleis- und Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn sind bei den SWM zugelassene Sicherungsfirmen / Sicherungsaufsichten nach Rücksprache mit den SWM MI-VB-B vom Bauherrn zu beauftragen. Zusätzlich sind die Unfallverhütungsvorschriften (UVV) für Arbeiten im und neben Gleisen (DGUV Vorschriften 77) sowie die jeweiligen UVV für die spezifischen Tätigkeiten auf der Baustelle zu befolgen.</p> <p>29. Bei der Bauausführung sind die vorhandenen Fahrleitungsanlagen der Straßenbahn in der Luisenstraße und Prielmayerstraße und auf dem Bahnhofplatz zu berücksichtigen. Bei den vorgesehenen Arbeiten sind nur Fahrzeuge mit Hubbegrenzung zulässig. Ein Sicherheitsabstand von min. 1,0 m zu den vorhandenen Fahrleitungsteilen und dem Lichtraum der Straßenbahn ist jederzeit einzuhalten. Änderungen an den Fahrleitungsanlagen sind mit den SWM MI-VB-B abzustimmen und müssen durch die TAB genehmigt werden.</p> <p>30. Sofern Baustelleneinrichtungsflächen in der Luisenstraße und Prielmayerstraße und auf dem Bahnhofplatz erforderlich werden, ist mindestens der Sicherheitsraum neben dem Fahrweg der Straßenbahn freizuhalten.</p> <p>31. Leitfähige Bauteile wie z.B. Bauzäune oder Absperrungen aus Metall sind innerhalb des Gefahrenbereichs der Fahrleitung (im Rissbereich kleiner 4 m zur Gleisachse) gegen indirektes Berühren zu schützen, wenn folgende Abmessungen der leitfähigen Bauteile überschritten werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Länge größer als 15 m parallel zum Gleis</li> <li>- Länge größer als 2 m senkrecht zum Gleis</li> </ul>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>32. Eingesetzte Leitern und Gerüste müssen isoliert ausgeführt sein und sind stets gegen unbefugte Benutzung/Betretung zu sichern. Fahrbare Arbeitsgeräte/Gerüste sind zusätzlich gegen Wegrollen/Verrutschen zu sichern.</p> <p>33. Der Schutz gegen indirektes Berühren ist mit einer Rückleitung zur Fahrschiene mit einer Durchschlagsicherung herzustellen (Bahnerde).</p> <p>Begründung:</p> <p>Zu 1 bis 2:</p> <p>Gemäß § 7 Abs. 10 BOStrab hat der Unternehmer dafür zu sorgen, dass entsprechende Vorkehrungen getroffen werden, wenn die Gefahr besteht, dass die Betriebssicherheit durch Maßnahmen Dritter beeinträchtigt wird. Um diesem Umstand Rechnung zu tragen, ist die SWM MI-VB-B als Unternehmerin über das Vorhaben und die geplanten Abläufe in Kenntnis zu setzen. Arbeiten in der Nähe der U-Bahn-/Straßenbahnbetriebsanlage sind mit der Unternehmerin abzustimmen.</p> <p>Zu 3 bis 33:</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 BOStrab müssen Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon so beschaffen sein, dass sie den Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen. Dabei ist auch sicherzustellen, dass Einwirkungen von Seiten Dritter so reduziert werden, dass weder die Beschaffenheit von Betriebsanlagen, Fahrzeuge oder Teile davon noch der Betrieb, insbesondere die Beförderung von Fahrgästen, gefährdet werden. Die Auflagen dienen der Verwirklichung dieser gesetzlichen Pflicht, wobei der sicheren Beförderung von Fahrgästen ein überragender Stellenwert zukommt.</p> <p>Weitere Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lärmemissionen und Erschütterungen aus der U-Bahn-/Straßenbahnbetriebsanlage sind nicht auszuschließen. Diese sind bei der Planung zu berücksichtigen und ggf. schallschutztechnische Maßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.</li> </ul>	<p>Immissionsschutz-Gutachten wurden zu den Themen elektrische und magnetische Felder, Erschütterungen sowie Schall erstellt, Maßnahmen werden benannt und vorgenommen.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eine grundwasserstauende Wirkung durch die U-Bahnbetriebsanlage ist nicht auszuschließen. Diese sind in der Planung zu berücksichtigen und ggf. Schutzmaßnahmen am Gebäude auf Kosten des Bauherrn vorzunehmen.</li> <li>• Aufgrund der Problematik unterschiedlicher Potentiale zwischen neuen Bauteilen und dem Straßenbahn- / U-Bahnbauwerk werden gegebenenfalls spezielle Anforderungen an den Potentialausgleich und die Erdung gestellt. Es wird dringend empfohlen Abstimmungen hinsichtlich der Konstruktion mit den SWM zu treffen, dies gilt ebenfalls für Baustelleneinrichtungen und Baugeräte.</li> <li>• Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für bauliche Änderungen an der U-Bahn- und/oder der Straßenbahn-Infrastruktur ein Genehmigungsverfahren nach dem Personenbeförderungsgesetz (PBefG) und der BOStrab durchzuführen ist. Ebenso wird darauf hingewiesen, dass bauliche Eingriffe in die vorhandenen Betriebsanlagen der U-Bahn und/oder der Straßenbahn erst nach einer vorliegenden Zustimmung durch die TAB zulässig sind.</li> <li>• Für Abstimmungen und Rückfragen hinsichtlich baulicher Belange der U-Bahnanlage wenden Sie an die SWM MI-VB-B unter 089/2191-.... Bitte bevorzugen Sie den schriftlichen Weg über das Sammelpostfach bauen.mvg@swm.de.</li> </ul> <p>Die TAB bittet ferner um eine elektronische Kopie der Baugenehmigung.</p>	Ein Gutachten zum Grundwasseraufstau wurde erstellt.
5.	<b>Institution: Regionaler Planungsverband München</b>	Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
6.	<b>Institution: Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<p>Vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren.</p> <p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte, hat die Deutsche Telekom</p>	Es wurden keine Einwände vorgebracht. Alle nachfolgenden Äußerungen wurden als Hinweise zur Kenntnis genommen. Sie betreffen das spätere Baugenehmigungsverfahren und werden dann berücksichtigt.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen.</p> <p>Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt.</p> <p>Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.</p> <p>Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich.</p> <p>Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Für den Abbruch von Hauszuführungen an Bestandsgebäuden und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: ... oder E-Mail: <a href="#">...</a> so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung / Änderung / Verlegung der TK-Anlagen setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 3 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, Tel.: 089 54550 7230 od. E-Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de) in Verbindung</p> <p>Wir machen vorsorglich darauf aufmerksam, dass eine möglicherweise notwendige Verlegung der vorhandenen</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Telekommunikationsinfrastruktur im öffentlichen Grund kostenpflichtig, und nur mit einer Vorlaufzeit von mindestens 3 Monaten realisierbar ist!</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	
7.	<b>Institution: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</b>	Mit dem BPlan mit Grünordnung 2168 besteht Einverständnis!	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
8.	<b>Institution: Wasserwirtschaftsamt München</b>	Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf gibt es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
9.	<b>Institution: Eisenbahn-Bundesamt</b>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o.a. Planung aufgrund der Nähe zu den Bahnlinien 5550 München Hbf tief – München Ost und 5547 München Laim – Leuchtenbergring (1. und 2. S-Bahn-Stammstrecke / 1.SBSS und 2.SBSS) berührt.</p> <p>1. Die nach dem vorgesehenen Bebauungsplan zulässigen Bauvorhaben dürfen die Sicherheit und Leichtigkeit des S-Bahnverkehrs</p>	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes wurden im Planentwurf berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden mit der DB AG abgestimmt, so dass der Fachplanungsvorbehalt aufgelöst wurde.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>weder gefährden, noch sonst wie stören. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung, Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung der Eisenbahninfrastruktur dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Andernfalls würde es sich um eine nicht bahnkonforme Planung außer-halb der Planungshoheit der Landeshauptstadt München handeln (vgl. Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB).</p> <p>Ich kann nicht erkennen, dass die Landeshauptstadt mit dem vorgelegten Entwurf die Eisenbahn-Verträglichkeit sichergestellt hätte (Konfliktlösungsgebot). Daher wendet das Eisenbahn-Bundesamt gegen die vorgesehene Bebauungsplanung hiermit die Unzulässigkeit möglicher Beeinträchtigungen von 1.SBSS und 2.SBSS durch die als zulässig vorgesehene Bebauung sowie letztlich einen Verstoß gegen § 38 BauGB ein.</p> <p>2. Bei der Neuaufstellung/ Änderung von Bebauungsplänen ist zu beachten, dass Immissionen aus dem Eisenbahnbetrieb - hier insbesondere aus Erschütterung, eventuell auch aus Schall, elektromagnetischer Strahlung etc. - zu dulden sind. Gegebenenfalls auftretende Immissionen durch den S-Bahnverkehr, die sich auf das Gebiet des Bebauungsplans aus-wirken können, sind im Bebauungsplan zu berücksichtigen und zu regeln (wiederum Konfliktlösungsgebot).</p> <p>Wiederum kann ich nicht erkennen, dass die Landeshauptstadt München einen ausreichenden Immissionsschutz bei der als zulässig vorgesehenen Bebauung bzw. Nutzung vorgesehen hätte. Insofern bittet das Eisenbahn-Bundesamt dringend, den ggf. erforderlichen Immissionsschutz im Bebauungsplan abzusichern.</p>	<p>Der geplante Neubau greift nicht in die Stand-, Verkehrs-, und Betriebssicherheit der. S-Bahntunnels ein, siehe ergänzend auch die Stellungnahme der DB AG.</p> <p>Entsprechende Lastennachweise wurden beauftragt.</p> <p>Das bestehende und das geplante Bauwerk sind somit gesichert und der Betrieb sichergestellt. Beeinträchtigungen der Bauwerke finden nicht statt.</p> <p>Die sich aus dem Bahnverkehr ergebenden Immissionen werden in verschiedenen Untersuchungen zu den Themen elektrische und magnetische Felder, Erschütterung, Schall und Lufthygiene berücksichtigt.</p> <p>Gegebenenfalls werden im Bebauungsplan Festsetzungen zu erforderlichen Schutzvorkehrungen für Nutzer*innen getroffen.</p>
10.	<b>Institution:</b> <b>Deutsche Bahn</b> <b>AG</b> <b>DB Immobilien</b> <b>Region Süd</b> <b>GmbH</b>	<p>Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweis aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken</p>	<p>Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p><b>Infrastrukturelle Belange</b></p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten, In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zum Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Eine Neubebauung bzw. Neugestaltung des Geländes darf keinen Einfluss auf die Stand-, Verkehrs-, und Betriebssicherheit des S-Bahntunnels haben. Lastererhöhungen um Einflussbereich des Tunnelbauwerks sind nicht zulässig. Das Bestandsbauwerk (Tunnelbauwerk zur 1. S-Bahn-Stammstrecke ist zu sichern und der Betrieb muss jederzeit ohne Einschränkungen sichergestellt sein. Es dürfen sich keine Beeinträchtigungen auf die Dichtigkeit des Bauwerks ergeben.</p> <p>Weiter wird auf die Ausbauplanungen im Rahmen der 2. S-Bahnstammstrecke verwiesen. Seitens des Projekts bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen eine Bebauung des Geländes. Die Projektverantwortlichen stehen bereits in Kontakt mit dem zukünftigen Vorhabenträger / Bauherr des Neubauungsprojektes. Solange der zukünftige Bauherr im Rahmen der mit uns geschlossenen Verträge agiert, sind Einwände seitens unseres Ausbauprojektes 2. S-Bahn-Stammstrecke momentan nicht zu erwarten.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind</p>	<p>Die Äußerungen wurden zur Kenntnis genommen und in der weiteren Planung berücksichtigt.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p><b>Hinweise für Bauten im Einflussbereich von Bahnanlagen</b></p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen im Einflussbereich von Bahnanlagen dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Die Baumaßnahme darf keinen Einfluss auf die Stand- und Betriebssicherheit des S-Bahntunnels haben. Bau- und Endzustände müssen dahingegen nachgerechnet und geprüft werden. Während und nach der Bauphase muss dies überwacht werden.</p> <p>Wird der Tunnel direkt belastet (z.B. Baumaschinen, Bauzustände, Fassadengerüst, etc.), so muss dies ebenfalls statisch geprüft werden. Ebenfalls ist auch eine Beweissicherung (Beweissicherungsaufnahme) bzw. Überwachung während der gesamten Bauarbeiten erforderlich. Dies muss vom Vorhabenträger selbstständig in eigener Verantwortung erfolgen.</p>	<p>Die aufgeführten Hinweise werden im Rahmen Bauantragstellung zur Genehmigung bearbeitet.</p>



Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		Wir bitten sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.	
11.	<b>Institution: Erzbischöfliches Ordinariat FB Pastoralraum- analyse</b>	Keine Äußerung	Es wurde kein Einwand vorgebracht
12.	<b>Institution: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</b>	<p>Mit dem hier dargelegten Planvorhaben zur Überplanung des Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz besteht Einverständnis.</p> <p>Weiter ist es zu begrüßen, dass dem wachsenden Bedarf an Mobilität mit einem eigenen Konzept Rechnung getragen wird, um die Nutzung von platzsparenden und stadtverträglichen Verkehrsmitteln und Mobilitätsangeboten zu erhöhen und den motorisierten Individualverkehr zu minimieren.</p> <p>Somit sind keine Anregungen und Bedenken vorzubringen.</p>	Die Äußerung wird zur Kenntnis genommen
13.	<b>Institution: Handwerks- kammer für München und Oberbayern</b>	<p>Die Landeshauptstadt München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den zentrumsnahen Neubau für Einzelhandels-, Büro- und Dienstleistungsflächen entlang der Schützenstraße schaffen. In diesem Zuge wird das denkmalgeschützte Kaufhausgebäude von dem Erweiterungsbau freigestellt. Das Gebiet wird als Kerngebiet festgesetzt.</p> <p>Bei den Planungen sollte darauf geachtet werden, dass innerörtliche, kundennahe Standorte für wohnortnahe handwerkliche Dienstleistungen gesichert werden und eine qualitative und quantitative Durchmischung des Angebots berücksichtigt wird.</p> <p>Ein wichtiger Aspekt ist zudem die verkehrliche Situation: Handwerks- und Gewerbebetriebe sowie die Lebensmittelhandwerke sind in hohem Maße auf gute innerörtliche Verkehrsverbindungen und die Erreichbarkeit ihrer Standorte durch die Kunden angewiesen. Die Zielstellung, die Nahversorgung zu sichern, bringt die Aufgabe mit sich,</p>	<p>Die Äußerungen wurden als Hinweise zur Kenntnis genommen</p> <p>Die vorgesehenen Festsetzungen zur Art der Nutzung als Kerngebiet ermöglichen die Ansiedlung nicht wesentlich störender Handwerksbetriebe.</p> <p>Die gesamte Planung baut auf die Bestandssituation zur verkehrlichen Erschließung und Erreichbarkeit aller auf. Die Trennung der</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass die Dienstleister und Handwerksbetriebe auch weiterhin ihre Service- und Lieferfahrzeuge bedarfsgerecht nutzen können und über ausreichend Stellflächen an ihren Standorten sowie ein leistungsfähiges Straßennetz verfügen können.	unterschiedlichen Verkehrsarten gewährleistet eine störungsfreie Erschließung in einem leistungsfähigen Straßennetz.
14.	<b>Institution: Kreisjugendring München-Stadt</b>	Wir beziehen uns hiermit auf Ihr Schreiben vom 21.06.2022 bezüglich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2168, Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich), Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 41b, 41c und 688), Karstadt am Bahnhofplatz.  Aufgrund personeller Engpässe können wir diesmal keine Stellungnahme abgeben.	Es wurde keine Stellungnahme abgegeben.
15.	<b>Institution: Bayer. Verwaltung der staatl. Schlösser, Gärten und Seen</b>	Bezüglich Ihrer obigen Anfrage meldet die Bayerische Schlösserverwaltung Fehlanzeige.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
16.	<b>Institution: Staatliches Bauamt München 1</b>	Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplans bestehen seitens des Staatlichen Bauamts München I keine grundsätzlichen Einwände.  Wir weisen jedoch darauf hin, dass die neue Wandhöhe von 21 m bis zu einer leicht zurückspringenden Fassade bis 33 m Wandhöhe entwickelt, eine deutlich stärkere Verschattung im Bereich der staatlichen Liegenschaften Justizpalast und Oberlandesgericht in der Prielmayerstraße 5 bis 7 verursachen kann. Da dem Bebauungsplan keine Begründung beiliegt, kann nicht nachvollzogen werden, ob eine Verschattungssimulation oder eine andere Methode zur Ermittlung der neuen Verschattungssituation durchgeführt wurde, die die Auswirkungen der Gebäudehöhe auf die umliegende Bebauung darstellt.  Wir bitten um Prüfung und Sicherstellung, dass für die o.g. staatlichen Liegenschaften keine Benachteiligung durch eine möglicherweise stärkere Verschattung entsteht.	Es wurde kein Einwand vorgebracht, lediglich ein Hinweis.  Es wurde eine Besonnungs- und Verschattungsstudie erstellt, die eine mögliche Verschattung der benachbarten staatlichen Gebäude an der Prielmayerstraße durch den Neubau geprüft hat. Das Ergebnis stellt in Teilen eine Verschlechterung der Besonnungssituation für einige Fenster im unteren Geschoss fest. Insgesamt sind aber die Orientierungswerte eingehalten.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
17.	<b>Immobilien Freistaat Bayern</b>	Die Immobilien Freistaat Bayern schließt sich den Ausführungen des Staatlichen Bauamts München 1 im Rahmen der Behördenbeteiligung (Schreiben v. 24.05.2022) an.	siehe Nr. 16
18.	<b>Institution: Staatliches Bauamt Freising</b>	<p>Mit Schreiben vom 11.05.2022, bei uns eingegangen am 20.05.2022, haben Sie uns über die Aufstellung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 2168 informiert und die Möglichkeit gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zur Stellungnahme gegeben.</p> <p>Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising bestehen gegen die aus den Unterlagen ersichtlichen Planungen keine Einwände. Der Umgriff der Bauleitplanung liegt auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München, das Staatliche Bauamt Freising ist nicht unmittelbar von der Planung betroffen.</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
19.	<b>Institution: Heimatspfleger der Landeshaupt- stadt München</b>	<p>Stellungnahme aus dem Protokoll der Heimat- und Denkmalsitzung Nr. 1147 vom 20.04.2022:</p> <p>Stichpunkte aus der Erörterung des Wettbewerbsergebnisses:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Der mit dem 1. Preis ausgezeichnete Entwurf sollte der Bauleitplanung zugrunde gelegt werden...</li> <li>2. Die Erweiterung eines Baukörpers an der Prielmayerstraße (um eine Achse nach Westen) berührt die Grundzüge dieses hervorragenden Wettbewerbsergebnisses nicht.</li> <li>3. Die präzise definierte Höhenentwicklung des städtebaulichen Entwurfs sollte – insbesondere im Zusammenhang mit den ortsspezifischen Merkmalen der städtebaulichen Umgebung (mit den großmaßstäblichen öffentlichen Gebäuden an der Prielmayerstraße, der kleinteiligen Parzellen- und Gebäudestruktur an der Schützenstraße, dem denkmalgeschützten ehem. Kaufhaus Tietz etc.) – unbedingt beibehalten werde.</li> </ol>	<p>Die Äußerungen wurden als Hinweis zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Neubau an der Schützenstraße bleibt in seiner Höhenentwicklung unter der Traufhöhe des Hotels „Königshof“ und bezieht sich mit seinen Rücksprüngen in der Luitpoldstraße auf das denkmalgeschützte ehemalige „Warenhaus Hermann Tietz“. Lediglich das zur Schützenstraße orientierte und zurückgesetzte 9.Obergeschoss ragt aus dem Baukörper heraus. Das 9. Obergeschoss ist von der Prielmayerstraße nicht oder nur gering wahrnehmbar.</p> <p>Der Baukörper selbst ist, wie die öffentlichen Gebäude an der Prielmayerstraße, ebenfalls großmaßstäblich konzipiert, wird aber durch die zurückspringenden Dachgärten in den Obergeschossen kleinteiliger</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
			gegliedert und bezieht sich somit auf die bestehende Parzellen- und Gebäudestruktur an der Schützenstraße.
20.	<b>Institution: Bundesnetz- agentur Referat 226</b>	<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von technischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radare sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Mit Stand von heute sind dort folgende Betreiber aktiv:</p> <p>*Richtfunk</p> <p>Bayerischer Rundfunk</p> <p>Rundfunkplatz 1</p> <p>80335 München</p> <p>Der Präsident des Oberlandesgerichts München Prielmayerstr. 5</p> <p>80097 München</p> <p>E-Plus Service GmbH</p> <p>E-Plus-Straße 1</p> <p>40472 Düsseldorf</p> <p>Plusnet GmbH</p> <p>Mathias-Brüggen-Straße 55</p> <p>50829 Köln</p>	Die Äußerungen wurden als Hinweise zur Kenntnis genommen.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</p> <p>Georg-Brauchle-Ring 50</p> <p>80992 München</p> <p>Vodafone GmbH</p> <p>Ferdinand-Braun-Platz 1</p> <p>40549 Düsseldorf</p> <p>*Radare</p> <p>Meteorologisches Institut</p> <p>Ludwig-Maximilians-Universität München</p> <p>Theresienstr. 37</p> <p>80333 München</p> <p>*Funkmessstellen der BNetzA</p> <p>- keine</p> <p>Beachten Sie bitte für Ihr geplantes Vorhaben auch die Hinweise auf unserer Internetseite <a href="http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung">http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung</a>.</p>	

## **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 § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
1.	<b>Institution: Bayerische Eisenbahngesell- schaft mbH</b>	Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit keine Einwände gegen den Bebauungsplan, sofern dieser nicht dem Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke sowie den generellen Projekten des „Bahnausbaus Region München“ entgegensteht.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
2.	<b>Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege</b>	Von Seiten der Bodendenkmalpflege sind die Belange berücksichtigt. Es wird nur erneut auf die Stellungnahme der Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 17.05.2022 hingewiesen.	Abgelehnt wurde die als Alternative bezeichnete Planungsüberlegung, den Dachpavillon um ein weiteres Geschoss zu erhöhen. Hiervon wurde in dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf Abstand genommen, dem Einwand konnte gefolgt werden.
3.	<b>Institution: Bundesnetzagen- tur</b>	<p>Auf Grundlage Ihrer Angaben wurde von uns eine Überprüfung des o. g. Gebiets auf Beeinträchtigungen von funktechnischen Einrichtungen wie Richtfunkstrecken, Radaren, radioastronomischen Einrichtungen sowie Funkmessstellen der Bundesnetzagentur (BNetzA) durchgeführt. Durch rechtzeitige Einbeziehung ihrer Betreiber in die weitere Planung sollen Störungen vermieden werden.</p> <p>Folgende Betreiber sind im Plangebiet aktiv:</p> <p>BETREIBER RICHTFUNK:</p> <p>=====</p> <p>E-Plus Service GmbH</p> <p>E-Plus-Straße 1</p> <p>40472 Düsseldorf</p> <p>Deutschland</p> <p>E-Mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com</p> <p>Plusnet GmbH</p> <p>Rudi-Conin-Straße 5a</p> <p>50829 Köln</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Deutschland</p> <p>E-Mail: frequenzzuteilungen@plusnet.de</p> <p>Telefónica Germany GmbH &amp; Co. OHG</p> <p>Georg-Brauchle-Ring 50</p> <p>80992 München</p> <p>Deutschland</p> <p>E-Mail: o2-MW-BImSchG@telefonica.com</p> <p>Vodafone GmbH</p> <p>Ferdinand-Braun-Platz 1</p> <p>40549 Düsseldorf</p> <p>Deutschland</p> <p>E-Mail: Richtfunk.Auskunft@Vodafone.com</p> <p>BETREIBER RADARE:</p> <p>=====</p> <p>Ludwig-Maximilians-Universität München</p> <p>Meteorologisches Institut</p> <p>Theresienstr. 37</p> <p>80333 München</p> <p>BETREIBER RADIOASTRONOMIE:</p> <p>=====</p>	



Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Es sind keine Radioastronomie Stationen betroffen.</p> <p>FUNKMESSSTELLEN DER BNETZA:</p> <p>=====</p> <p>Es sind keine Funkmessstandorte der BNetzA betroffen.</p>	
4.	<b>Institution: DB AG – DB Immobilien</b>	<p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende geänderte Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Durch die DB InfraGO AG, Großprojekt 2. S-Bahn-Stammstrecke (2. SBSS) wurde die o.g. Bauleitplanung vom 20.09.2023 im Hinblick auf unsere Baumaßnahmen erneut geprüft.</p> <p>Unsere Stellungnahme vom 20.09.2023 zu o.g. Bauleitplanung wird wie folgt geändert:</p> <p>Dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 kann zugestimmt werden, sofern die nachfolgenden Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Die zweite S-Bahn-Stammstrecke wird entsprechend der aktuell gültigen Planfeststellung im Planteil dargestellt</li> <li>• In die Satzung wird folgende Ergänzung aufgenommen:</li> </ul> <p>„Die Teilbaugebiete MK 1.1 und MK 1.2 werden von den geplanten Tunnelröhren der sogenannten 2. S-Bahn-Stammstrecke (Bahnanlage) unterquert. Im Hinblick darauf muss die Oberkante der Flächengründung der Gemeinschaftstiefgarage bei 502,80 m über NHN oder höher liegen.“</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der</p>	<p>Es wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen im Planentwurf sowie Satzung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Fläche für unterirdische Verkehrsanlagen (2.Stammstrecke)</li> <li>- Festsetzungen einer Höhenkote, bis zu welcher eine bauliche Anlage gegründet und errichtet werden darf</li> <li>- Untersuchungen haben den Ausschluss von gegenseitigen Störungen geprüft und bestätigt</li> </ul> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Grundsätzlich dürfen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 und den daraus resultierenden Änderungen der aktuellen Bebauung die Betriebssicherheit, Verkehrssicherheit und Standsicherheit der benachbarten Bahnanlagen zu keinem Zeitpunkt negativ beeinflusst werden.</p> <p>Lasterhöhungen im Einflussbereich des Tunnelbauwerks sind nicht zulässig. Das Bestandsbauwerk (Tunnelbauwerk zur 1. S-Bahn-Stammstrecke) ist zu sichern und der Betrieb muss jederzeit ohne Einschränkungen sichergestellt sein. Bau- und Endzustände müssen dahingehend nachgerechnet und geprüft werden. Während und nach der Bauphase muss dies überwacht werden. Es dürfen sich keine Beeinträchtigungen auf die Dichtigkeit des Bauwerks ergeben.</p> <p>Wird der Tunnel direkt belastet (z. B. Baumaschinen, Bauzuständen, Fassadengerüst, etc.), so muss dies ebenfalls statisch geprüft werden und von einem vom Eisenbahn- Bundesamt anerkannten Prüfstatiker geprüft werden.</p> <p>Bei Änderungen der aktuellen Bebauung (auch Wasserhaltung, Baugrubenverbau etc.) müssen stets die Auswirkungen auf die Bahnanlagen durch einen vom Eisenbahn- Bundesamt zugelassenen Planer mitberücksichtigt werden und die Unbedenklichkeit bestätigt werden. Vor Beginn, während und nach Abschluss von Bauarbeiten muss eine Beweissicherung durch unabhängige Gutachter durchgeführt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen,</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
5.	<b>Institution: Eisenbahn- Bundesamt</b>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2168 aufgrund der Überschneidungen mit dem rechtskräftig planfestgestellten Planfeststellungsabschnitt 1 (PFA 1) zum Vorhaben 2. S-Bahn-Stammstrecke (2.SBSS) berührt.</p> <p>Die Flächen, die im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans Nr. 2168 überplant werden sollen, befinden sich im Geltungsbereich des Planfeststellungsabschnitts 1 der 2.SBSS (vgl. Anlage Grunderwerbsplan 15.2.8G aus dem einschließlich Offenlegung abgeschlossenen Anhörungsverfahren zur 6.Planänderung von PFA 1, Az. 651pä/005-2019#029).</p> <p>Gemäß § 19 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) dürfen vom Beginn der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren an auf den vom Plan betroffenen Flächen bis zu ihrer Inanspruchnahme wesentlich wertsteigernde oder die geplanten Baumaßnahmen erheblich erschwerende Veränderungen nicht vorgenommen werden.</p>	<p>Die Ausführungen wurden zur Kenntnis genommen. Es erfolgte eine erneute Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB.</p> <p>Es wurden folgende Anpassungen und Ergänzungen im Planentwurf sowie Satzung getroffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahme der planfestgestellten Fläche für unterirdische Verkehrsanlagen (2.Stammstrecke)</li> <li>- Festsetzungen einer Höhenkote, bis zu welcher eine bauliche Anlage gegründet und errichtet werden darf</li> <li>- Untersuchungen haben den Ausschluss von gegenseitigen Störungen geprüft und bestätigt</li> </ul>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Daher wendet das Eisenbahn-Bundesamt hiermit gegen die Änderung des Bebauungsplans Nr. 2168 einen Verstoß gegen die Veränderungssperre ein, denn aufgrund des mit der vorgesehenen BPlan-Änderung ermöglichten Umbaus ist zum einen von einer wesentlichen Wertsteigerung der Flurstücke durch das Bauvorhaben auszugehen. Zum anderen sind erheblich erschwerende Veränderungen i.S.d. § 19 AEG durch den mit der vorgesehenen BPlan-Änderung ermöglichten Umbau nicht hinreichend sicher ausgeschlossen. Zwar ist in Ziffer 2.10 der Begründung angesprochen, dass insbesondere die Zulässigkeitsgrenze von Lasten auf die 2.SBSS-Bauwerke zu berücksichtigen sind. Doch wird dieser bloße Begründungstext / Ziffer 2.10 kein normativer Bestandteil des Bebauungsplans und ist damit im Zweifel nicht verbindlich. Ziffer 2.10 der Begründung wäre demnach in den Satzungstext in dem Sinne mit aufzunehmen, dass o.a. Zulässigkeitsgrenze zwingend einzuhalten ist. Zudem schließt der Änderungsentwurf auch z.B. tiefer gehende Gründungen nicht aus, die wiederum zu Erschwernissen i.S.d. § 19 AEG führen können. Insgesamt fordere ich daher, mit der Satzungsänderung unzweideutig klarzustellen, dass der ermöglichte Umbau im Hinblick auf die 2.S-Bahn-Stammstrecke mit der Veränderungssperre gem. § 19 AEG in Einklang stehen muss.</p> <p>Im Übrigen wird an der Stellungnahme, Az.: 65118-651pt/010-2022#379, vom 15.06.2022 festgehalten und die dort bezeichneten Einwände auch vorliegend entsprechend geltend gemacht.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange angeregt. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> <p><b>Weitere Stellungnahme:</b></p> <p>Im Auftrag des Insolvenzverwalters der SIGNA Real Estate Management Germany GmbH beziehungsweise der München,</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Schützenstraße Immobilien GmbH &amp; Co.KG wurde das Eisenbahn-Bundesamt mit Schreiben vom 10.03.2025 aufgrund der Wiederaufnahme und Fortführung des Aufstellungsverfahrens zur Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2168 aufgefordert, eine weitere Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Der Vorgang wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet.</p> <p>Trotz der weitergeleiteten Vereinbarung zwischen der DB InfraGO AG und dem Vorhabenträger/Projektentwickler aus dem Jahr 2018 werden die Belange des Eisenbahn Bundesamtes von der Änderung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2168 aufgrund der Überschneidungen mit dem rechtskräftig planfestgestellten Planfeststellungsabschnitt 1 (PFA 1) zum Vorhaben 2. S-Bahn-Stammstrecke (2.SBSS) weiterhin berührt.</p> <p>Zur Vollständigkeit verweise ich auf die Stellungnahmen des Eisenbahn-Bundesamtes vom 15.06.2022, Gz.: 65118-651pt/010-2022#379, sowie vom 14.09.2023, Gz.: 65118-651pt/011-2023#653, an deren Hinweisen ich weiterhin ausdrücklich festhalte.</p> <p>Im Rahmen der Sachverhaltsermittlung teilte mir die DB InfraGO AG mit, dass es im Vergleich zu den ursprünglichen Planunterlagen der SIGNA aus dem Jahr 2018 zu den aktuellen Planungen des Insolvenzverwalters – mit REM-TRX als operativem Projektentwickler – zu erheblichen Änderungen gekommen ist, weshalb eine Ergänzung der weitergeleiteten Vereinbarung aus 2018 mit der DB InfraGO AG notwendig ist. Es wird daher angeregt, eine erneute Beteiligung durch die Landeshauptstadt München anzustoßen, bei der die aktuellen Planunterlagen zum Gegenstand der Beteiligung gemacht und die aktualisierten Abstimmungen bzw. Vereinbarungen zu den geänderten Planunterlagen mit der DB InfraGO AG beigelegt werden.</p> <p>Aufgrund dessen kann eine aktuelle Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes zum jetzigen Zeitpunkt nicht erfolgen.</p>	
6.	<b>Institution: Handwerks-</b>	Die Landeshauptstadt München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen unter anderem für die Entwicklung eines neuen und	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
	<b>kammer für München und Oberbayern</b>	<p>nutzungsgemischten Stadtbausteins mit Einzelhandels-, Gastronomie-, Büro und Dienstleistungsflächen sowie öffentlicher Nutzbarkeit der Dachflächen schaffen.</p> <p>Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.</p>	
7.	<b>Institution: Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern</b>	<p>Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft besteht mit dem dargelegten Planvorhaben i. S. d. § 7 BauNVO (MK) zur Überplanung des Warenhauses Galeria Karstadt Kaufhof am Bahnhofplatz und an der Schützenstraße 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.</p> <p>Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2168 "Schützenstraße (südlich und östlich), Luitpoldstraße (westlich), Prielmayerstraße (nördlich)" sind daher weiterhin nicht vorzubringen.</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
8.	<b>Institution: Immobilien Freistaat Bayern</b>	Hiermit dürfen wir Ihnen nunmehr zu Ihrer Email vom 21. August 2023 und dem o.g. Bebauungsplan Nr. 2168 für das OLG/ Bay. Staatsministerium d. Justiz eine Fehlanzeige mitteilen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
9.	<b>Institution: Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH</b>	Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
10.	<b>Institution: Technische Aufsichtsbehörde (SG 31.2 - Regierung von Oberbayern)</b>	<p>Seitens der TAB bestehen keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Konkrete Auflagen zum Schutz der BOStrab-Betriebsanlagen der U-Bahn Linie U4/U5 und der Straßenbahn im Bereich der Prielmayerstraße werden im Baugenehmigungsverfahren definiert.</p> <p>Hinweis für den Bauherrn und die Baugenehmigungsbehörde:</p>	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Das Gebäude liegt teilweise direkt auf der BOStrab-Betriebsanlage der U-Bahn München. Daher wird im Baugenehmigungsverfahren zur Beurteilung der Auswirkungen auf die BOStrab-Betriebsanlage zwingend eine detaillierte Betrachtung der statischen Verhältnisse während der einzelnen Bauphasen (z.B.: Abbruch, Baustelleneinrichtungen, Wasserhaltung, Neubau) notwendig. Dazu ist eine gutachterliche Stellungnahme eines im U-Bahn-Bau erfahrenen Sachkundigen vorzulegen. Der Sachkundige ist in Abstimmung mit der TAB und den SWM MI-VB-B festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Eine Einbindung erfolgt in der späteren Instruktion zum Baugenehmigungsverfahren.</p>
11.	<b>Institution: Staatliches Bauamt München 1</b>	<p>Zu dem im Betreff genannten Bebauungsplan bestehen seitens des Staatlichen Bauamtes München I keine Einwände.</p>	<p>Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p>
12.	<b>Institution: Deutsche Telekom Technik GmbH</b>	<p>Im Plangebiet ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden.</p> <p>Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen im Lageplan sind der Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten sie:</p> <p>Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten.</p> <p>Wir weisen auf unseren Kabelkanal (belegter 2-zügiger KKF) in der Hertie-Arkaden entlang der Schützenstr. hin!</p> <p>Für Spartenbesprechungen zum Ausbau des Plangebietes setzen sie sich bitte frühzeitig (mindestens 6 Monate vor Baubeginn) mit unserer Planungsabteilung (Kontaktaufnahme über Fertigungssteuerung, E-Mail: T_NL_Sued_PT125_FS@telekom.de) in Verbindung.</p>	<p>Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen.</p> <p>Telekommunikationslinien wurden nicht überplant.</p> <p>Der Kabelkanal soll in die Straßenverkehrsfläche verlegt werden.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Für den Abbruch bestehender Anschlüsse und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline ,Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: <a href="mailto:fmb.bhh.auftrag@telekom.de">fmb.bhh.auftrag@telekom.de</a> so früh wie möglich, mindestens 4 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten.</p> <p>Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Zusätzlicher Hinweis:</p> <p>Um das Grundstück herum befinden sich im öffentlichen Grund teilweise Anlagen der Telekom, die bei einer eventuellen Grenzbebauung durch den Vorhabenträger zu beachten sind. Im Falle einer Grenzbebauung (jetzt Regelfall) und damit verbundenen Setzungen von Spund bzw. Bohrpfahlwänden ist eine rechtzeitige Beteiligung der Telekom angezeigt.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die Sicherung / Änderung / Verlegung von TK-Anlagen kostenpflichtig ist.</p> <p>Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	



Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
13.	<b>Institution: Wasserwirtschaft samt München</b>	Gegen den o. g. Bebauungsplanentwurf gibt es aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

## **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 § 4a Abs. 3 BauGB – Tabelle 4**

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
1.	<b>Institution:</b> <b>Deutsche Bahn</b> <b>AG</b> <b>DB Immobilien</b>	<p>Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme:</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin:</p> <p>Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Unsere Baumaßnahmen des Großprojektes 2. S-Bahn-Stammstrecke München sind zu beachten und dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Belange des Großprojektes 2. S-Bahn-Stammstrecke München sind mit dem vorgelegten Plan und Textteil ausreichend berücksichtigt.</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit der</p> <p>„Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p>	<p>Es wurde kein Einwand vorgebracht.</p> <p>Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Grundsätzlich dürfen durch den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168 und den daraus resultierenden Änderungen der aktuellen Bebauung die Betriebssicherheit, Verkehrssicherheit und Standsicherheit der benachbarten Bahnanlagen zu keinem Zeitpunkt negativ beeinflusst werden.</p> <p>Lasterhöhungen im Einflussbereich des Tunnelbauwerks sind nicht zulässig. Das Bestandsbauwerk (Tunnelbauwerk zur 1. S-Bahn-Stammstrecke) ist zu sichern und der Betrieb muss jederzeit ohne Einschränkungen sichergestellt sein. Bau- und Endzustände müssen dahingehend nachgerechnet und geprüft werden. Während und nach der Bauphase muss dies überwacht werden. Es dürfen sich keine Beeinträchtigungen auf die Dichtigkeit des Bauwerks ergeben.</p> <p>Wird der Tunnel direkt belastet (z. B. Baumaschinen, Bauzuständen, Fassadengerüst, etc.), so muss dies ebenfalls statisch geprüft werden und von einem vom Eisenbahn- Bundesamt anerkannten Prüfstatiker geprüft werden.</p> <p>Bei Änderungen der aktuellen Bebauung (auch Wasserhaltung, Baugrubenverbau etc.) müssen stets die Auswirkungen auf die Bahnanlagen durch einen vom Eisenbahn- Bundesamt zugelassenen Planer mitberücksichtigt werden und die Unbedenklichkeit bestätigt werden. Vor Beginn, während und nach Abschluss von Bauarbeiten muss eine Beweissicherung durch unabhängige Gutachter durchgeführt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.</p>	
2.	<b>Institution: Eisenbahn- Bundesamt</b>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Nach Prüfung der übermittelten Stellungnahme von der DB AG vom 11.04.2025, Az: TOEB-BY-23-164988_2 bestehen nunmehr keine Bedenken gegen den im Betreff genannten Bebauungsplanentwurf, wenn die in der Stellungnahme genannten Bedingungen und Auflagen der DB AG im weiteren Planungs- und Umsetzungsprozess berücksichtigt werden.</p> <p>Weiterhin ergehen folgende Hinweise mit der Bitte um Beachtung:</p> <p>1.) Durch die geplante Baumaßnahme darf der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit der Bahnanlagen ist jederzeit zu gewährleisten.</p> <p>Bei baulichen Eingriffen im Bereich des Bahndammes ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten.</p> <p>2.) Etwaige dingliche Auflagen aufgrund bestehender Betriebsanlagen, wie z.B. Kabel, sind einzuhalten (im Grundbuch eingetragene Beschränkungen/Rechte zugunsten der Deutschen Bahn). Der</p>	<p>Es wurde kein Einwand vorgebracht. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Dem Vorgehen und die Abstimmung mit der DB AG wird vom Eisenbahn-Bundesamt als zuständiger Fachbehörde mit Stellungnahme zugestimmt.</p>

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>einschlägige Grundbuchauszug-Auszug lag den vorliegenden Unterlagen nicht bei.</p> <p>3.) Vor allem auch beim Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.</p> <p>4.) Die vom gewöhnlichen Eisenbahnbetrieb ausgehenden Immissionen, insbesondere aus Schall und Erschütterung, sind hinzunehmen.</p> <p>5.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen.</p> <p>Für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, gilt, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde.</p> <p>Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. Nach den vorliegenden Unterlagen lässt sich nicht sicher ausschließen, dass der Planumgriff ganz oder teilweise eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes umfassen könnte. Ich bitte deshalb, im Rahmen der Beteiligung der Betreiber der Betriebsanlagen (siehe Ziffer 6.) auf diesen Punkt hinzuweisen und diesbezüglich eine Aussage einzuholen. Sofern es sich um eine Betriebsanlage einer Eisenbahn des Bundes handeln sollte, kann das Bauvorhaben – wie</p>	

Nr.	TOEB	Stellungnahme im Verfahren	Prüfung der Verwaltung
		<p>oben bereits erwähnt - erst nach Freistellung von Bahnbetriebszwecken gem. § 23 AEG durchgeführt werden. Erst nach dieser Freistellung würde das Grundstück, soweit betroffen, in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen.</p> <p>6.) Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher wird auf die gebotene Beteiligung hingewiesen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Die Beteiligung erfolgt über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München, ktb.muenchen@deutschebahn.com, im Rahmen ihrer Funktion als Clearingstelle innerhalb des DB-Konzerns.</p>	

## **Anhörung des Bezirksausschusses 02**

### **Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2168**

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

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung



Einreichenden- daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
<b>Institution:</b> <b>Bezirksausschuss</b> <b>02</b> <b>Ludwigsvorstadt-</b> <b>Isarvorstadt</b>	Der Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 19.09.2023 mit o.g. Anliegen und stimmt diesem einstimmig zu.	Die einstimmige Zustimmung des Bezirksausschusses 02 zum Verfahren wird zur Kenntnis genommen.

## **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)



## 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
<b>Bausteine Energie</b>				
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 <sub>2</sub> -sparende Lüftung	Bedarfsorientierte Lüftung in Verbindung mit natürlicher Lüftung		X	X
<b>Bausteine Mobilität</b>				
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

<b>Bausteine Klimaanpassung/-resilienz</b>				
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
<b>Bausteine „soziales Miteinander</b>				
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