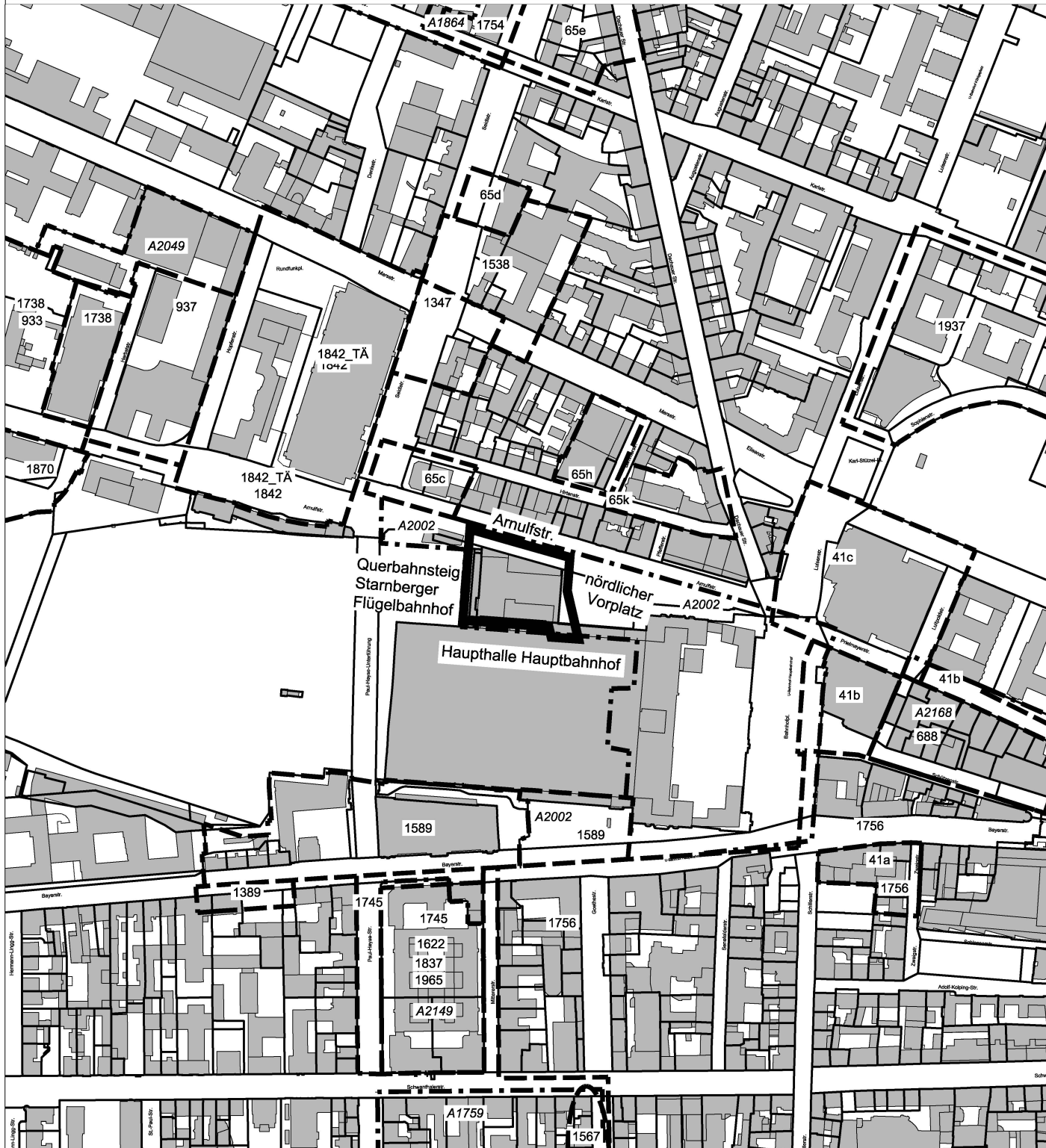


**Lage im Stadtgebiet**

Quelle: LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung



© Landeshauptstadt München

### Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl.  
gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender  
Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss



M = 1 : 5000



### Übersichtsplan zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a Bereich:

Arnulfstraße (südlich) zwischen Querbahnsteig  
Starnberger Flügelbahnhof und  
dem nördlichen Vorplatz auf Flurstück 6856/97  
Gemarkung München Sektion IV

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 21 P  
HA II / 21 V  
HA II / 56

am 22.02.2023



## Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a der Landeshauptstadt München

Bereich:  
Arnulfstraße (südlich) zwischen Querbahnsteig  
Starnberger Flügelbahnhof und dem nördlichen Vorplatz  
auf Flurstück 6856/97 Gemarkung München Sektion IV

- Starnberger Flügelbahnhof -



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 21P  
HA II / 21V  
HA II / 52



21-2023  
PlanG 23.05.2022

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

**Durchführungsvertrag  
zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a,  
Arnulfstraße südlich zwischen Paul-Heyse-Unterführung und nördlichem Vorplatz  
(Flst. Nr. 6856/97 Gemarkung München, Sektion 4),  
- Starnberger Flügelbahnhof -**

**Zwischen**

der **DB Station&Service AG**,  
vertreten durch

und

Arnulfstraße 27  
80335 München

- nachstehend „**Vorhabenträgerin**“ genannt

**und**

der **Landeshauptstadt München**,  
vertreten durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung,  
Blumenstraße 28b, 80331 München  
dieses vertreten durch

- nachstehend „**Stadt**“ genannt

- beide gemeinsam nachstehend auch „**Parteien**“ genannt -

wird folgender Vertrag geschlossen:

**Inhalt**

<b>§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet, Grundbuchstand .....</b>	<b>3</b>
<b>§ 2 Vorhabenträgerschaft, Durchführungsverpflichtung.....</b>	<b>7</b>
<b>§ 3 Beschreibung des Vorhabens .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 4 Bauverpflichtung, Fristen für die Durchführung .....</b>	<b>8</b>
<b>§ 5 Stellplatzregelungen .....</b>	<b>9</b>
<b>§ 6 Öffentliche Erschließung .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 7 Kostentragung .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 8 Nutzung des obersten Geschosses Starnberger Flügelbahnhof .....</b>	<b>10</b>
<b>§ 9 Planungshoheit der LHM .....</b>	<b>11</b>
<b>§ 10 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche .....</b>	<b>11</b>
<b>§11 Anpassungsregelungen, Rücktritt der Vorhabenträgerin.....</b>	<b>12</b>
<b>§12 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabeverpflichtung .....</b>	<b>12</b>
<b>§13 Zustimmung des Stadtrats, Auslegung nach Billigung .....</b>	<b>13</b>
<b>§14 Salvatorische Klausel, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages.....</b>	<b>13</b>
<b>§ 15 Ausfertigungen, Abschriften .....</b>	<b>14</b>
<b>§ 16 Anlagen .....</b>	<b>14</b>

### **Vorbemerkung, Anlass**

Die DB Station&Service AG beabsichtigt, die Gebäude des Bahnhofs München Hauptbahnhof und des Starnberger Flügelbahnhofs, gegliedert in die zwei Teilvorhaben Neubau Empfangsgebäude München Hauptbahnhof und Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof neu bzw. umzubauen.

Für das Teilvorhaben Gebäude Starnberger Flügelbahnhof, welches keine Bahnbetriebsanlage darstellt, wird der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§ 12 BauGB) angestrebt.

Mit Schreiben vom 12.03.2018 hat die DB Station&Service AG als Vorhabenträgerin die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans beantragt. Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat am 13.06.2018 beschlossen, für den Bereich Arnulfstraße südlich zwischen Paul-Heyse-Unterführung und nördlichem Vorplatz, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a aufzustellen.

Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses Bebauungsplans interessiert. Da die Planung verfahrensmäßig und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, ist es notwendig, im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander und zur Sicherstellung aller im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt diesen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abzuschließen.

Ziel dieses Vertrages ist es, die Schaffung von Planungsrecht zu ermöglichen und die Durchführung des Vorhabens vorzubereiten.

### **§ 1 Gegenstand des Vertrages, Vertragsgebiet, Grundbuchstand**

- (1) Gegenstand dieses Vertrages ist der von der Stadt und der Vorhabenträgerin erarbeitete Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2002a (Planteil und Satzungstext) (nachfolgend auch „**Bebauungsplan**“) in der Fassung vom 23.02.2023 (Datum des Planteils). Der Entwurf des Planteils des Bebauungsplanes Nr. 2002a ist dieser Urkunde als **Anlage 1**, der Entwurf des Satzungstextes ist als **Anlage 2** beigefügt.
- (2) Bestandteil dieses Vertrages sind auch die von der Vorhabenträgerin gefertigten Projektpläne zum Projekt München Hbf, Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof (Stand 31.01.2023), die dieser Urkunde als **Anlage 3** beigefügt sind.
- (3) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Max-Vorstadt ist die Vorhabenträgerin als Eigentümerin der folgenden Grundstücke der Gemarkung München, Sektion 4, eingetragen:

Blatt 32784

## a) Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 1		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6803/1	Arnulfstraße 3, Verkehrsfläche	m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 5:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50879; gemäß Bewilligung vom 29.04.2015 URNr. Notar , München  
und vom 06.07.2017 URNr. Notar , München.

Belastungen in Abteilung III: keine.

## b) Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6856/97	Nähe Arnulfstraße, Verkehrsfläche	m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 5:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50879; gemäß Bewilligung vom 29.04.2015 URNr. Notar , München  
und vom 06.07.2017 URNr. Notar , München.

Belastungen in Abteilung III: keine.

## c) Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 4		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6856/100	Nähe Arnulfstraße, Verkehrsfläche	m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 5:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50879; gemäß Bewilligung vom 29.04.2015 URNr.           Notar           , München und vom 06.07.2017 URNr.           Notar           , München.

Belastungen in Abteilung III: keine.

d) Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 5		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6856/136	Nähe Arnulfstraße, Verkehrsfläche	m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

**Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für die jeweiligen Eigentümer von BVNr. 40 in Neuhausen Blatt           (Flurstück Neuhausen           ), von BVNr. 1 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstücke Sektion 4           und           ) sowie von BVNr. 2 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstück Sektion 4           ) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 17.02.2012 URNr.           (Anlage 06) und vom 31.10.2013 URNrn.           je Notar           , München; Gleichrang mit Abt. II/2, 3.

Lfd. Nr. 2:

**Grunddienstbarkeit (Durchleitungsrecht (Abwasserleitung))**

für die jeweiligen Eigentümer von BVNr. 40 in Neuhausen Blatt           (Flurstück Neuhausen           ), von BVNr. 1 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstücke Sektion 4           und           ) sowie von BVNr. 2 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstück Sektion 4           ) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 17.02.2012 URNr.           (Anlage 04) und vom 31.10.2013 URNrn.           je Notar           , München; Gleichrang mit Abt. II/1, 3.

Lfd. Nr. 3:

**Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht)**

für die jeweiligen Eigentümer von BVNr. 40 in Neuhausen Blatt           (Flurstück Neuhausen           ), von BVNr. 1 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstücke Sektion 4           und           ) sowie von BVNr. 2 in Max-Vorstadt Blatt           (Flurstück Sektion 4           ) als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligungen vom 17.02.2012 URNr.           (Anlage 05) und vom 31.10.2013 URNrn.           je Notar           , München; Gleichrang mit Abt. II/1, 2.



Lfd. Nr. 4:

**Grunddienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für die jeweiligen Eigentümer von Flst. Neuhausen (BVNr. 45 in Neuhausen Blatt ), Flst. Sektion 4 (BVNr. 10 in Max-Vorstadt Blatt ) und Flst. Sektion 4 (BVNr. 11 in Max-Vorstadt Blatt ), als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 28.11.2013 URNr. (Anlage 06) Notar , München.

Lfd. Nr. 5:

**Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Immissionsduldungsverpflichtung)**

für DB Netz Aktiengesellschaft, Frankfurt am Main, Amtsgericht Frankfurt am Main HRB 50879; gemäß Bewilligung vom 29.04.2015 URNr. Notar , München und vom 06.07.2017 URNr. Notar , München.

Belastungen in Abteilung III: keine.

e) Grundbuchbescrieb:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 6 zu Bestandsverzeichnis lfd. Nrn. 1 und 4:

Bebauungs- und Betretungsrecht samt Verzicht auf Abwehransprüche an den Grundstücken Flst. 6856/13 und 6856, eingetragen im Grundbuch von Max-Vorstadt Blatt , Abt. II Nr. 18.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Max-Vorstadt ist die DB Netz Aktiengesellschaft als Eigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München, Sektion 4 eingetragen, das mit einer Grunddienstbarkeit zugunsten der Vorhabenträgerin belastet ist:

Blatt 28828

Grundbuchbescrieb:

Bestandsverzeichnis lfd. Nr. 3		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6856/13	Arnulfstraße 5 und 7, Gebäude und Freifläche	m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1:

**Grunddienstbarkeit (Bebauungs- und Betretungsrecht samt Verzicht auf Abwehransprüche)**

für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 6803/1 BVNr. 1 in Blatt ; des Grundstücks Flurstück 6856/100 BVNr. 4 in Blatt ; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gemäß Bewilligung vom 08.06.2017 URNr. Notar , München; eingetragen am 26.08.2020.

Belastungen in Abteilung III: keine.

Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Max-Vorstadt ist die Stadt als Eigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München, Sektion 4 eingetragen:

Band 278, Blatt 7141

Grundbuchbeschreibung:

Bestandsverzeichnis		
Flst.	Wirtschaftsart und Lage	Größe
6780	Arnulfstraße, Verkehrsfläche	45.038 m <sup>2</sup>

Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1.

**S-Bahn-Anlagenrecht**

für DB Netz AG, erstreckt auf Zugang ohne Erweiterung des Ausübungsbereichs.

Belastungen in Abteilung III: keine.

**Weitere Flächen im Planungsumgriff**

Eine Teilfläche des Grundstücks Flst. Nr. 6780 mit einer Größe von ca. m<sup>2</sup> ist im Umgriff des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2002a enthalten, ist jedoch nicht Bestandteil des Vorhabengebietes der Vorhabenträgerin, sondern als Straßenverkehrsfläche eine weitere Fläche im Planungsumgriff.

Zusätzlich werden Teilflächen der dauerhaft bahnrechtlich gewidmeten Flst. Nrn. 6803, 6803/1, 6856, 6856/13, 6856/97, 6856/98, 6856/100 und 6856/136 jeweils Gemarkung München, Sektion 4 mit einer Fläche von m<sup>2</sup> in den Planungsumgriff einbezogen. Diese Flächen sind im Planteil magentafarben flächig bzw. magentafarben schraffiert dargestellt (siehe **Anlage 1**). Sie dienen Bahnbetriebszwecken und unterliegen damit der fachplanerischen Zuständigkeit des Eisenbahn-Bundesamtes und werden seitens der Landeshauptstadt München widmungskonform überplant.

**§ 2 Vorhabenträgerschaft, Durchführungsverpflichtung**

Die DB Station&Service AG ist Vorhabenträgerin hinsichtlich aller Flächen im Vertragsgebiet und zur Durchführung des Vorhabens bereit und in der Lage. Die Grundstücke mit den Flst. Nrn. 6803/1, 6856/97, 6856/100 und 6856/136 der Gemarkung München, Sektion 4, stehen im Eigentum der Vorhabenträgerin.

Für die Flst. Nrn. 6856 und 6856/13 der Gemarkung München, Sektion 4 besteht jeweils eine Grunddienstbarkeit für ein Bauungs- und Betretungsrecht zugunsten der Vorhabenträgerin.

### § 3 Beschreibung des Vorhabens

Mit dem Neubau des Empfangsgebäudes und des Gebäudes Sarnberger Flügelbahnhofs bietet sich die Möglichkeit, den Münchner Hauptbahnhof und sein Umfeld ganzheitlich neu zu interpretieren und aufzuwerten.

Durch das Heranrücken des Hochpunktes des Gebäudes des Sarnberger Flügelbahnhofs an die denkmalgeschützte Gleishalle und die Verschmelzung mit dem geplanten Neubau des Empfangsgebäudes wird das Gebäude Sarnberger Flügelbahnhof und insbesondere das Hochhaus wesentlich klarer ein Bestandteil des Hauptbahnhofs München im Sinne einer architektonischen und gestalterischen Gesamtfigur und hebt als Landmarke den Hauptbahnhof seiner Bedeutung entsprechend aus dem Stadtgrundriss der Landeshauptstadt München hervor.

Abmessungen Basisgebäude mit Hochhaus:  
17 Vollgeschosse (E+0 bis E+16), 2 Tiefgeschosse (E-Z und E-1)

(Haupt)Nutzungen:

Büro, Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Konferenz, Technik, öffentlich zugängliche gastronomische Nutzung im obersten Geschoss des Hochpunktes.

Die in den einzelnen Ebenen des Vorhabens zulässigen Nutzungen ergeben sich aus § 2 - „Art der baulichen Nutzung“ der Satzungsbestimmungen (siehe **Anlage 2**)

Nutzungen im Untergeschoss:

a) Untergeschosse Ebenen E-Z und E-1:

- Technik-, Keller-, Müll-, Neben- und Lagerräume
- Tiefgarage mit Kfz-Stellplätzen

b) zusätzlich im Untergeschoss Ebene E-Z:

- Anlieferung

Das Vorhaben ist im Bebauungsplan Nr. 2002a, der zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan nach § 12 Abs. 1 BauGB ist, näher dargestellt. Das Vorhaben ist in den Projektplänen (**Anlage 3**) näher dargestellt.

### § 4 Bauverpflichtung, Fristen für die Durchführung

- (1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den diesem Vertrag beigelegten Projektplänen (**Anlage 3**) dargestellte Bauvorhaben nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 2002a sowie den Maßgaben dieses Vertrages insgesamt zu realisieren.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird spätestens 1 Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 2002a bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV Lokalbaukommission) einen fachgerechten und vollständigen Bauantrag für einen Neubau, der die bestehenden Entwässerungskanäle nicht berücksichtigt, sondern diese überplant (kein Antrag auf Erteilung einer bloßen Teilbaugenehmigung) mit allen hierfür erforderlichen Bauunterlagen stellen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Wahrung der genannten Antragsfrist, diesen Antrag - insbesondere hinsichtlich seiner Vollständigkeit - mit der Stadt (Referat für

Stadtplanung und Bauordnung, HA IV Lokalbaukommission) vorab abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiter, den Bauantrag nicht zurückzunehmen und spätestens 4 Jahre ab der erteilten Baugenehmigung mit dem Bau des Vorhabens zu beginnen, wobei unter Baubeginn der Beginn mit der Umsetzung der erteilten Baugenehmigung zu verstehen ist. Die Frist für den Baubeginn verlängert sich entsprechend, wenn die Gültigkeit der Baugenehmigung verlängert wird. Die Stadt weist darauf hin, dass die Gültigkeit der Baugenehmigung zunächst 4 Jahre beträgt und mehrmals um jeweils zwei weitere Jahre verlängert werden kann.

Die Rücknahme des Bauantrages ist zulässig, nachdem die Stadt hierzu ihr Einverständnis erklärt hat.

Sofern sich bis zum Baubeginn des Bauwerks Verzögerungen ergeben, die die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (z.B. im Falle von Nachbarklagen gegen den Bauantrag oder von Normenkontrollklagen gegen den Bebauungsplan Nr. 2002a), verlängern sich die o.g. Fristen jeweils um die Zeit der Verzögerung zzgl. weiterer Monate für die Wiederaufnahme der Arbeiten. Die Vorhabenträgerin wird in diesen Fällen umgehend prüfen, ob und ggfs. welcher Mehrzeitbedarf sich daraus ergibt und die Stadt darüber informieren. Stadt und Vorhabenträgerin werden dann im Rahmen eines Gesprächs einen etwaigen Mehrzeitbedarf abstimmen. Gemeinsames Ziel ist dabei, die vorgenannten Fristen für den Baubeginn nicht ohne zureichenden Grund hinauszuschieben.

- (3) Die Stadt weist darauf hin, dass sie den Bebauungsplan Nr. 2002a gemäß § 12 Abs. 6 BauGB aufheben soll, wenn das Vorhaben aus von der Vorhabenträgerin zu vertretenden Gründen, zum Beispiel fehlender Finanzierung nicht innerhalb der in vorstehender Ziffer 2) genannten Fristen durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie daraus keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.
- (4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Baubeginn sowie die Fertigstellung des Vorhabens dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/20 VS (Blumenstraße 28 b, 80331 München) unverzüglich schriftlich anzuzeigen.

## **§ 5 Stellplatzregelungen**

- (1) Auf den Grundstücken mit den Flurnummern 6803/1, 6856/100, 6856/97 (Teilfläche), 6856/13 (Teilfläche) und 6856/136 (Teilfläche) jeweils Gemarkung München, Sektion 4 werden zur Erfüllung der Stellplatzpflicht 121 KFZ-Stellplätze für die künftigen Nutzungen dieses Vorhabens in einer Tiefgarage nachgewiesen, damit ist entsprechend der Rahmenvereinbarung vom 27.03.2017 zwischen der DB Station&Service und der Landeshauptstadt München die Zahlung eines anteiligen Stellplatzablösebetrages in Höhe von \_\_\_\_\_ Euro (in Worten: \_\_\_\_\_ Euro) bis Baubeginnsanzeige fällig.
- (2) Des Weiteren werden auf dem Grundstück Fl.Nr.6803 der Gemarkung München, Sektion IV (Bereich des neuen Empfangsgebäudes) 160 Fahrradabstellplätze für die künftigen Nutzungen dieses Vorhabens dauerhaft nachgewiesen. Auf die Vereinbarung zwischen der DB Station&Service AG und der Landeshauptstadt München in der Rahmenvereinbarung vom 27.03.2017 wird hingewiesen. Die Parteien haben sich darauf verständigt, dass die Fahrradabstellplätze nach Fertigstellung des neuen Empfangsgebäude München Hbf in vollem Umfang zum Nachweis der Fahrradabstellplätze zur Verfügung stehen werden. Bis zur Inbetriebnahme des neuen Empfangsgebäudes wird mit Stellung des Bauantrags die Pflicht zur Herstellung und Bereithaltung von 160 Fahrradabstellplätzen im Bereich

des westlich angrenzenden Grundstücks „Flügel Arnulfstraße“ auf einer Teilfläche des Flst. Nr. 6856 der Gemarkung München, Sektion IV temporär nachgekommen. Alternativ kann der temporäre Nachweis in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung, HA II/21P an anderer Stelle nachgewiesen werden. Dafür ist die Abstimmung in Form einer Aktennotiz durch das zuvor genannte Referat ausreichend.

## **§ 6 Öffentliche Erschließung**

- (1) Die Kosten der infolge der Realisierung des Vorhabens notwendigen Anpassungsmaßnahmen an der Arnulfstraße im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt oder der Feuerwehrezufahrt/en (z. B. Absenkung der Gehwege) trägt die Vorhabenträgerin. Sollte ein entsprechender Straßenumbauvertrag mit der Stadt (Baureferat) geschlossen werden müssen, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf Anforderung der Stadt einen solchen abzuschließen.
- (2) Soweit im Bereich der Arnulfstraße durch das Bauvorhaben Schäden an der bestehenden öffentlichen Verkehrsfläche entstehen, hat die Vorhabenträgerin diese Schäden zu beseitigen und die öffentlichen Verkehrsfläche in den derzeitigen Zustand wiederherzustellen sowie die Kosten in vollem Umfang zu übernehmen. Die Vorhabenträgerin hat diese Maßnahmen in Abstimmung mit der Stadt (Baureferat, Hauptabteilung Tiefbau, Straßenunterhaltsbezirk Mitte, T22/M) durchzuführen.

Die Vorhabenträgerin übernimmt daher die Verpflichtung, rechtzeitig vor Beginn der Baumaßnahmen auf ihre Kosten eine Beweissicherung am derzeitigen Zustand der Arnulfstraße durchführen zu lassen.

## **§ 7 Kostentragung**

Die Vorhabenträgerin trägt die Kosten dieses Vertrages und seiner Durchführung. Dazu zählen insbesondere die Kosten für das Architektur-/Planungsbüro sowie die Kosten sämtlicher Gutachten, die im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 2002a zu erstellen sind, u.a. die Kosten des Markt- und Verträglichkeitsgutachtens für Einzelhandel, Verkehrsgutachtens, der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, des hydrologischen Gutachtens, des Windkomfortgutachtens, des Gutachtens Elektromagnetische Verträglichkeit Umwelt, des Schallgutachtens, des Erschütterungsgutachtens und der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung. Die Sach- und Personalkosten (Verwaltungskosten) der Stadt für die Aufstellung des Bebauungsplans sind nicht zu ersetzen. Bei dieser Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Die Vorhabenträgerin weiß, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanungen“ auf eigenes Risiko trägt.

## **§ 8 Nutzung des obersten Geschosses Starnberger Flügelbahnhof**

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das oberste Geschoss des Hochhauses des Neubaus Starnberger Flügelbahnhof der Öffentlichkeit zugänglich zu halten. Die in den Projektplänen eingezeichnete Nutzung dient der Sicherung dieser Verpflichtung. Die Zeiten der öffentlichen Nutzbarkeit orientieren sich an dem Betriebskonzept, sind ggf. aber auch auf Zeiten außerhalb der Bürozeiten (10 Uhr bis 18 Uhr) zu beschränken.

## **§ 9 Planungshoheit der Stadt**

Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Eine Verpflichtung der Stadt zu einer bestimmten Bauleitplanung und zum Abschluss des eingeleiteten Bebauungsplanverfahrens wird durch diesen Vertrag ausdrücklich nicht begründet. Die Vorhabenträgerin ist mit der Stadt darüber einig, dass die Stadt an der unvoreingenommenen und einem späteren Vorbringen gegenüber offener ordnungsgemäßer Abwägung auch nach Abschluss dieses Vertrags nicht gehindert ist. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans und keine Schadensersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder bei anderen Inhalten des Bebauungsplanes als dem Erwarteten.

## **§ 10 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche**

- (1) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2002a an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadenersatzansprüche, welcher Art auch immer, gegen die Stadt geltend machen. § 11 bleibt unberührt.
- (2) Den Parteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2002a die Orientierungswerte für Obergrenzen der BauNVO gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO überschreiten, die vorliegend nicht unmittelbar anwendbar sind, aber als Anhalt herangezogen werden. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitungen auch in Anlehnung an § 17 Abs. 2 BauNVO ausreichend begründet sind. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.
- (3) Die Stadt wird grundsätzlich alle zulässigen Rechtsmittel/-behelfe gegen etwaige behördliche oder gerichtliche Entscheidungen oder Klagen Dritter aus dem Bereich des öffentlichen Rechts, die den Bebauungsplan Nr. 2002a oder die auf seiner Grundlage erteilte Baugenehmigung in Frage stellen, ausschöpfen. Dies gilt auch für Rechtsmittel in einem etwaigen Normenkontrollverfahren gem. § 47 VwGO und etwaige Revisionsverfahren. Für den Fall, dass ein Rechtsmittel ab der 2. Instanz keinerlei Aussicht auf Erfolg hat, kann die Stadt nach Rücksprache mit der Vorhabenträgerin entscheiden, kein weiteres Rechtsmittel einzulegen.
- (4) Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung (Unwirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder Aufhebung der auf ihm fußenden Baugenehmigung) die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keine Ansprüche geltend macht. § 839 BGB bleibt unberührt.

### **§11 Anpassungsregelungen, Rücktritt der Vorhabenträgerin**

- (1) Die Parteien verpflichten sich, alles zu tun, um zur Rechtswirksamkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 2002a zu gelangen. Davon umfasst ist insbesondere die Anpassung dieses Durchführungsvertrages. Die Stadt verpflichtet sich, etwaigen Fehlern im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorrangig durch ein ergänzendes Verfahren oder ein neues Verfahren abzuwehren.
- (2) Die Vorhabenträgerin ist zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn gleichwohl
  - a) der Bebauungsplan Nr. 2002a nicht binnen einer Frist von 12 Monaten nach Vorliegen der unanfechtbaren Freistellungsentscheidung des Eisenbahn-Bundesamtes zur Satzung beschlossen ist, oder
  - b) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2002a zum Nachteil der Vorhabenträgerin nicht lediglich unwesentlich von dem Bebauungsplanentwurf Anlage 1 abweicht, oder
  - c) der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2002a vor Baubeginn des Vorhabens auf Antrag eines Dritten für ungültig erklärt wird und die Stadt den Mangel nicht binnen eines Jahres heilt oder innerhalb dieses Zeitraums einen neuen Bebauungsplan mit den im Wesentlichen gleichen Festsetzungen aufstellt.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist ferner zum Rücktritt von diesem Vertrag berechtigt, wenn nicht binnen einer Frist von weiteren 36 Monaten nach Ablauf der Frist des Abs. 2 a) eine auf dem Bebauungsplan Nr. 2002a fußende Baugenehmigung erteilt oder aber wenn eine auf dessen Grundlagen beruhende Baugenehmigung aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.
- (4) Der Rücktritt ist binnen einer Frist von **12** Monaten seit Entstehung des Rücktrittsgrundes zu erklären. Für die Einhaltung der Rücktrittsfrist ist das Datum des Zugangs des Rücktrittsschreibens bei der Stadt maßgeblich.
- (5) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Absatz 2 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten des Bebauungsplans, der Kosten für das Architektur-/Planungsbüro sowie die Kosten sämtlicher Gutachten nach § 7 bestehen.

### **§12 Wechsel des Vorhabenträgers, Weitergabeverpflichtung**

- (1) Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin, der nach § 12 Abs. 5 BauGB der Zustimmung der Stadt bedarf, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend zur Übernahme verpflichtet. Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der Dritte die vertraglichen Verpflichtungen gegenüber der Stadt als eigene Verpflichtungen übernimmt und die Stadt der Übernahme schriftlich zustimmt.
- (2) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel umgehend Mitteilung machen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird einen Beschluss des Stadtrats über die Zustimmung zum Vorhabenträgerwechsel vorbereiten. Die Zustimmung muss durch die Vorhabenträgerin schriftlich mit umfassender Auskunft über die Übertragungsregelungen, die mit Dritten getroffen werden, beantragt werden. Insbesondere ist der Kaufvertrag vorzulegen. Die Zustimmung der Stadt zum Vorhabenträgerwechsel darf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und

Erschließungsplans innerhalb der vorstehend in § 4 vereinbarten Fristen gefährdet ist.

- (3) Ferner verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auch im Falle einer sonstigen Veräußerung oder eines sonstigen Übergangs des Eigentums an dem Grundstück die vertraglichen Verpflichtungen (sofern diese dann noch nicht erfüllt sind) ihrem Rechtsnachfolger aufzuerlegen mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger entsprechend zur Übernahme verpflichtet.

### **§13 Zustimmung des Stadtrats, Auslegung nach Billigung**

- (1) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrages bedarf der Zustimmung des Stadtrats der Landeshauptstadt München (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeholt wird.
- (2) Die Vorhabenträgerin stimmt zu, dass dieser Durchführungsvertrag mit allen Anlagen in öffentlicher Sitzung des Stadtrats dargestellt und öffentlich ausgelegt werden kann. Dies gilt ausdrücklich auch für die dauerhafte Veröffentlichung auf den Internetseiten der Stadt.
- (3) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Bebauungsplan Nr. 2002a erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn dieser Durchführungsvertrag wirksam geschlossen ist.

### **§14 Salvatorische Klausel, Änderungen und Ergänzungen des Vertrages**

- (1) Sollte eine Bestimmung dieser Vereinbarung unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund –, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten oder zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.
- (2) Die Parteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine entsprechende rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen, sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des heutigen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.
- (3) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht.



## § 15 Ausfertigungen, Abschriften

Von diesem Vertrag erhält jede Vertragspartei eine Ausfertigung und ein elektronisches Exemplar.

## § 16 Anlagen

Folgende Anlagen sind Bestandteil dieses Durchführungsvertrages:

- Anlage 1: Entwurf des Planteils des Bebauungsplans Nr. 2002a
- Anlage 2: Entwurf des Satzungstextes des Bebauungsplans Nr. 2002a
- Anlage 3: Projektpläne, Stand 31.01.2023

München, den 30.03.2023

München, den 03.04.2023

---

---

DB Station&Service AG

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung  
und Bauordnung



**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a  
der Landeshauptstadt München**

Stand: 23.02.2023

Bereich:  
Arnulfstraße (südlich) zwischen Querbahnsteig  
Starnberger Flügelbahnhof und dem nördlichen Vorplatz  
auf Flurstück 6856/97 Gemarkung München Sektion IV

- Starnberger Flügelbahnhof -



Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 21P  
HA II / 21V  
HA II / 52



21-2023  
PlanG 23.05.2022

Quelle: KR-GSM-BO

nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

**Entwurf Satzungstext**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a  
der Landeshauptstadt München

Arnulfstraße (südlich), zwischen Querbahnsteig Starnberger Flügelbahnhof und dem  
nördlichen Vorplatz auf Flurstück 6856/97 Gemarkung München Sektion IV

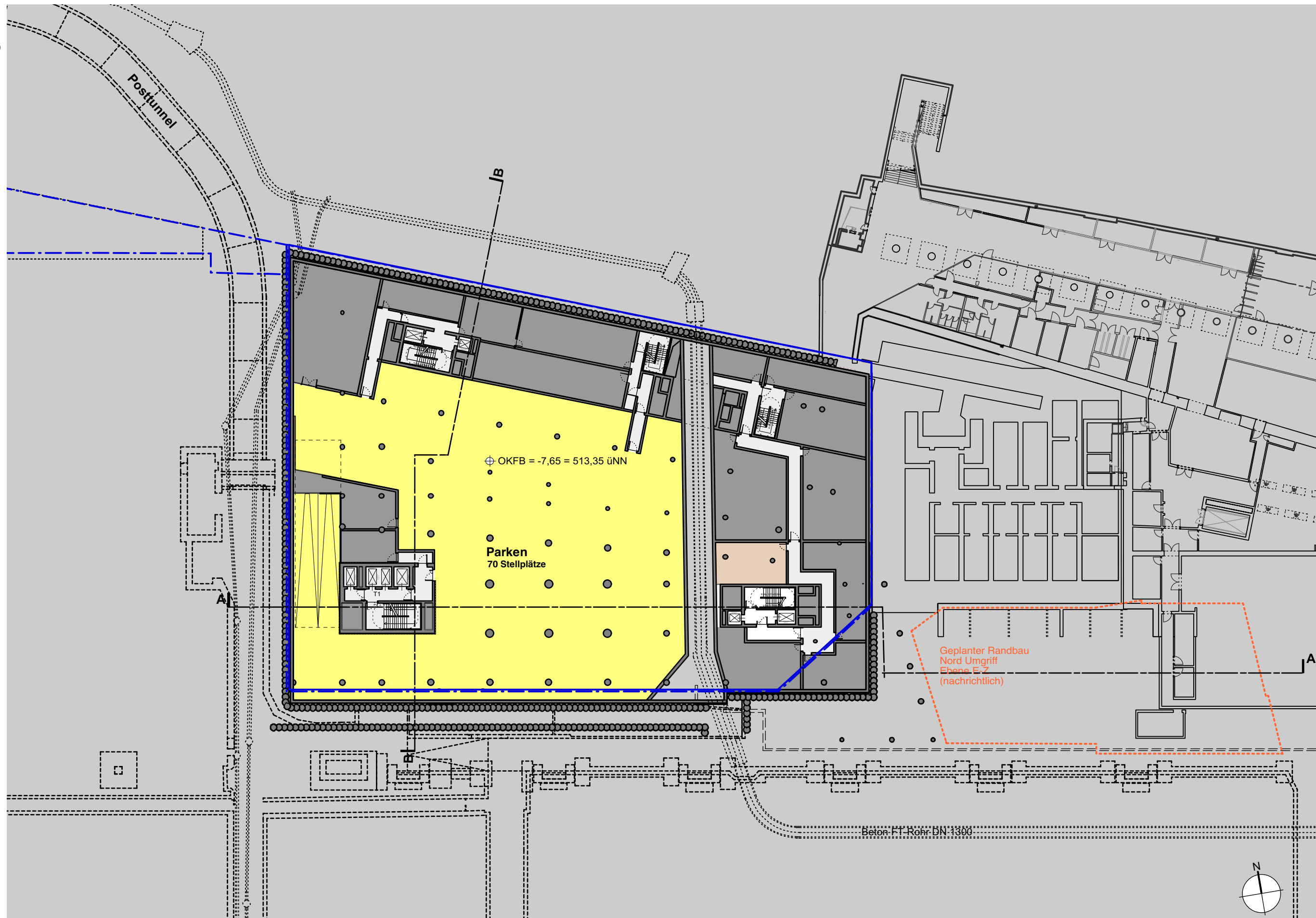
- Starnberger Flügelbahnhof –

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9 und 10 Abs.1 und 12 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:

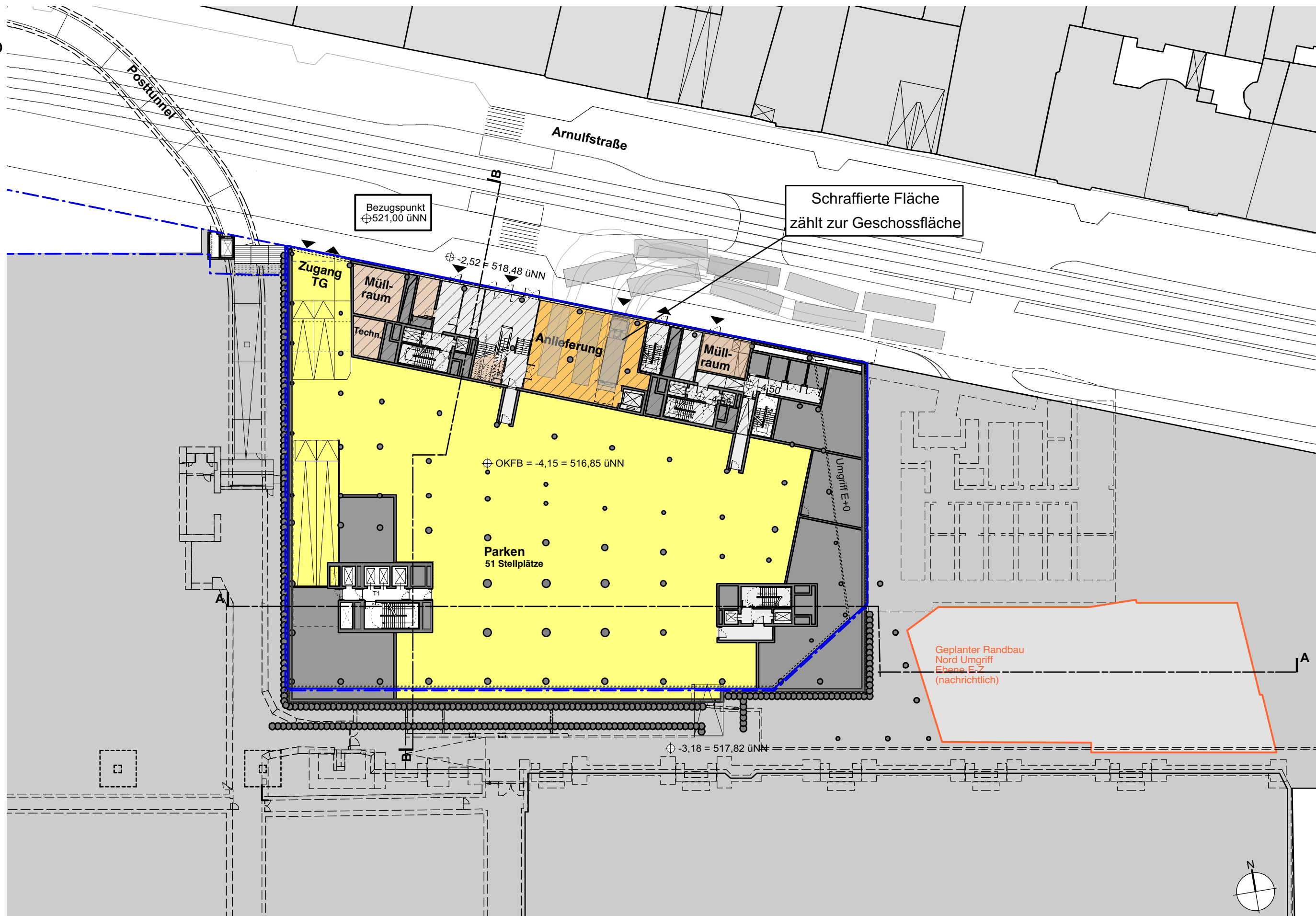
**Siehe Billigungsbeschluss (Seiten 43-48)**





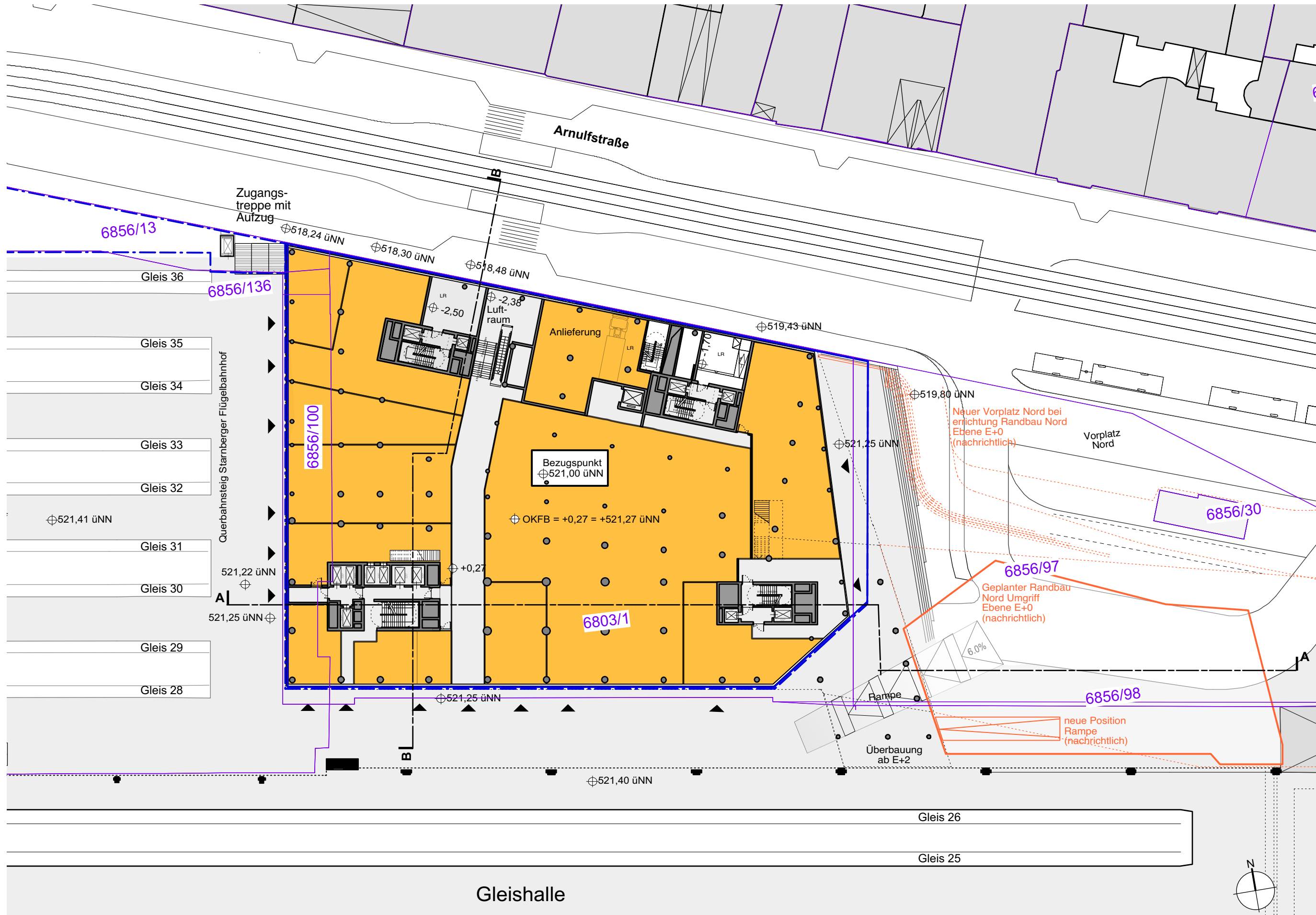
Legende:

- |   |         |                |                               |                             |                     |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik        |



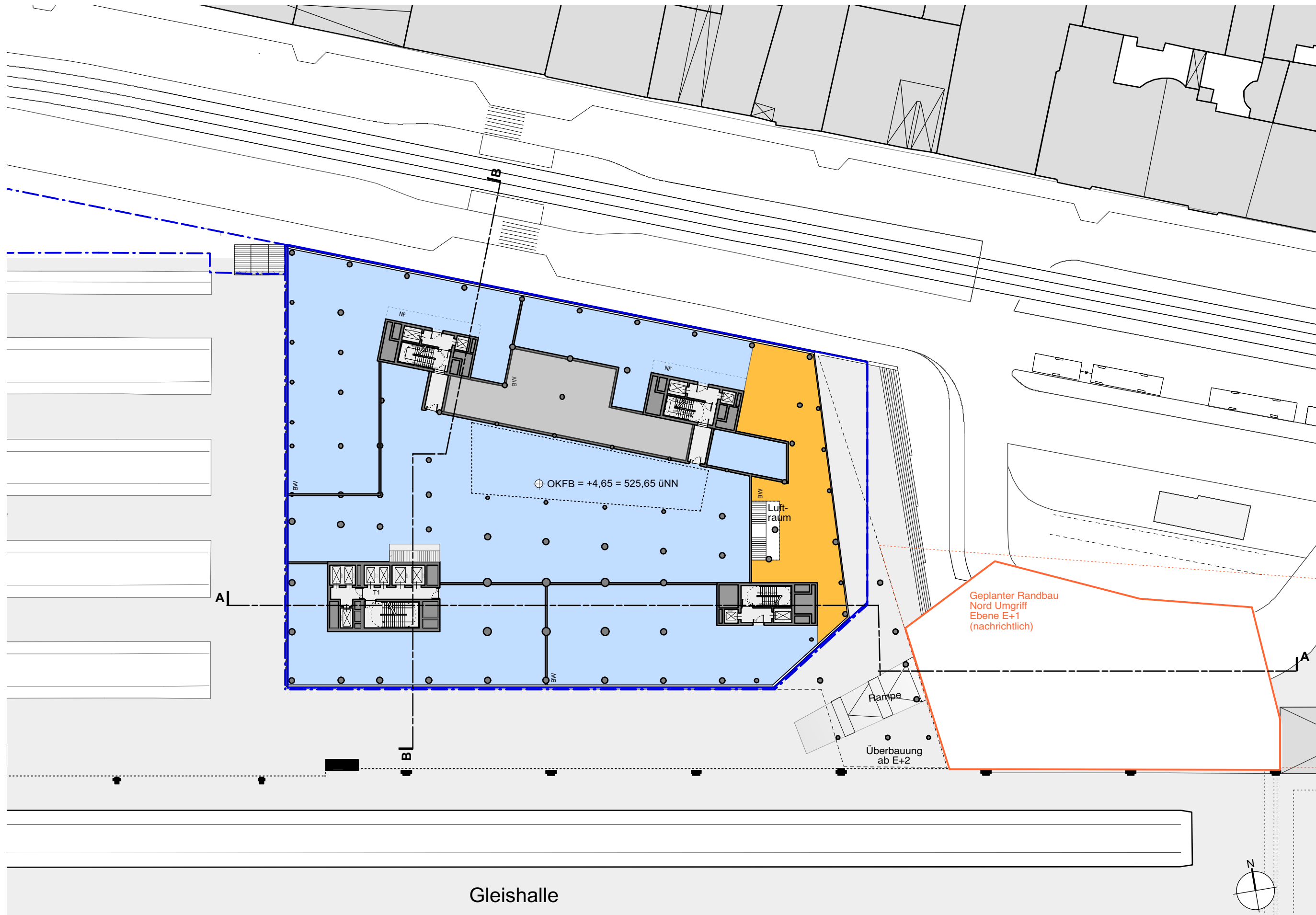
Legende:

- |   |         |                |                               |                             |                     |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik        |



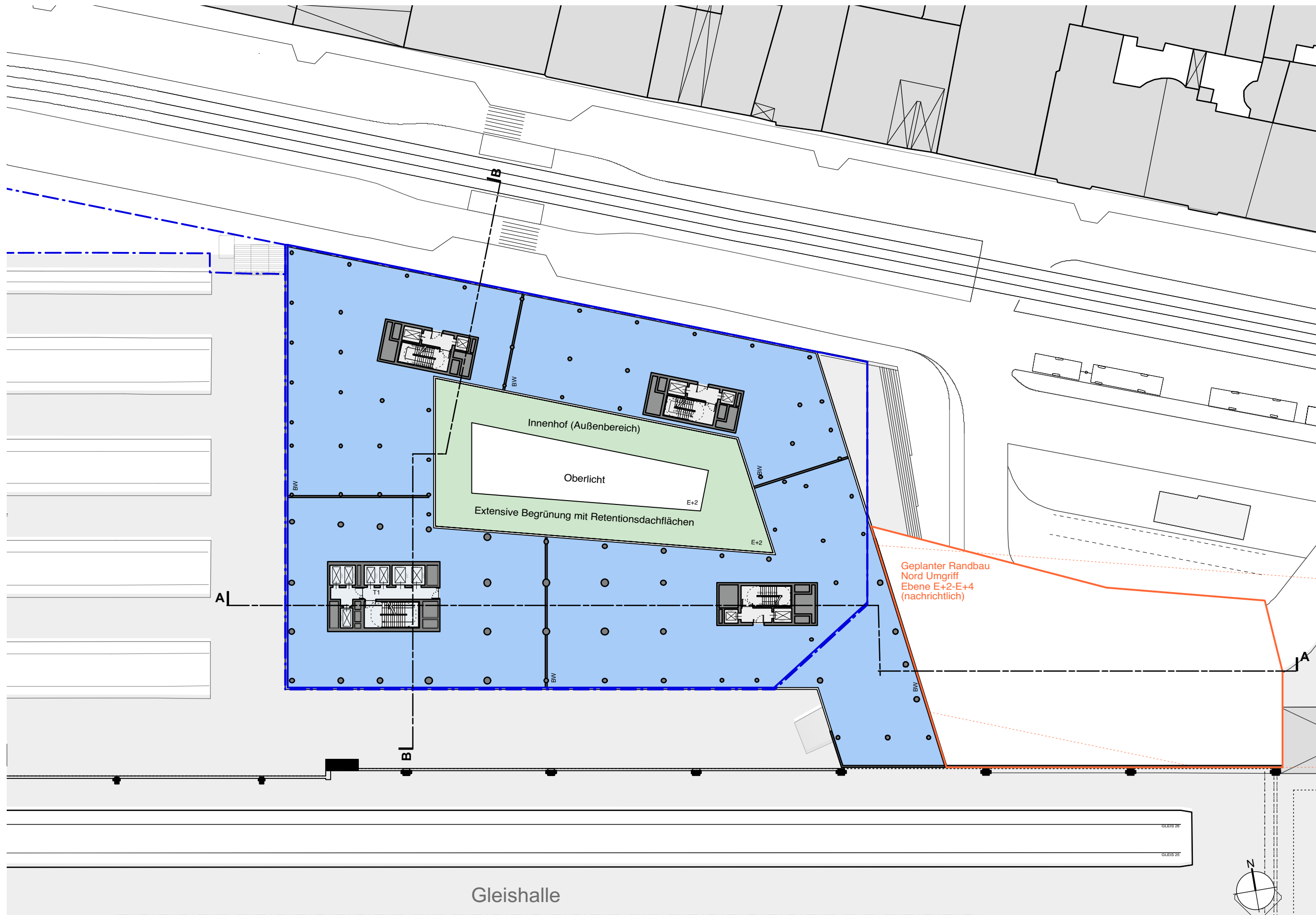
**Legende:**

<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Büro	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Parken	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Verkehrsfläche	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dashed blue;"></span> Vorgesehene Grundstücksgrenze	<b>BW</b> = Brandwand	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Extensive Begrünung
<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Technik	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:tan; border:1px solid black;"></span> Lager	<span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> Freistellungsumgriff	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px solid black; border-right:2px solid black;"></span> Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt	<span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Photovoltaik



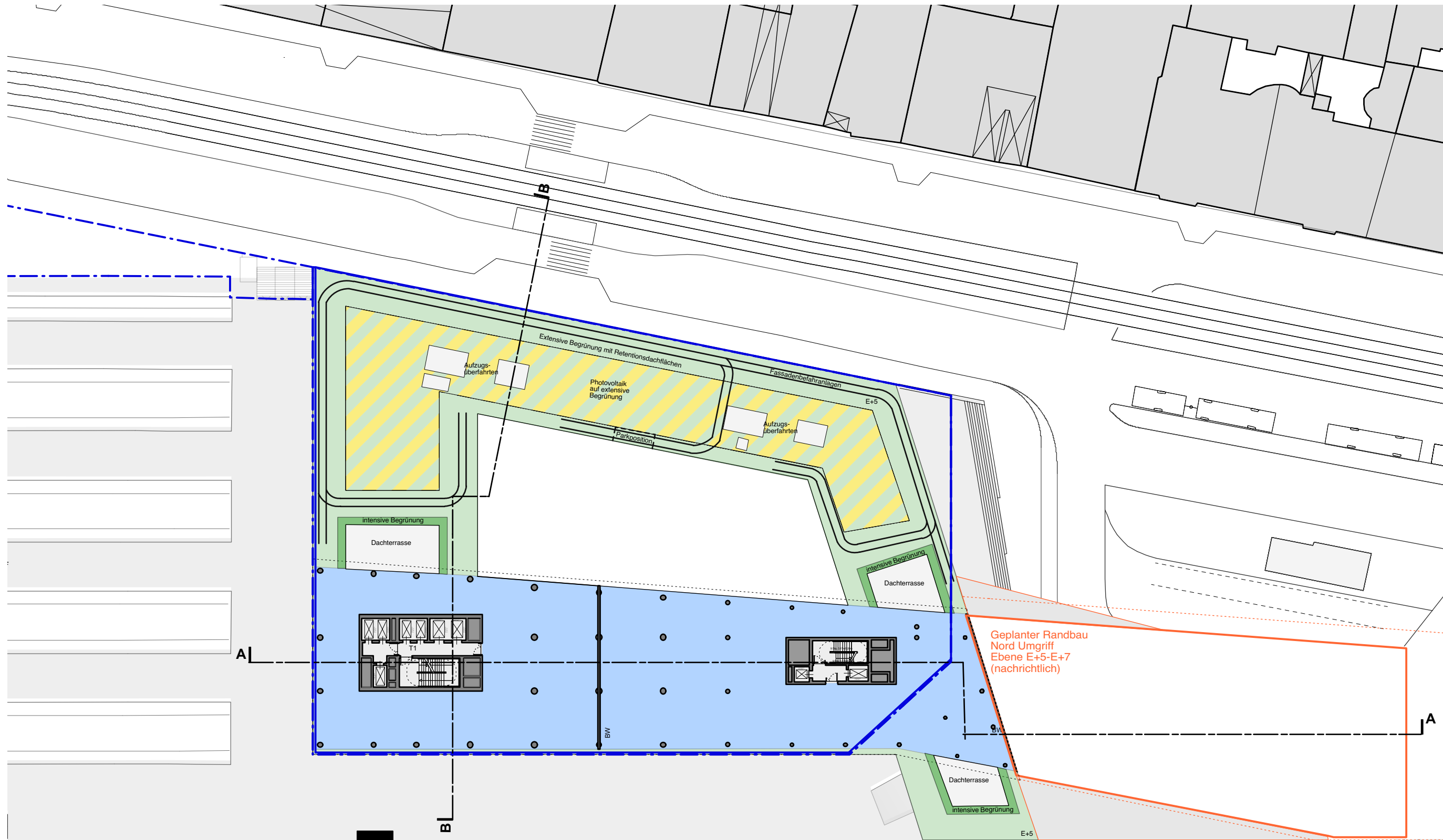
- Legende:**
- |   |  |   |  |  |   |
|---|--|---|--|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Büro                                     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Parken | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Verkehrsfläche | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dashed blue;"></span> Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Extensive Begrünung |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Technik  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:tan; border:1px solid black;"></span> Lager                | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> Freistellungsumgriff           | <span style="display:inline-block; width:0; height:0; border-left:5px solid transparent; border-right:5px solid transparent; border-bottom:8px solid black;"></span> Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Photovoltaik            |



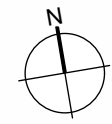


**Legende:**

Büro	Parken	Verkehrsfläche	Vorgesehene Grundstücksgrenze	<b>BW</b> = Brandwand	Extensive Begrünung
Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie	Technik	Lager	Freistellungs-umgriff	Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt	Photovoltaik

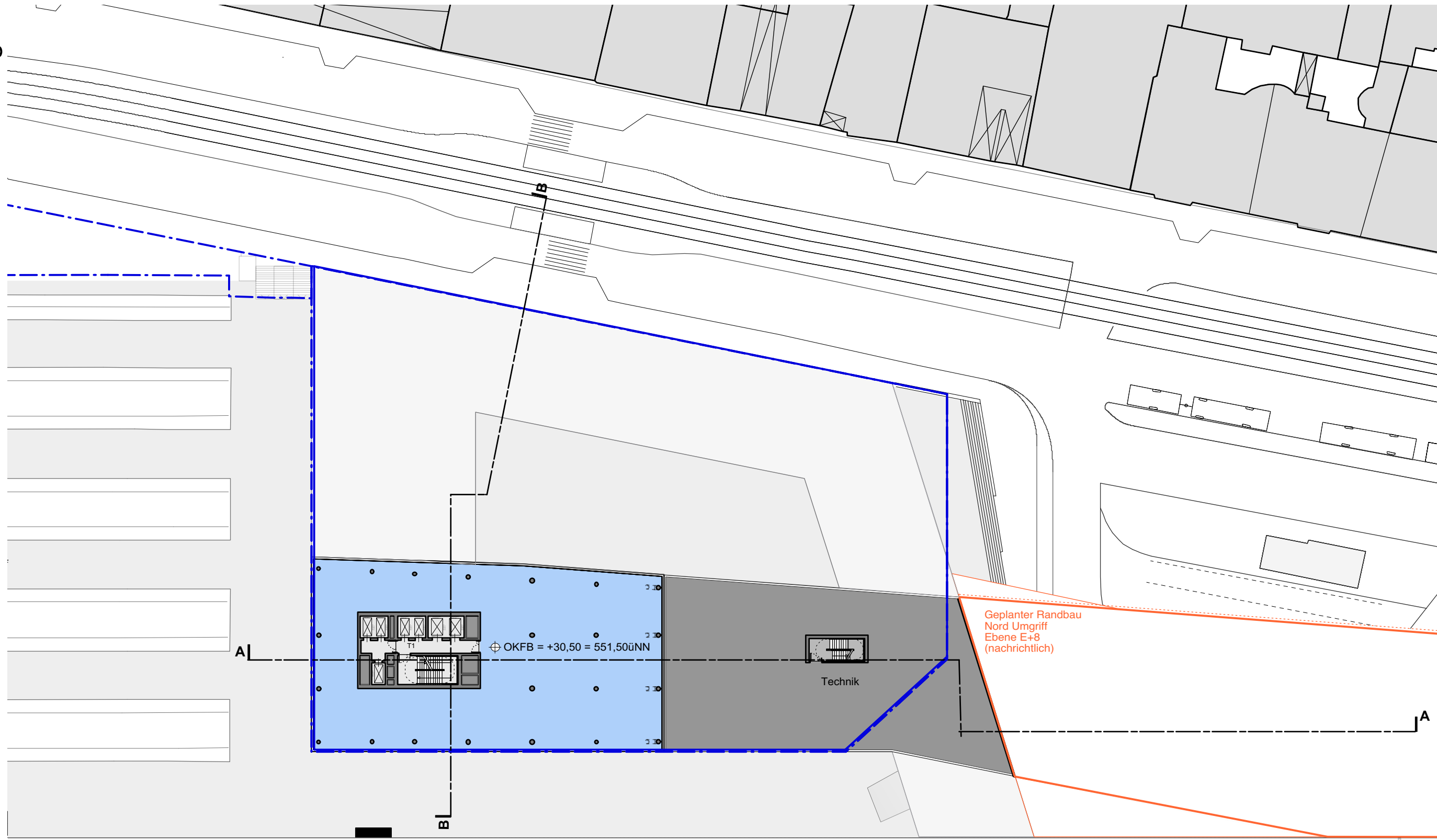


Dachaufsicht Gleishalle

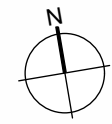


**Legende:**

- |   |         |                |                               |                             |  |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|--|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung mit Retentionsfläche |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik                             |

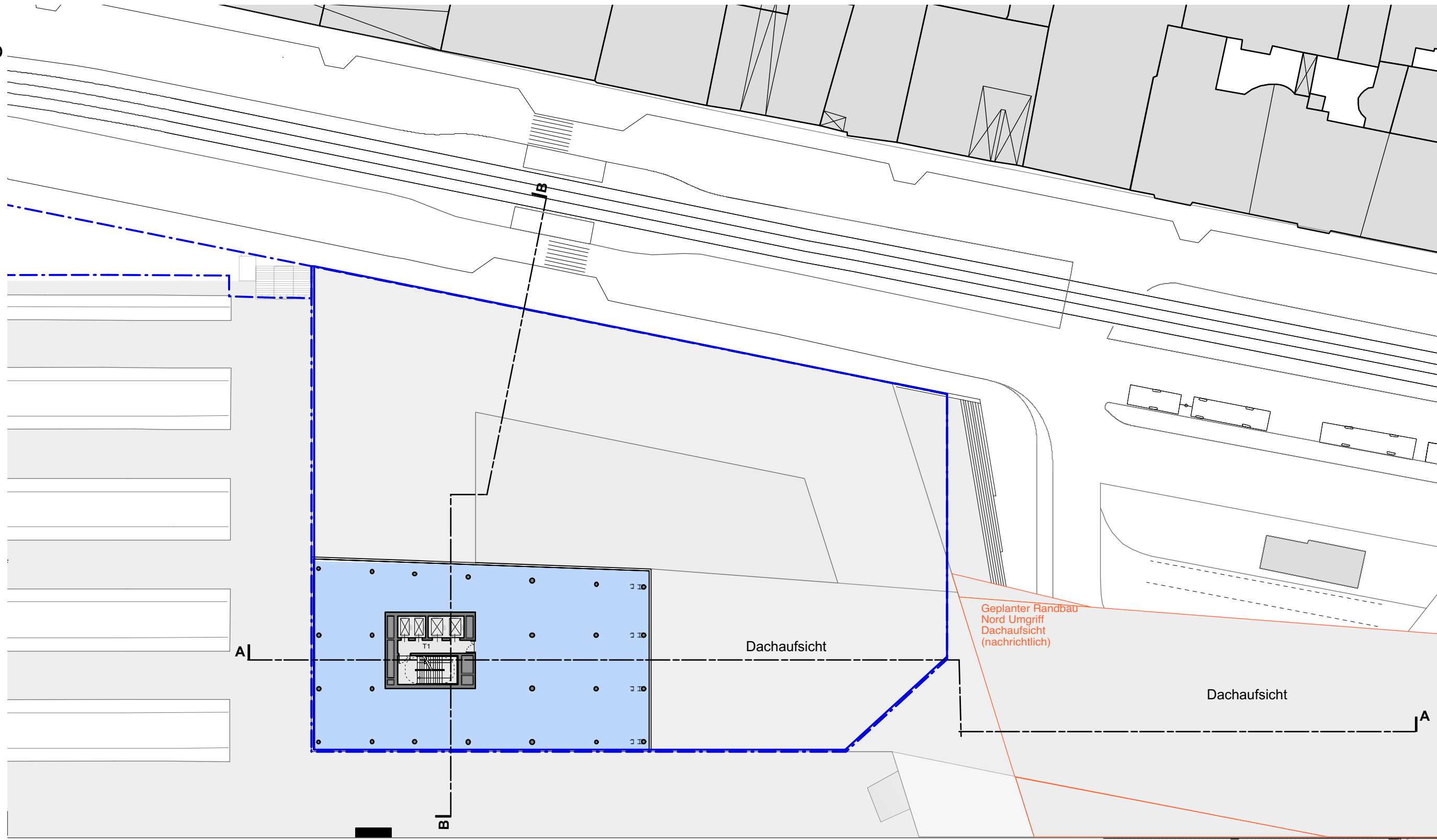


Dachaufsicht Gleishalle



Legende:

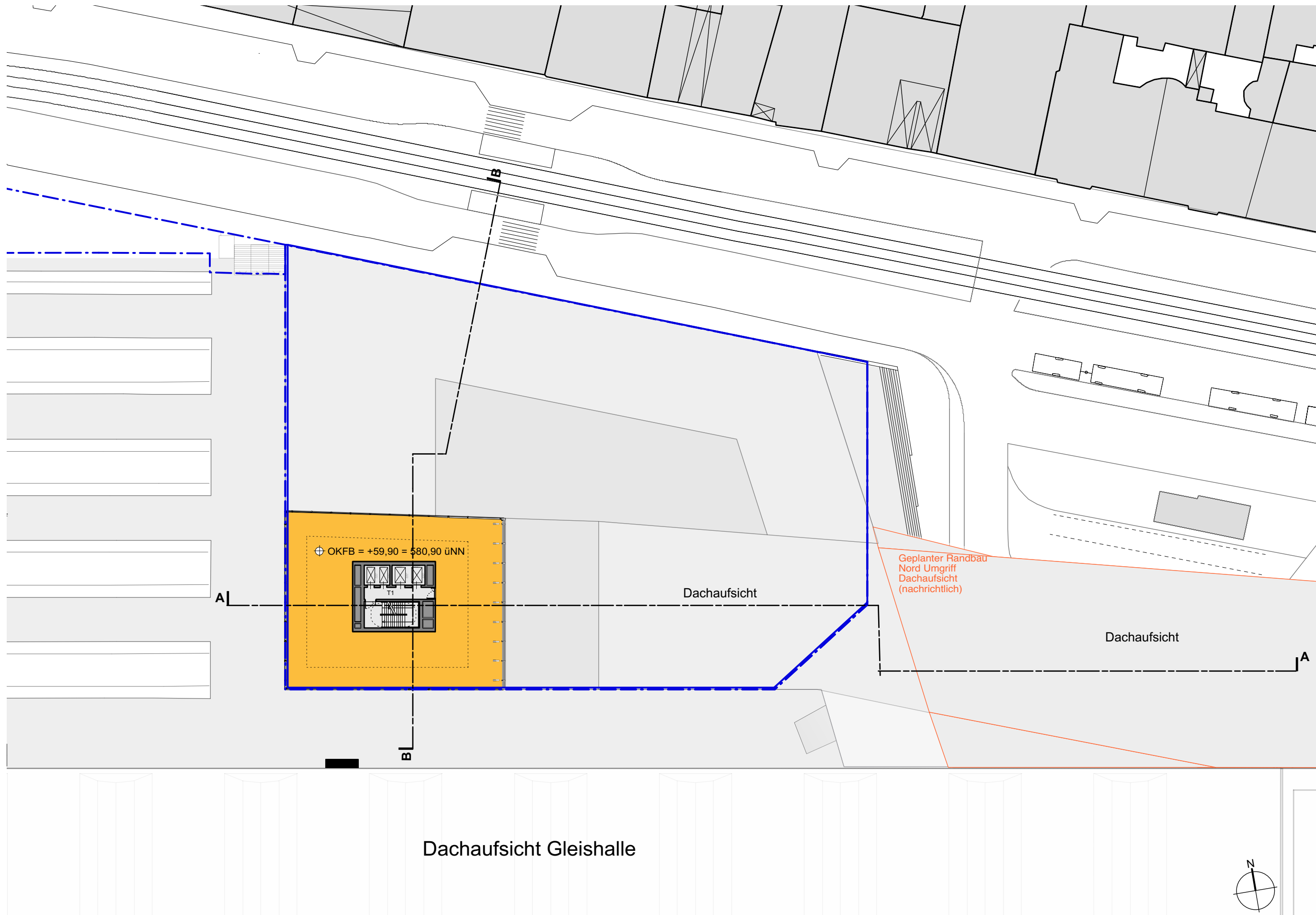
- |   |         |                |                               |                             |                     |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik        |



Dachaufsicht Gleishalle

Legende:

- |   |         |                |                               |                             |                     |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik        |



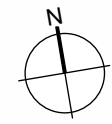
⊕ OKFB = +59,90 = 580,90 üNN

Dachaufsicht

Geplanter Randbau  
Nord Umgriff  
Dachaufsicht  
(nachrichtlich)

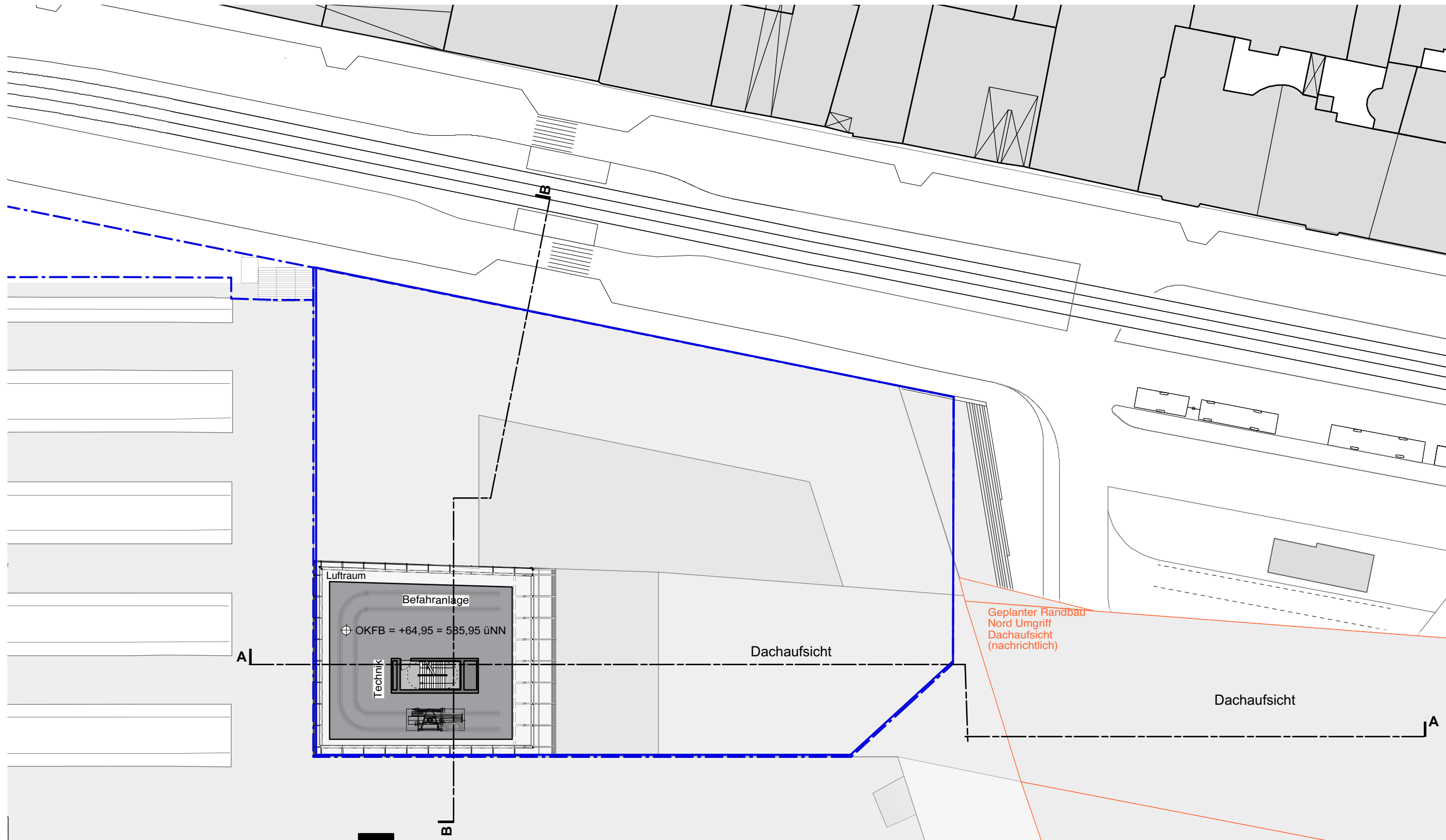
Dachaufsicht

Dachaufsicht Gleishalle

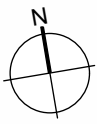


**Legende:**

- |   |  |   |  |  |   |
|---|--|---|--|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Büro                                     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Parken | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Verkehrsfläche | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed blue;"></span> Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Extensive Begrünung |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Technik  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightbrown; border:1px solid black;"></span> Lager         | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span> Freistellungsumgriff           | <span style="display:inline-block; width:0; height:0; border-left:5px solid transparent; border-right:5px solid transparent; border-bottom:8px solid black;"></span> Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Photovoltaik            |

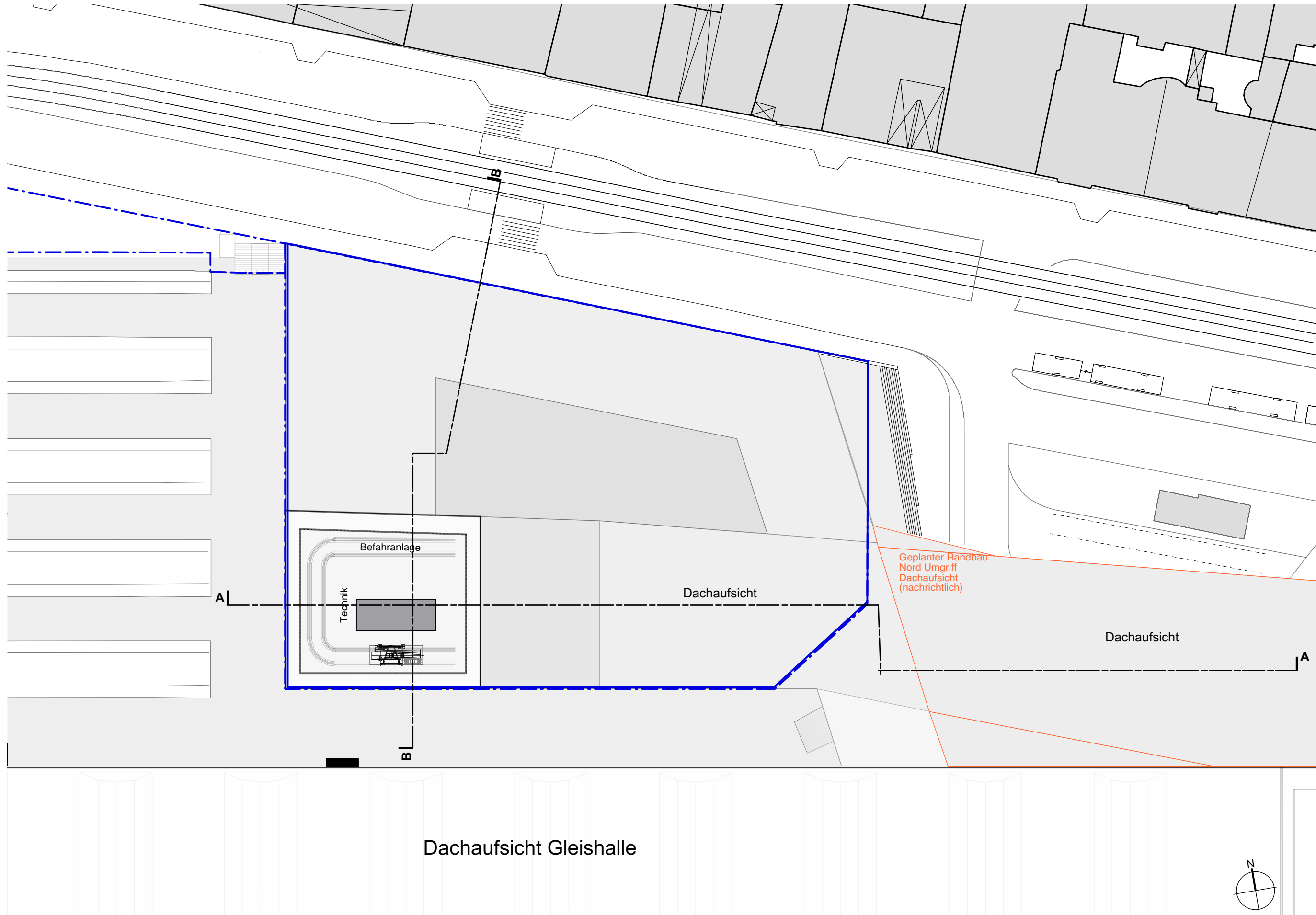


Dachaufsicht Gleishalle



**Legende:**

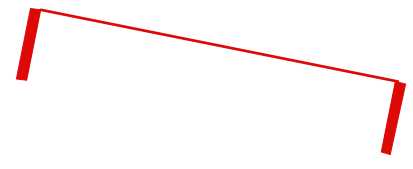
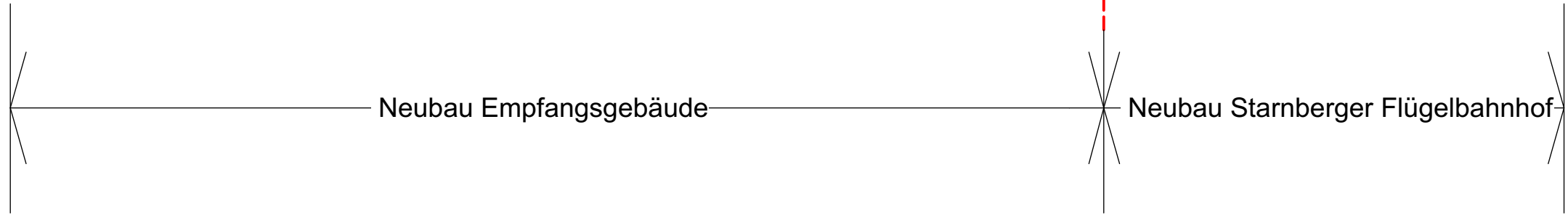
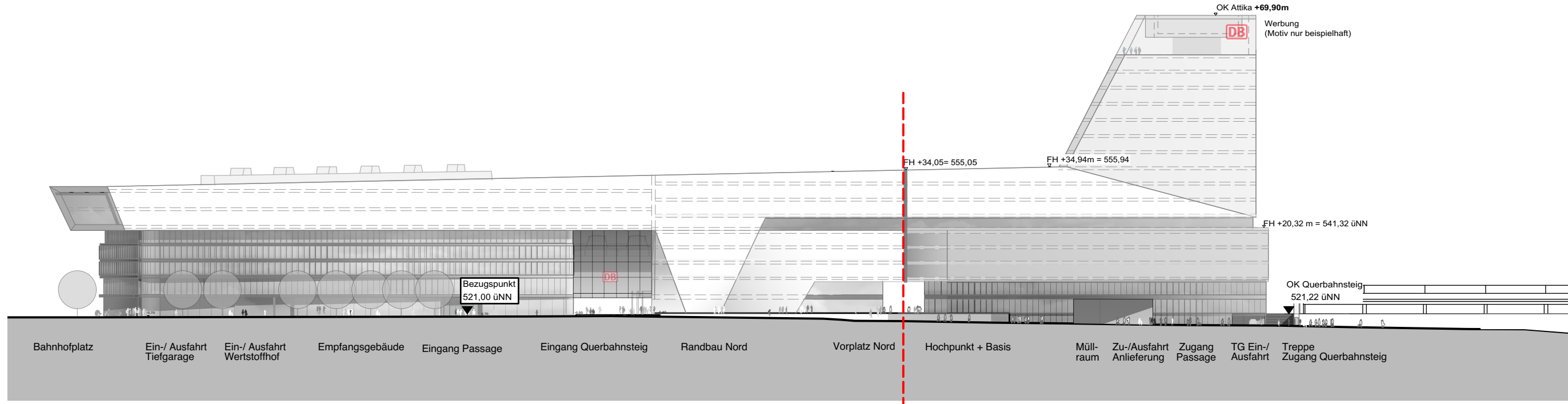
- |   |         |                |                               |                             |                     |
|---|---------|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------|
| Büro  | Parken  | Verkehrsfläche | Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand       | Extensive Begrünung |
| Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | Technik | Lager          | Freistellungsumgriff          | Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | Photovoltaik        |



Dachaufsicht Gleishalle

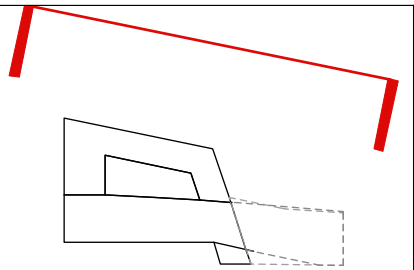
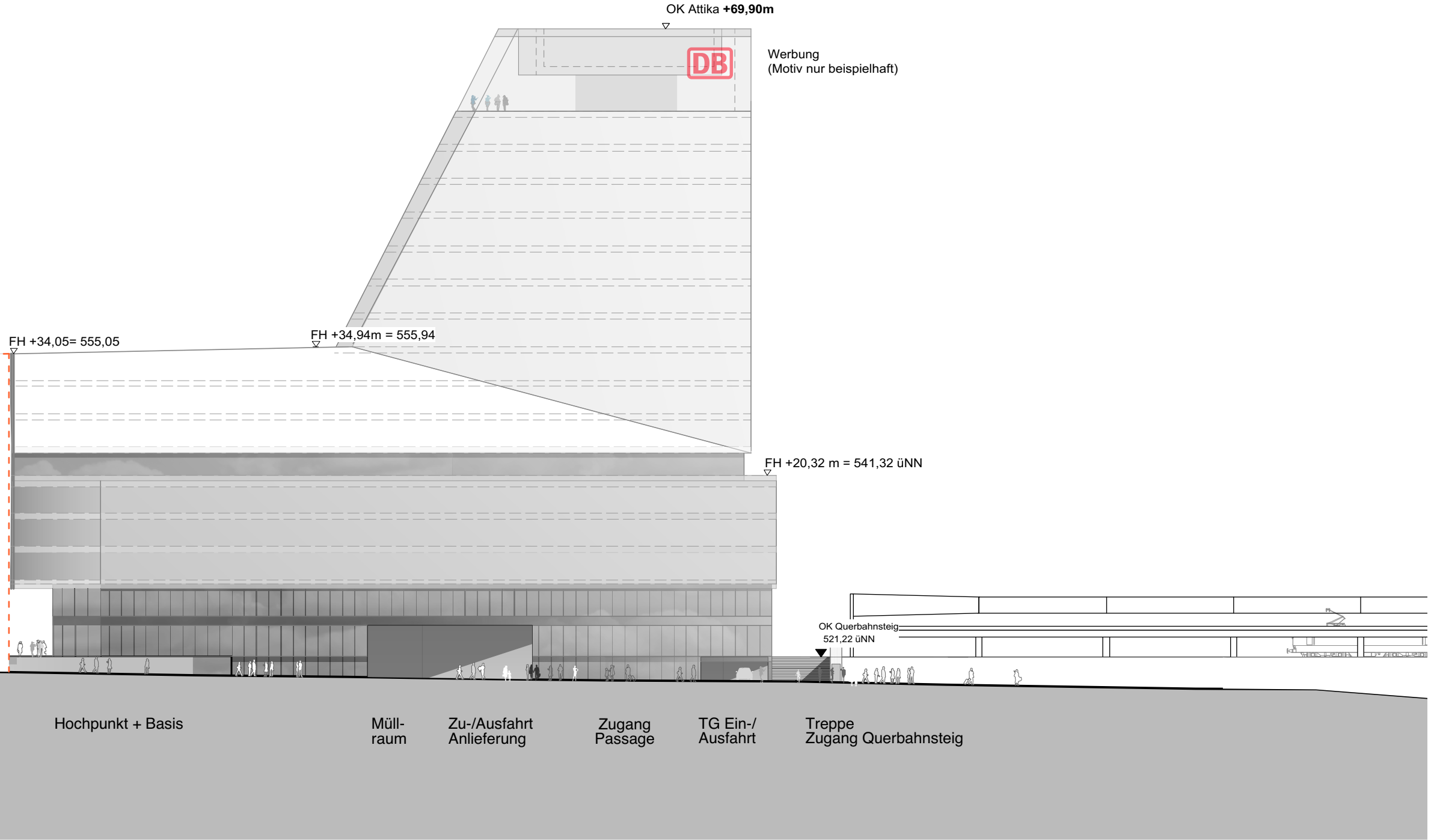
**Legende:**

Büro	Parken	Verkehrsfläche	Vorgesehene Grundstücksgrenze	<b>BW</b> = Brandwand	Extensive Begrünung
Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie	Technik	Lager	Freistellungsumgriff	Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt	Photovoltaik





hinweislich Neubau Empfangsgebäude  
Randbau Nord



hinweislich Neubau Empfangsgebäude  
OK Empfangsgebäude

Bezugspunkt  
=OK Empfangshalle  
521,00 üNN

OK Attika  
69,90



Werbung  
(Motiv nur beispielhaft)

FH +34,05m = 555,05 üNN

Randbau-Nord

FH +20,32m = 541,32 üNN

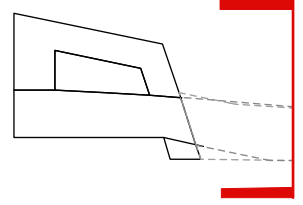
OK Passage  
521,27 üNN

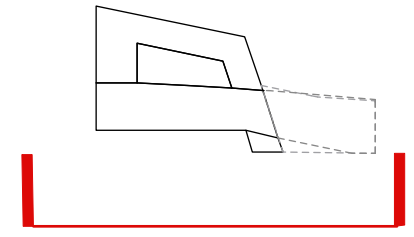
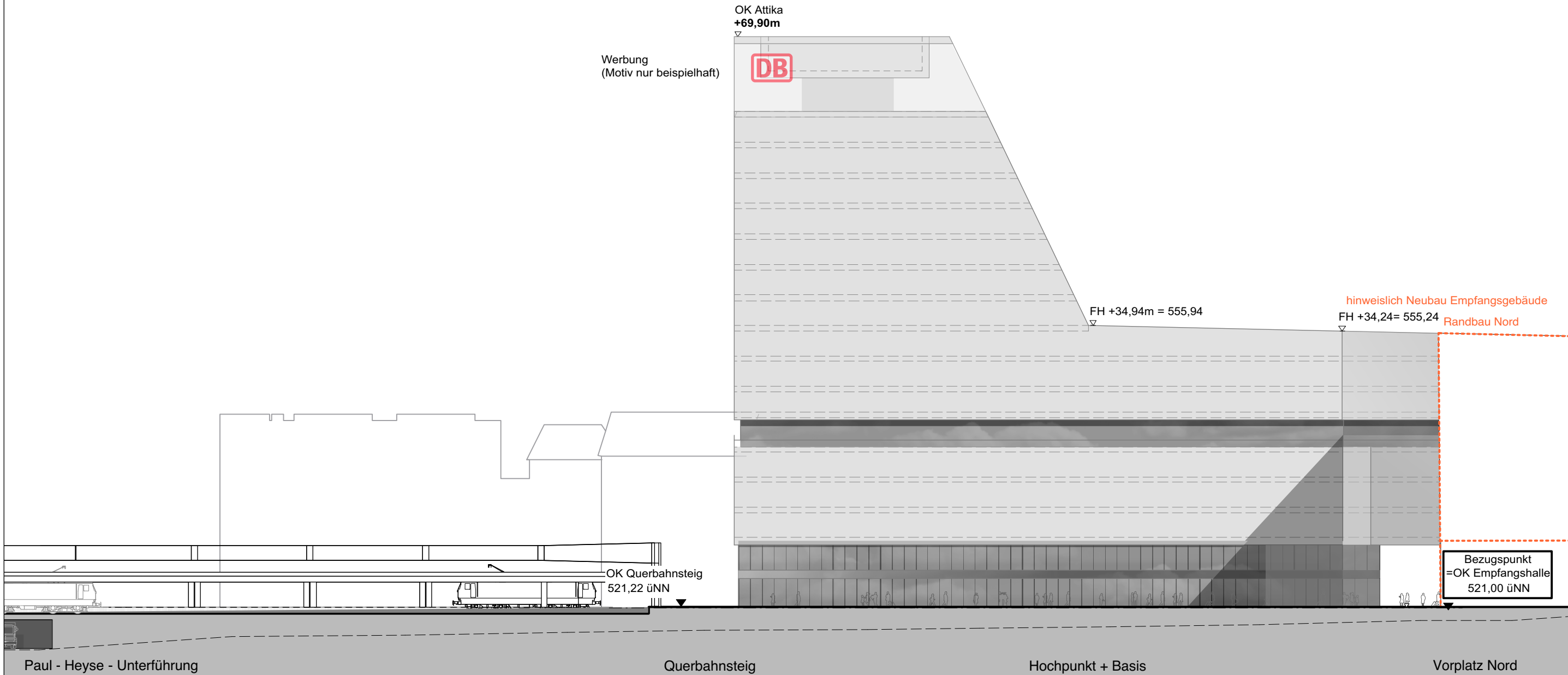
Gleishalle Hbf München

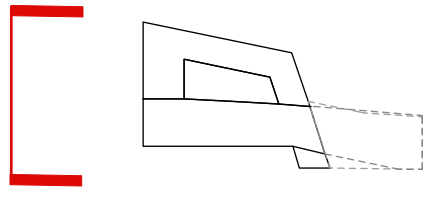
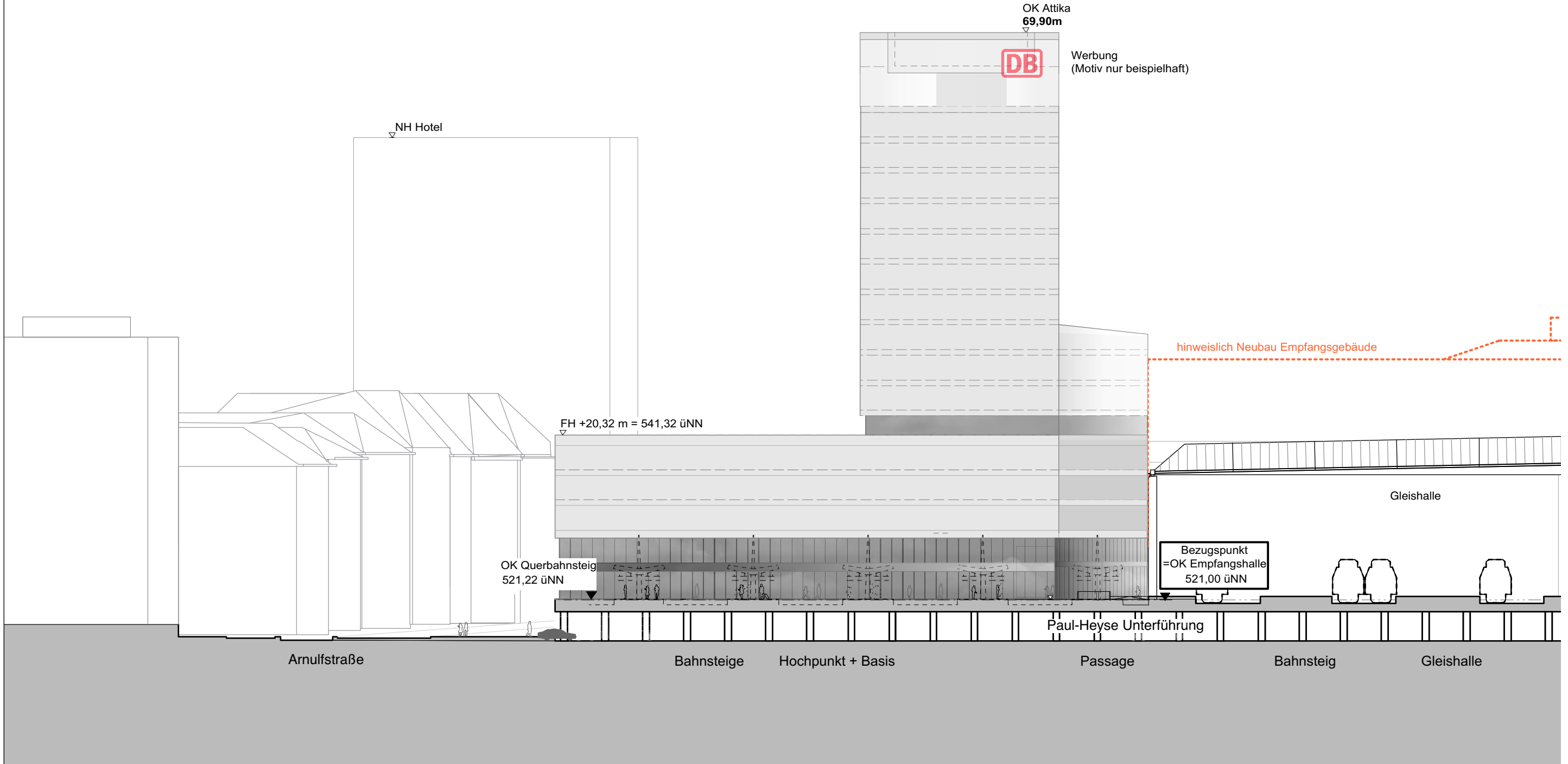
Neubau  
Empfangsgebäude  
Randbau Nord

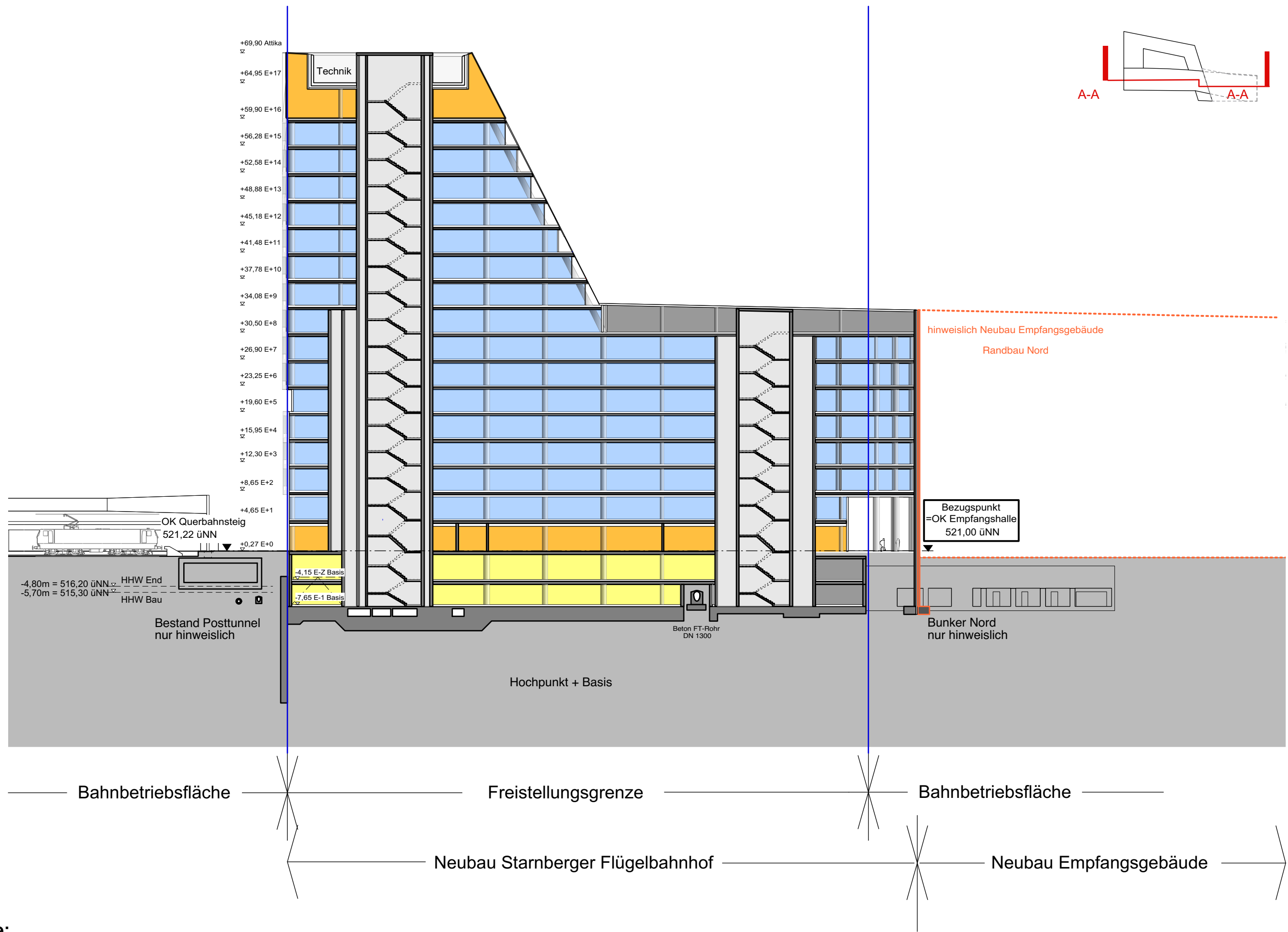
Vorplatz Nord/ Hochpunkt Basis

Arnulfstraße



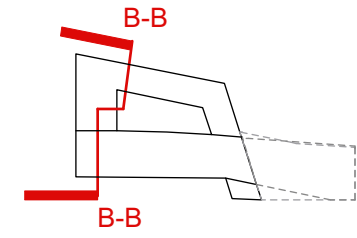
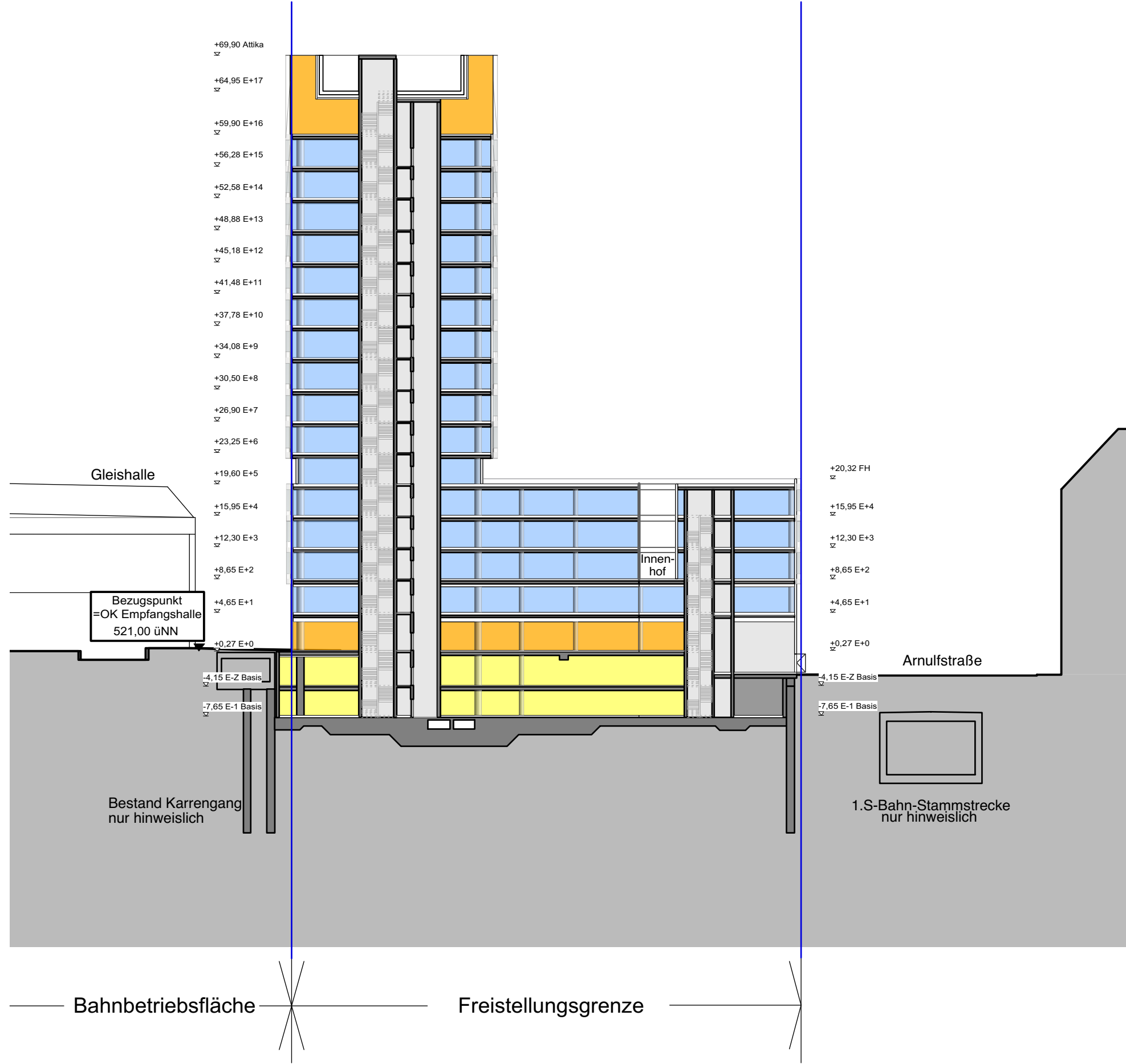






**Legende:**

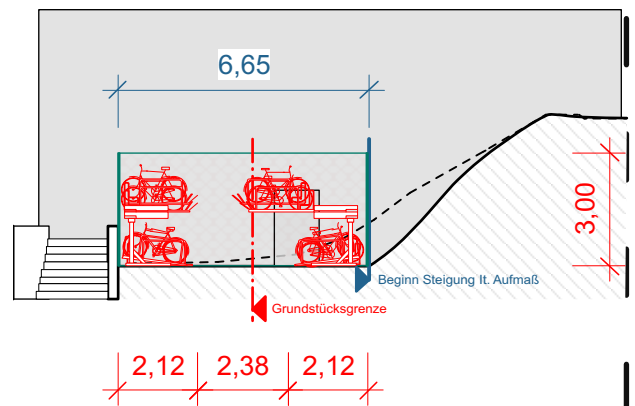
- |   |  |   |  |  |   |
|---|--|---|--|--|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Büro                                     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Parken | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Verkehrsfläche | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px dashed blue;"></span> Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Extensive Begrünung |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Technik  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:tan; border:1px solid black;"></span> Lager                | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:1px solid blue;"></span> Freistellungsumgriff           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:1px solid black; border-right:1px solid black; border-bottom:1px solid black;"></span> Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Photovoltaik            |



**Legende:**

- |   |  |   |  |   |   |
|---|--|---|--|---|---|
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightblue; border:1px solid black;"></span> Büro                                     | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Parken | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgrey; border:1px solid black;"></span> Verkehrsfläche | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px dashed blue;"></span> Vorgesehene Grundstücksgrenze | <b>BW</b> = Brandwand   | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:lightgreen; border:1px solid black;"></span> Extensive Begrünung |
| <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:orange; border:1px solid black;"></span> Einzelhandel / Dienstleistung / Gastronomie | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:grey; border:1px solid black;"></span> Technik  | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:tan; border:1px solid black;"></span> Lager                | <span style="display:inline-block; width:15px; border-bottom:2px solid blue;"></span> Freistellungsumgriff           | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; border-left:2px solid black; border-right:2px solid black;"></span> Eingang / Zu- bzw. Ausfahrt | <span style="display:inline-block; width:15px; height:15px; background-color:yellow; border:1px solid black;"></span> Photovoltaik            |

zu Anlage 3



Schnitt temporäres Fahrradparken

Arnulfstraße

Paul-Heyse-Unterführung

Zufahrt Fahrradparken

Zufahrt Werkstoffhof

Wertstoffhof

temporärer Abspannmast

Schnitt

19,85

Temporäres Fahrradparken  
160 Stellplätze als Doppelparker

23,43

2,12

2,38

2,12

Notausgang Wertstoffhof

--- Grundstücksgrenze

●● Zaun / Abgrenzung

▨ beanspruchte Fläche



VEP NR. 2002a

München Hbf - Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof  
Projektplan

VORHABENTRÄGER:  
DB Station&Service AG

PLANVERFASSTER:  
Auer Weber Assoziierte GmbH

PLANINHALT  
temporäres Fahrradparken

Index: c

1:200

ORIGINALMAßSTAB (DIN A3)

Seite 20

DATUM: 31.01.2023

München Hauptbahnhof – Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof

### **Selbstverpflichtung zur Erfüllung von Nachhaltigkeits- und Klimazielen im Zusammenhang mit dem Vorhaben Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof**

Im Zusammenhang mit dem Vorhaben Neubau Gebäude Starnberger Flügelbahnhof plant die DB Station&Service AG folgende konkrete Nachhaltigkeitsmaßnahmen und Maßnahmen zum Klimaschutz umzusetzen:

#### **Ökologische Nachhaltigkeit**

##### **Klimaschutz / Energiekonzept**

- Fernwärme über das Netz der SWM und damit Kopplung an die Klimaziele der LHM/SWM
- Fernkälteanschluss an das Netz der SWM wird angestrebt
- Eigenstromerzeugung über Photovoltaik-Anlage auf der Dachfläche mit 300 m<sup>2</sup> PV-Fläche
- Außenliegender Sonnenschutz zur Reduzierung der Thermischen Lasten im Sommer
- Einsatz von Wasserspararmaturen
- Diverse Maßnahmen zur Reduktion des Reinigungsaufwands
- Die Energieversorgung innerhalb des im Gebäudes erfolgt
  - hinsichtlich der Belüftung maschinell, kanalgeführt und mit Wärmerückgewinnung
  - hinsichtlich der Temperierung der Büroflächen über die Bauteilaktivierung der Rohdecken und mittels Heiz-Kühl-Segel bzw. über vollflächige Heiz-Kühl-Decken
  - In den Retail- und Gastronomiebereichen in Ebene E+0 erhält jede Mieteinheit die definierte Luftmenge sowie die vereinbarte Wärme- und Kälteleistung an einem Übergabepunkt innerhalb der Fläche zur weiteren Verteilung innerhalb der Mieteinheit in Abstimmung mit dem individuellen Mieterausbau

##### **Klimaanpassung**

- Dachbegrünung extensiv in Verbindung mit Retentionsdachflächen
- Dachbegrünung intensiv im Bereich der Dachterrassenabgrenzung

##### **Mobilitätskonzept**

- Reduzierung des Ziel- und Quellverkehrs durch Festsetzung der Stellplätze

##### **Wirtschaftliche Nachhaltigkeit**

- Zukunftsfähiges Flächen-Layout durch flexible Grundrisse mit guten Umnutzungsmöglichkeiten durch großräumiges Stützenraster und individuelle Bürogrößen
- Raumhöhen bis zu 3,00 m im lichten
- Verwendung hochwertiger, dauerhafter Materialien
- Verwendung von Aluminium aus Wertstoffkreislauf (Zertifizierung mit A|U|F-Label)
- Einhaltung der Qualitätsstufe 3 (Q3) hinsichtlich der bauökologischen Anforderungen an verwendete Bauprodukte

##### **Beabsichtigte Zertifizierung**

Des Weiteren ist die Zertifizierung „Gold“ nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erklärtes Planungsziel für alle am Projekt Beteiligten.





Landeshauptstadt München, Direktorium,  
BA-Geschäftsstelle Mitte, Tal 13, 80331 München

per E-Mail

Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtplanung HA II/22V

**Vorsitzender**

**Benoît Blaser**

**Geschäftsstelle:**

Tal 13, 80331 München  
Telefon: 089/22802673  
Telefax: 089/22802674  
ba2@muenchen.de

München, den 12.02.2021

Anhörung des BA im Rahmen des §4 Abs. 2 BauG-Verfahrens - Bebauungsplan Nr.  
2002 Starnberger Flügelbahnhof  
Unser Zeichen: 21.02 C 3.2.1

Sehr geehrter Herr

der Bezirksausschuss 2 Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 09.02.2021 mit o.g. Angelegenheit und gibt einstimmig folgende Stellungnahme ab:

**Wegeverbindungen:** Der BA2 begrüßt die gutachterliche Begleitung der Gestaltung der Verkehrswege im Umgriff der Gleise 27-36 inklusive der Zu- und Ablaufstrecken. Uns ist es dabei wichtig, dass ausreichend Geh- und Wartefläche für die Verkehrsteilnehmer eingeplant wird, um Stauungen zu vermeiden, zum Beispiel die Erweiterung der Durchgangsbreiten am Gleiskopf auf 10m und entlang von Gleis 27 auf 15m. Wir bedauern, dass eine Durchwegung des Gebäudes im Erdgeschoss in Ost-West Richtung derzeit nicht vorgesehen ist. (Siehe auch „öffentliche Nutzung“)

Der BA2 legt Wert darauf, dass eine zukünftige direkte Wegeverbindung zum ZOB durch die vorliegende Planung nicht erschwert wird.

Gleiches gilt für einen geplanten Übergang über die Gleise auf der Höhe des Querbahnsteigs. Der bauliche Zugang zum Übergang muss vom neuen Gebäude im EG und 1.OG entweder frei gehalten werden oder im Gebäude selbst eingeplant werden.

**Öffentliche Nutzung:** Der BA2 begrüßt die in §2 (1) g) festgeschriebene öffentliche Nutzbarkeit der Gastronomie im 16. Obergeschoss.

Höchst unzufrieden ist der BA2 mit der vorgesehenen rein privatwirtschaftlichen Nutzung des gesamten Gebäudes insbesondere des Erdgeschosses. Der BA2 weist darauf hin, dass das Grundstück derzeit noch für den Bahnbetrieb, also für die Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet ist und jetzt entwidmet, also dem Gemeingebrauch entzogen werden soll. Dass das jetzige Gebäude schon viel zu lange nicht mehr richtig genutzt wird die Nutzung neu überdacht werden muss ist unstrittig. Dass aber die öffentliche Nutzung fast ganz wegfallen soll ist nach Ansicht des BA2 nicht akzeptabel. Der BA2 wendet sich dabei nicht gegen Angebote im EG, die bahnhofstypischen Reisebedarf anbieten. Wir fordern aber neben einer guten Durchwegung im EG, dass im Bebauungsplan in §2 (1) a) die Art der baulichen Nutzung von mindestens 50% der Erdgeschossfläche für öffentliche Zwecke ausgewiesen wird. Der BA2 kann sich hier zum Beispiel eine Nutzung als Ausstellungsfläche, Räumlichkeiten für soziale Einrichtun-

gen (Bahnhofsmision, Sozialstation für Gestrandete, etc...), ein Fundbüro, oder ähnliche kulturelle oder soziale Einrichtungen vorstellen, die von öffentlichen oder gemeinnützigen Trägern betrieben werden. So haben wir auch mit Bedauern festgestellt, dass für das Kinder- und Jugendmuseum keine Räume geplant sind und fordern diese im oben dargestellten Rahmen mit einzuplanen.

**Anlieferung:** Der BA2 begrüßt, dass die Abwicklung der Anlieferung nicht auf öffentlichem Grund sondern auf dem Grundstück selbst abgewickelt wird. Er hat allerdings große Bedenken was die Einfahrt der Lieferfahrzeuge in das Gebäude angeht. Nach der vorliegenden Planung fahren die Lastwagen rückwärts in das Gebäude und queren dabei sowohl den Fuß- als auch einen später möglichen Radweg. Das hier gegebene Gefährdungspotential ist nicht zu leugnen. Der BA2 fordert diese Planung nochmals zu überdenken mit dem Ziel die Einfahrt und Ausfahrt sicherer zu gestalten. Hilfsweise fordern wir die Stadt auf der Sicherheit von Rad und Fußverkehr bei der Ausgestaltung des Bahnhofsvorfeldes besondere Beachtung zu schenken. Der Bauherr des Gebäudes sollte vorab dazu verpflichtet werden die dadurch möglicherweise entstehenden Mehrkosten zu übernehmen.

**Abstellflächen für Fahrzeuge:** Der BA2 hält die Tiefgarage auf Ebene E-Z wegen der geringen Höhendifferenz zur Arnulfstrasse und der Nähe zu den Gleisen für besonders geeignet öffentliche Abstellflächen für Fahrräder, eBikes und eScooter anzubieten. Wir können uns vorstellen auf der gesamte Abstellfläche der Ebene E-Z für eine solche Nutzung zu ermöglichen. Die Stadt wird aufgefordert dem Bauherren die Umwandlung der dort gelegenen PKW Stellplätzen, die nach dem Stellplatzschlüssel zu errichten sind, in Fahrradabstellplätze zu ermöglichen und zu empfehlen. Der BA2 kann sich in der Ebene E-Z auch einen bewirtschafteten Reparatur-, Lade- und Aufbewahrungsservice dafür vorstellen. Eine dynamische Anpassung des Stellplatzangebotes an die sich wandelnde Nachfrage nach alternativen Fortbewegungsmöglichkeiten soll ermöglicht werden. Der §2 (2) a) ist entsprechend anzupassen.

**Gestaltung:** Der BA2 wünscht sich eine ansprechende Gestaltung insbesondere der Bereiche im Erdgeschoss um eine höchstmögliche Aufenthaltsqualität im Umfeld des neuen Gebäudes zu schaffen.

Mit freundlichen Grüßen

Benoît Blaser  
Vorsitzender

Bezirksausschuss des 3. Stadtbezirkes

**Maxvorstadt**Landeshauptstadt  
MünchenLandeshauptstadt München, Direktorium  
Tal 13, 80331 MünchenAn das  
Referat für Stadtplanung und  
Bauordnung  
PLAN HAII-20V**Vorsitzende****Dr. Svenja Jarchow-Pongratz**1. stellv. Vors. Dr. Gerhard Pischel  
2. stellv. Vors. Gesche Hoffmann-Weiss**Geschäftsstelle:**

Tal 13, 80331 München

Telefax: 2280 2674

E-Mail: bag-mitte.dir@muenchen.de

München, 19.03.2021

Bauvorhaben

Starnberger Flügelbahnhof –

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a

Arnulfstraße südlich zwischen Querbahnsteig Starnberger Flügelbahnhof und nördlichem Vorplatz (Flst. Nr. 6856/97 Gemarkung München, Sektion 4)

TOP B 2.1.3/03 2021

Sehr geehrter Herr

der Bezirksausschuss 3 Maxvorstadt befasste sich in seiner Sitzung am 16.03.2021 mit der o.g. Angelegenheit und verfasste folgende Stellungnahme:

**Stellungnahme des BA3 zu den Plänen des Starnberger Flügelbahnhofs**

Der BA 3 befasste sich in seiner Sitzung am 16.3.2021 mit den Plänen des Starnberger Flügelbahnhofs. Hierzu wurde folgende Stellungnahme einstimmig verabschiedet.

Der BA bittet um Überprüfung des Fluchtweges, der nicht logisch erscheint. Außerdem bedauert der BA 3 den Entfall der direkten Anbindung des neuen Starnberger Flügelbahnhofs an die unterirdische S-Bahnstammstrecke über das Erd- und Untergeschoss zu Gunsten von Parkplätzen und Ladenflächen.

Dringlich fordert der BA 3 beim Energiekonzept für das Bürogebäude die Anforderungen der ENEV deutlich zu unterschreiten. Wir verweisen hier auf die Beschlussfassung der LHM vom Dezember 2019:

„In Wahrnehmung ihrer Vorbildfunktion strebt die Landeshauptstadt München an, den stadteigenen Gebäudebestand sowie den Gebäudebestand der Eigen- und Regiebetriebe auf Grundlage eines für die Landeshauptstadt München definierten Niedrigstenergiestandards, d. h. insbesondere Passivhausstandard bzw. EH-40 Standard, der Berücksichtigung der Klimarelevanz der Baustoffe sowie des Einsatzes von erneuerbaren Energieträgern und der Fernwärme, möglichst klimaneutral zu gestalten und zu betreiben.“ Der BA3 vertritt die Auffassung, dass sich hieran auch die DB, als öffentliches Unternehmen orientieren und ihrer Vorbildwirkung gerecht werden sollte.

Der BA stimmt dem Bauvorhaben unter Beachtung obiger Stellungnahme einstimmig zu.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Svenja Jarchow-Pongratz  
Vorsitzende