Landeshauptstadt
München
**Referat für Stadtplanung
und Bauordnung**

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

I. An die Fraktion ÖDP/München-Liste
Rathaus

29.06.2026

Kultur schützen statt Luxustürme durchdrücken: Wie schützt die Stadt das BACKSTAGE vor den Büschl-Türmen?

**Schriftliche Anfrage gem. § 68 GeschO
Anfrage Nr. 20-26 / F 01507 von der Fraktion ÖDP/München-Liste
vom 03.03.2026, eingegangen am 03.03.2026**

Sehr geehrter Herr Kollege,

mit Schreiben vom 03.03.2026 haben Sie gemäß § 68 GeschO oben genannte Anfrage an Herrn Oberbürgermeister gestellt, die vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung wie folgt beantwortet wird.

In Ihrer Anfrage äußern Sie Ihre Besorgnis über die hohe Entschädigungssumme, welche die Planungsbegünstigte des Bebauungsplans Nr. 2147 PaketPost-Areal Berichten zufolge von der Backstage Concerts GmbH fordert. Sie befürchten, dass damit der langjährig bestehende Kulturbetrieb gefährdet wird.

Frage 1
„Ist der Stadt bekannt, dass die Büschl-Gruppe vom BACKSTAGE 50 Millionen Euro fordert? Falls ja, wie bewertet die Stadt diese Forderung?“

Antwort
Diese Forderung ist uns aus einer Pressemitteilung des Backstages und in der Folge aus der Presse bekannt. Eine derartige Forderung wurde in den Verhandlungen zwischen der Planungsbegünstigten des PaketPost-Areals und der Betreiberin des Backstages unter der Moderation des Referats für Stadtplanung und Bauordnung nicht ausgesprochen. Auf Nachfrage bei der Planungsbegünstigten wurde ihrerseits eine derartige Forderung dezidiert verneint.

Frage 2
„Welche konkreten Dienstbarkeiten oder vertraglichen Regelungen zwischen Investor und BACKSTAGE stehen derzeit zur Diskussion?“

Antwort
Ob es eine Vereinbarung oder anderweite Absprachen geben wird, ist derzeit noch offen. Diskutiert wird derzeit ein beiderseitiger Klageverzicht. Daneben sollen die schalltechnischen Ausgangslagen beider Vorhaben dargestellt und die daraus resultierenden Verpflichtungen bezüglich erforderlicher Schallschutzmaßnahmen und Duldungen abgestimmt werden.

Frage 3
„Wie stellt die Stadt sicher, dass durch die heranrückende Wohnbebauung keine zusätzlichen

Einschränkungen für den bestehenden Veranstaltungsbetrieb des BACKSTAGE entstehen?“

Antwort
Bereits das heutige Backstage, welches derzeit nur eine befristete Genehmigung bis zum 31.03.2027 hat, muss auch ohne die Planung des PaketPost-Areals für eine dauerhafte Genehmigung eine schallschutztechnische Ertüchtigung des Bestands vornehmen. Diese muss die Einhaltung der Lärmwerte an den relevanten Immissionsorten der bestehenden schutzbedürftigen benachbarten Bebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg gewährleisten. Auf dieser Grundlage wurde für den Umbau des Backstages im Januar 2025 ein Vorbescheid erteilt. Da die geplanten Nutzungen aus dem Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal teilweise näher an den Emissionsorten des Backstages liegen als die Nachbarbebauung aus dem Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg, kommt es selbst bei Einhaltung der Auflagen seitens des Backstages teilweise zu Überschreitungen der Lärmwerte im PaketPost-Areal. Die schutzbedürftige Nutzung des PaketPost-Areals rückt an das Backstage heran und muss sich daher selbst gegen diese Überschreitungen schützen. Im Bebauungsplan wurden zum einen entsprechende Festsetzungen getroffen, zum anderen sind entsprechende Maßnahmen im Rahmen der Bauantragsstellung des PaketPost-Areals vorzusehen und zu beauflagen.
Die Planungsbegünstigte hat zusätzlich eine Erklärung abgegeben, dass die oben genannte Überschreitungen - bei Einhaltung der Lärmwerte in der bereits bestehenden Nachbarbebauung – geduldet werden und eine entsprechende Duldungsverpflichtung an die Rechtsnachfolger weitergegeben wird.

Frage 4
„Wer trägt nach Auffassung der Verwaltung die Kosten für ggf. erforderliche zusätzliche Schallschutzmaßnahmen im Zusammenhang mit der neuen Wohnbebauung?“

Antwort
Der Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal regelt, dass zum Schutz gegen Gewerbelärm an den Ost- und Südfassaden von MU (7) und MU (8) schutzbedürftige Aufenthaltsräume nach DIN 4109 nur zulässig sind, wenn durch baulich-technische Maßnahmen 0,5 m vor den öffenbaren Fenstern die Beurteilungspegel durch Gewerbelärm die maßgeblichen Immissionsrichtwerte sowie das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für urbane Gebiete (MU) nicht überschreiten. Somit schützt sich die heranrückende Bebauung selbst gegen den Lärm des Backstages. Grundlage für die Festsetzungen war das Schallgutachten zum Bebauungsplan, welches das Backstage berücksichtigt hat, mit den Auflagen im gültigen Vorbescheid bzw. einer Baugenehmigung, welche diese Auflagen (Einhaltung der Lärmwerte bei der bestehenden Nachbarbebauung) beinhaltet. Die diesbezüglichen Maßnahmen muss der Investor finanzieren.
Die Backstage Concerts GmbH hat am 01.10.2025 einen Bauantrag gestellt, der die Erweiterung des Betriebs und Ertüchtigungen beim Lärmschutz vorsieht. Wird das Backstage entsprechend der zu erteilenden Baugenehmigung errichtet und werden die entsprechenden Lärmschutzauflagen seitens Backstage und PaketPost-Areal eingehalten, sind Lärmkonflikte zwischen der Gewerbe- und der Wohnnutzung nicht zu erwarten. Zusätzlich zu den oben genannten Schallschutzmaßnahmen sind somit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.
Die Kosten für diese Schallschutzmaßnahmen sind grundsätzlich von den Betreibern des Backstage zu tragen.

Frage 5
„Welche schalltechnischen Gutachten liegen der Stadt aktuell vor und zu welchem Ergebnis kommen sie hinsichtlich des Schutzes des BACKSTAGE?“

Antwort
Es wurde ein Schallgutachten zum Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal erstellt, welches zu dem Ergebnis kommt, dass die heranrückende Bebauung sich mit den oben beschriebenen und im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen selbst gegen den Gewerbelärm des Backstages schützen kann, sofern das Backstage seine Auflagen einhält.
Künftig ist im Zuge der Bauantragsstellung durch entsprechende Gutachten nachzuweisen, dass sich die auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 2147 im PaketPost-Areal errichtbaren Gebäude angemessen gegenüber der benachbarten Bebauung schützen.

Zum Bauantrag des Backstages vom 01.10.2025 wurde ein Schallgutachten eingereicht, das zu dem Schluss kommt, dass die Lärmwerte bei Umsetzung bei der bereits bestehenden Nachbarbebauung eingehalten werden. Zu diesem Gutachten hat die Lokalbaukommission allerdings noch Nachreichungen gefordert.

Frage 6
„Wie ist der aktuelle Stand des Bebauungsplanverfahrens für das Paketposthallen-Areal und inwieweit ist eine Einigung zwischen den Beteiligten Voraussetzung für die weiteren Verfahrensschritte?“

Antwort
Der Satzungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal wurde am 26.11.2025 gefasst. Am 10.04.2026 wurde die Änderung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Oberbayern genehmigt. Die rechtlichen Voraussetzungen für die Bekanntmachung des Bebauungsplans liegen somit vor.

Ebenfalls am 26.11.2025 wurde von der SPD-Fraktion sowie der Fraktion Die Grünen / Rosa Liste / Volt der Antrag Nr. 20-26 / A 06105 „Backstage sichern – Lärmschutz und Kulturbetrieb organisieren“ gestellt.
Mit dem Antrag wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, im Zeitraum zwischen Satzung und Auslegung (gemeint: Bekanntmachung) des Bebauungsplans für das PaketPost-Areal eine Vereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und dem Betreiber des Backstage herbeizuführen, die den Fortbestand und die Weiterentwicklung des Backstage sicherstellt, sofern das Backstage die erforderlichen bisher vereinbarten Lärmwerte einhält.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung kann jedoch selbst keine Vereinbarung zwischen der Planungsbegünstigten und der Betreiberin des Backstage herbeiführen, sondern nur zwischen den Parteien vermitteln und koordinieren, da es sich um eine privatrechtliche Angelegenheit handelt. Dieser Aufgabe hat sich das Referat für Stadtplanung und Bauordnung unter Beiziehung des Referats für Klima und Umwelt zeitnah nach der Fassung des Satzungsbeschlusses angenommen und zwischenzeitlich mehrfach Gespräche mit allen Beteiligten mit dem Ziel einer für beide Seiten tragbaren vertraglichen Lösung geführt.
Die Verhandlungen für eine gemeinsame Vereinbarung beider Parteien mit teils gegensätzlichen Erwartungen und der inhaltlichen Komplexität sind insgesamt zeitaufwändig. Daher ist ein Zeithorizont für den Abschluss der Vereinbarung noch nicht absehbar.
Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird jedoch die Verhandlungen weiterhin begleiten. Angesichts dieses Sachstands und unter Berücksichtigung des Umstands, dass der Satzungsbeschluss des Bebauungsplans und die Genehmigung der Änderung des Flächennutzungsplans durch die Regierung von Oberbayern bereits erfolgt sind, erscheint es geboten, den Bebauungsplan zeitnah bekanntzumachen, um die hier ebenfalls zu berücksichtigende Investitionssicherheit zu gewährleisten.

Frage 7
„Welche Maßnahmen sind vorgesehen, um den Betrieb des BACKSTAGE auch während einer mehrjährigen Bauphase zu sichern?“

Antwort
Die wesentlichen Auswirkungen in der Bauzeit sind im Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 2147 PaketPost-Areal dargestellt. Während der Bauzeit, die insgesamt auf ca. 10 Jahre ausgelegt ist, kommt es durch den Baustellenbetrieb zu einer erhöhten Lärmentwicklung sowie Staubbelastung. In der ersten Phase werden die Untergeschosse des gesamten Quartiers hergestellt. Danach werden die einzelnen Quartiere abschnittsweise realisiert. Aufgrund der Größe der Baustelle ist phasenweise mit hohem Baustellenverkehr zu rechnen. Das Verkehrsaufkommen während der Bauzeit ist jedoch geringer als das prognostizierte Verkehrsaufkommen durch die Planung und wird überwiegend tagsüber auftreten. Die Belastungen treten zeitlich und räumlich begrenzt auf.

Die Baustellenabwicklung ist nicht Gegenstand der Bauleitplanung, sondern muss im Bauvollzug geregelt werden. Die Baustelleneinrichtung muss vorrangig auf eigenem Grundstück erfolgen. Das Grundstück des Backstages bleibt davon unberührt und die Nutzung von öffentlichen Verkehrsflächen muss bei der Landeshauptstadt München beantragt werden. Für eine Genehmigung ist unter anderem nachzuweisen, dass für die umgebenden Bestandsnutzungen eine durchgängige verkehrssichere Erschließung und Rettungsmöglichkeiten gewährleistet sind.

Frage 8
„Welche verkehrlichen Auswirkungen erwartet die Stadt durch die geplante Bebauung und welche Maßnahmen sind vorgesehen, um zusätzliche Belastungen für Anwohnerinnen und Anwohner sowie bestehende Einrichtungen zu begrenzen?“

Antwort
Für den Bebauungsplan Nr. 2147 PaketPost-Areal wurden in einem Verkehrsgutachten die Auswirkungen des zusätzlichen Verkehrs untersucht und die Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes mit den betroffenen Knotenpunkten nachgewiesen. Zudem wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt und im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die interne Erschließung und die Anlieferung sowie die nachzuweisenden Kfz-Stellplätze werden entsprechend der Gutachten unterirdisch in einer Gemeinschaftstiefgarage auf eigenem Grund untergebracht. Hierzu zählen auch die Besucher*innen-Stellplätze.

Die Parkraumsituation in den umliegenden Straßen kann nicht durch den Bebauungsplan geregelt werden. Falls nach der Fertigstellung des PaketPost-Areals Stellplatzprobleme in Straßen außerhalb des Planungsgebietes entstehen, können Verkehrsanordnungen nach der StVO geprüft und soweit erforderlich umgesetzt werden.

Frage 9
„Welche kulturpolitische Bedeutung misst die Stadt dem Standort BACKSTAGE bei und welche Instrumente stehen zur Verfügung, um dessen langfristigen Bestand planungsrechtlich abzusichern?“

Antwort
Das Backstage ist ein wichtiger soziokultureller Ort für München. Daher hat die Landeshauptstadt München seit nun über 30 Jahren stets die Betreiberin bei der Suche von neuen Standorten sowie bei der Weiterentwicklung und Genehmigung des Betriebs unterstützt. Der Erhalt des Backstages ist weiterhin erklärtes politisches Ziel.
Der aktuelle Standort des Backstages war von Anfang an als Provisorium gedacht und wurde daher nur befristet genehmigt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 1926a Birketweg wurde der damals schon vorgesehene, aber durch die Betreiberin noch nicht genauer geplante Neubau des Backstage, durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets und einer Lärmkontingentierung planungsrechtlich gesichert. Erst nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 1926a Birketweg ist der Wunsch nach einer weiteren Vergrößerung des Backstage entstanden. So hat der Vorbescheid vom 21.08.2018 unter anderem eine Vergrößerung und Verlagerung des Backstage auf das östliche Nachbargrundstück (Teile des Sondergebiets CLZ aus dem Bebauungsplan) ermöglicht.

Beim Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 PaketPost-Areal wurde dieser Vorbescheid ebenso berücksichtigt wie der am 29.01.2025 erteilte Vorbescheid, der im Wesentlichen auch dem aktuellen Bauantrag vom 01.10.2025 entspricht und nun die Erweiterung und lärmschutztechnische Ertüchtigung des Bestands vorsieht.

Durch die Planung auf dem PaketPost-Areal wird das Backstage in seinem bestehenden Baurecht sowie in seiner aktuell geplanten Entwicklung nicht zusätzlich eingeschränkt.
Für eine dauerhaft gesicherte Nutzung muss jedoch eine unbefristet gültige Baugenehmigung erteilt werden. Hierfür sind seitens der Antragsstellerin noch Nachreichungen zum Bauantrag vom 01.10.2025 erforderlich. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung steht dabei in enger Abstimmung mit der Antragstellerin.

Mit freundlichen Grüßen

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