Telefon: 0 233-22939
25299

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAI/22 P
Plan-HA II/22 V

[LHM-intern]

PaketPost-Areal
a) Backstage sichern - Lärmschutz und Kulturbetrieb organisieren
Antrag Nr. 20-26 / A 06105 von der SPD-Fraktion, Die Grünen / Rosa Liste / Volt Stadtratsfraktion vom 26.11.2025

b) Bekanntmachung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2147

Stadtbezirk 9 – Neuhausen-Nymphenburg

Hinweis / Ergänzung vom 08.04.2026

Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 19052

Anlage:
4. Erklärung der Büschl Unternehmensgruppe – PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG zum Lärmschutz vom 01.04.2026

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.04.2026 (SB)
Öffentliche Sitzung

Ergänzung zum Vortrag der Referentin:

Im Rahmen der Erarbeitung der Sitzungsvorlage zur Behandlung des o.g. Antrags "Backstage sichern - Lärmschutz und Kulturbetrieb organisieren" hat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung in zahlreichen Gesprächen zwischen den Parteien und deren rechtlichen Vertretungen vermittelt, siehe Ziffer 2.4 der Vorlage. Die Büschl Unternehmensgruppe - PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG hat dabei wiederholt ihre Absicht zum Ausdruck gebracht, eine Vereinbarung zu schließen, die ein einvernehmliches Nebeneinander des Kulturbetriebs Backstage und der zukünftigen Bebauung des PaketPost-Areals ermöglicht. Mit Schreiben vom 01.04.2026 hat die Planungsbegünstigte eine einseitige Erklärung gegenüber der Landeshauptstadt München abgegeben, zu welchen Verpflichtungen hinsichtlich des Lärmschutzes sie in einer solchen, noch abzuschließenden Vereinbarung mit den Betreiber*innen des Kulturbetriebs Backstage bereit ist. Auf die Anlage 4 wird verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin **nicht**.

[LHM-intern]

BÜSCHL UNTERNEHMENSGRUPPE

PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG

Tölzer Straße 30a, 82031 Grünwald
Tel. 089/74 28 75-266, Fax 089/74 28 75-267
AG München: HRA Nr. 108415
Sitz der Gesellschaft: Grünwald
Steuernummer: 143/555/80947
UST-ID: DE322806784
www.bueschl-gruppe.de

Komplementär:
Park Immobilien Projekt Verwaltungs GmbH
GF: Dirk Otto, Christoph Helfrich
AG München: HRB 227512
Steuernummer: 143/206/21241

[redacted]

[redacted]

PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG
Tölzer Straße 30a • D 82031 Grünwald

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Frau Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk
Blumenstraße 28b

80331 München

Datum: 01.04.2026

Betreff: Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 – Paketpost-Areal
Hier: Vereinbarung mit Backstage [redacted]

Sehr geehrte Frau Prof. Dr. Merk,

wir kommen zurück auf die verschiedenen Gespräche mit Ihnen, den [redacted] und Herrn Ralf Büschl, zuletzt am 31.03.2026, und die diversen Besprechungstermine mit den von uns und den [redacted] eingebundenen rechtlichen Beratern.

Gegenstand dieser Gespräche war stets das Bemühen eine Vereinbarung zwischen uns und der Backstage Concerts GmbH und Backstage Grund GbR zustande zu bringen. Wir haben unsere Absicht eine Vereinbarung zu schließen, die ein einvernehmliches Nebeneinander von Backstage und Paketpost-Quartier manifestiert, wiederholt zum Ausdruck gebracht.

Dass ein solches Nebeneinander ohne weiteres möglich ist, wenn jede Partei die sie betreffenden rechtlichen Rahmenbedingungen einhält, haben Sie, Frau Prof. Dr. Merk, in den Gesprächen des Öfteren erläutert.

Für das Backstage bedeutet dies, dass der von ihm ausgehende Lärm an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten, insbesondere „Pandion" und „Friends", zum einen einen Immissionsrichtwert von mindestens 6 db(A) unter dem Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm und zum anderen die Anforderungen an tieffrequente Geräusche einhalten muss. Für uns bedeutet dies, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2147 zum Lärmschutz einzuhalten sind.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden die Belange des Backtages hinsichtlich Lärm berücksichtigt und ordnungsgemäß abgewogen; dabei wurde insbesondere auch auf den dem Backstage erteilten Vorbescheid abgestellt, der die vorgenannten Auflagen zum Lärmschutz enthält. Die Backstage Concerts GmbH hat im Oktober 2025 einen Bauantrag gestellt, der u. a. auch Maßnahmen zur Ertüchtigung des Lärmschutzes zum Inhalt hat. Wir gehen davon aus, dass auch in der noch zu erteilenden Baugenehmigung die vorgenannten Auflagen zum Lärmschutz aus dem Vorbescheid enthalten sein werden.

Vor diesem Hintergrund ist die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG bereit hinsichtlich des Lärmschutzes folgende Verpflichtungen einzugehen:

- Die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG verpflichtet sich, diejenigen Lärmeinwirkungen auf ihr Grundstück, die vom Betrieb des Backstage ausgehen, zu dulden, die an den maßgeblichen bestehenden Immissionsorten, insbesondere „Pandion" und „Friends" zum einen einen Immissionsrichtwert von mindestens 6 db(A) unter dem Immissionsrichtwert gemäß TA-Lärm und zum anderen die Anforderungen an tieffrequenten Schall in der Nachbarschaft gemäß DIN 45680 einhalten.

- Die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG verpflichtet sich weiter diese Duldungsverpflichtung für den Fall eines Verkaufs oder sonstigen Übergang des Eigentums an Dritte (z. B. auch in etwaigen Kaufverträgen über Wohnungen im Teilbaugebiet MU 7, die von Lärmeinwirkungen des Backstage betroffen sind), den/die Rechtsnachfolger*in formgerecht zur Übernahme dieser Verpflichtungen zu verpflichten, mit der Maßgabe, dass diese/r wiederum seine/ihre Rechtsnachfolger in entsprechender Weise verpflichtet.

- Die PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG erklärt sich ferner damit einverstanden, dass in den Baugenehmigungen für das MU 7 und das MU 8 ebenfalls durch Lärmschutzauflagen sichergestellt wird, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2147 zum Lärmschutz eingehalten werden.

Wir hoffen sehr, dass durch diese Erklärung deutlich wird, dass uns an einem einvernehmlichen Nebeneinander zwischen dem Paketpost-Areal und dem Backstage gelegen ist.

Mit freundlichen Grüßen

PI Nymphenburg Entwicklungs GmbH & Co. KG

gez. durch	gez. durch	gez. durch
Dirk Otto (Geschäftsführer)	Christoph Helfrich (Geschäftsführer)	Ralf Büschl (Vorsitzender des Beirats der Büschl-Unternehmensgruppe)