

Telefon: 0 233-22939 und 27153  
24489  
25299  
Telefax: 0 233-24213

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

**Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147  
Arnulfstraße (südlich),  
Birketweg (nördlich und östlich),  
Wilhelm-Hale-Straße (östlich)  
- PaketPost-Areal -  
(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1926a)  
- Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss -**

Stadtbezirk 09 – Neuhausen-Nymphenburg

**Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429**

§ 2 Nr. 13 GeschO

Anlage:

Änderungsantrag von Die Linke / Die PARTEI Stadtratsfraktion München vom 15.01.2025

**Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 05.02.2025**  
Öffentliche Sitzung

## **I. Vortrag der Referentin**

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.01.2025 einschließlich Hinweis/Ergänzung vom 08.01.2025.

Dem Änderungsantrag der Stadtratsfraktion Die Linke/ Die Partei zur Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429 wurde im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mehrheitlich nicht gefolgt; der Antrag liegt zur Kenntnisnahme bei.

### **1. Ergänzung zum Vortrag der Referentin:**

Parallel zum Bauleitplanverfahren hat das Kulturzentrum Backstage im November 2024 einen Vorbescheidsantrag gestellt, auf den ergänzend zum Vortrag im Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.02.2025 einzugehen ist, da dieser zeitnah überwiegend positiv verbeschieden wird. Festgestellt wurde, dass sich hierdurch keine inhaltlichen Änderungen im Hinblick auf die Bauleitplanung ergeben. Die nachfolgenden

Ausführungen ergänzen die Begründung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 in Punkt 4.18 der Beschlussvorlage.

a) Vorbescheidsantrag Kulturzentrum Backstage vom November 2024

In dem aktuellen Antrag auf Vorbescheid vergrößert und verschiebt sich die schallemittierende Fläche gegenüber dem Vorbescheid von 2018 weiter nach Westen. Dadurch ergibt sich keine Vergrößerung des bisherigen Schallkontingents und keine veränderte Auswirkung auf das Planungsgebiet.

b) Miteinander von Kulturzentrum Backstage und künftiger Planung auf dem PaketPost-Areal

Durch die Veränderung der schallemittierenden Fläche des Backstage sind im PaketPost-Areal zum Teil andere Fassadenbereiche betroffen als im Vorbescheid von 2018. Dadurch ergeben sich jedoch laut schalltechnischer Stellungnahme vom 08.01.2025 keine neuen Anforderungen an die Planungen des PaketPost-Areals. Die im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 getroffenen Festsetzungen sind ausreichend. Das Backstage wird somit in seiner aktuell geplanten Entwicklung durch die Planungen auf dem PaketPost-Areal nicht eingeschränkt.

c) Tieffrequente Geräusche nach DIN 45680

Zum Schutz vor tieffrequenten Geräuschen ist sicherzustellen, dass Fenster und fensterähnliche Festverglasungen schutzbedürftiger Räume nach DIN 4109 die Anforderungen der DIN 45680 (Entwurf 06/2020), Anhang A, Tabelle A.1 hinsichtlich des tieffrequenten Beurteilungspegels  $L_r(8\text{Hz}-100\text{Hz})$  erfüllen. Dies wird in den Baugenehmigungsverfahren zu den Teilbaugebieten MU (7) und MU (8) zu prüfen sein. Eine Festsetzung hierzu im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

## 2. Änderung des Stellplatzrechts

Mit Hinweis- und Ergänzungsblatt vom 08.01.2025 zum Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung am 15.01.2025 wurde die Änderung des Stellplatzrechts dargelegt und Anpassungen im Entwurf des Satzungstextes vorgenommen. Der Satzungstext muss jedoch noch weiter angepasst werden, und zwar wie folgt (Änderungen/Ergänzungen im Satzungstext durch Streichungen und Ergänzungen im Fettdruck hervorgehoben):

### **§ 12 Kfz-Stellplätze, Gemeinschaftstiefgarage, Zu- und Ausfahrten, Zu- und Ausgänge**

**(1) Im urbanen Gebiet, in seinen Teilbaugebieten und im Sondergebiet „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind Kfz-Stellplätze grundsätzlich nachzuweisen.**

~~Die gemäß Art. 47 BayBO in Verbindung mit der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Kfz-Stellplätze~~ des urbanen Gebietes, seiner Teilbaugebiete und des Sondergebietes „Überdachter Stadtplatz sowie kulturelle Nutzungen“ sind ausschließlich unterirdisch in der GTGa unterzubringen. Diese ist nur innerhalb der festgesetzten Bauräume und der im Plan festgesetzten Fläche für GTGa zulässig.

(2) Wie im Hinweisblatt

(3) Wie im Hinweisblatt

- (4) Für Nichtwohnnutzungen gilt zur Berechnung der Stellplätze die Anlage zur Garagen- und Stellplatzverordnung in der Fassung vom 01.10.2025. Es dürfen maximal 0,75 Stellplätze pro jeweils errechnetem Stellplatz nach Satz 1 hergestellt werden.**

Abweichend von § 3 Abs. 2 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München können für ~~Für Nichtwohnnutzungen können~~ von den nach Art. 47 BayBO notwendigen Stellplätzen max. 75 % der nach § 2 Abs. 1 der Stellplatzsatzung der Landeshauptstadt München notwendigen Stellplätze **0,75 Stellplätze pro Einheit real hergestellt werden. Sollten weniger Stellplätze nachgewiesen werden können, sind diese entsprechend abzulösen. Pro abzulösendem Stellplatz fällt ein Betrag in Höhe von 10.000 Euro an. Mindestens sind jedoch 0,5 Stellplätze herzustellen.**

- (5) bis (15) wie im Hinweisblatt

### 3. Sanierungskosten der Halle:

In Ziffer 6.1.2 des Vortrags der Referentin sowie dem dazugehörigen Antragspunkt 9 werden klarstellende Änderungen vorgenommen (vgl. **Ergänzungen, Streichungen**). Wie sich herausgestellt hat, waren der ursprüngliche Vortrag und Antragspunkt 9 missverständlich, was sich insbesondere in der kritischen Presseberichterstattung gezeigt hat. Dies soll durch die vorgenommenen Änderungen behoben werden. Die geänderte Darstellung in Vortrag und Antragsziffer hat keine Veränderung in der tatsächlichen Behandlung der Sache zur Folge:

#### 6.1.2 Abweichung von den Regelungen der Sozialgerechten Bodennutzung

In der Grundvereinbarung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 soll geregelt werden, dass neben den regelmäßig entsprechend den Verfahrensgrundsätzen zur SoBoN (hier in der Fassung von 2017) zu tragenden Kosten und Lasten **die Planungsbegünstigte auch zur, zwei weitere Aspekte berücksichtigt werden: die Sanierung und Instandhaltung der denkmalgeschützten Paketposthalle sowie deren Nutzbarmachung für die Öffentlichkeit öffentliche Nutzung verpflichtet wird.** Dies Berücksichtigung dieser Kosten auf Seiten der Planungsbegünstigten dient insbesondere der Sicherung der durch die Bauleitplanung verfolgten Ziele (§ 11 Abs. 1 S. 2 Nr. 2 BauGB) **über den bloßen Erhalt des Denkmals hinaus.** Neben der Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) dient die Freiflächenversorgung, zu der die Halle den größten Beitrag im Planungsgebiet leistet, beispielsweise ebenso der Erfüllung sozialer und kultureller Bedürfnisse (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB).

Die Verfahrensgrundsätze sehen vor, dass die Planungsbegünstigten, gegebenenfalls anteilig, die ursächlichen Kosten und sonstigen Aufwendungen des Planungsvorhabens sowie kostenrelevante Bindungen zur Förderung und Sicherung bestimmter städtebaulicher Ziele übernehmen sollen. Dabei werden verschiedene Kostenarten und Bindungen aufgeführt, wie unentgeltliche Flächenabtretungen, Herstellungskosten für Erschließungsanlagen und soziale Infrastruktur, sowie weitere spezifische Kosten. Die Verfahrensgrundsätze legen fest: "Sollen im Ausnahmefall andere ursächliche Kosten übernommen werden, ist eine Entscheidung des Stadtrates herbeizuführen." Im vorliegenden Fall handelt es sich um solch einen Ausnahmefall, da die Kosten für die Sanierung und Nutzbarmachung der Paketposthalle nicht explizit in den aufgeführten Kostenarten enthalten sind.

In der referatsübergreifenden SoBoN AG vom 13.11.2024 wurde **besprochenentschieden**, dass diese Kosten für die Sanierung der Paketposthalle und deren Nutzbarmachung im Rahmen des städtebaulichen Vertrages von der Planungsbegünstigten **zusätzlich zu den regulären SoBoN-Verpflichtungen getragen werden sollen.** ~~entsprechend berücksichtigt~~ **Hierfür ist werden und die Zustimmung eine Entscheidung des Stadtrates erforderlich, die im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses eingeholt werden soll.** ~~herbeigeführt wird.~~ **Diese Kosten sind entsprechend in der Angemessenheitsprüfung des städtebaulichen**

**Vertrages zu berücksichtigen, um eine gegebenenfalls widerrechtliche Überbelastung der Vertragspartnerin auszuschließen.** ~~Für diese weitere Kostenberücksichtigung wird hiermit die Zustimmung des Stadtrats eingeholt. Die Bestimmung ist bereits im städtebaulichen Vertrag verankert. Der Vertrag steht aber unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Stadtrat der Landeshauptstadt München im Rahmen dieses Billigungsbeschlusses dieser Regelung zustimmt.~~

Hinweis: Wegen des erheblichen Umfangs der Sitzungsvorlage wird sie diesem Deckblatt der Vollversammlung nicht nochmal beigelegt. Aufgrund der Einsparung von Ressourcen wird an dieser Stelle auf das im RIS hinterlegte Dokument verwiesen.

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ändert sich der Antrag der Referentin wie aus nachstehender Ziffer II ersichtlich.

Die Änderungen im Antrag der Referentin sind im **Fettdruck** dargestellt.

## II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt B.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 1, Anlage 4 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach §§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt C.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 2, Anlage 5 entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des Stadtbezirks 09 Neuhausen-Nymphenburg kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt E.) des Vortrags in Verbindung mit Tabelle 3, Anlage 6 entsprochen werden.
4. Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr.2147 für den Bereich Arnulfstraße (südlich), Birketweg (nördlich und östlich), Wilhelm-Hale-Straße (östlich) – PaketPost-Areal, Plan vom 18.12.2024 und Satzungstext sowie die dazugehörige Begründung, werden gebilligt.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Grünordnung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erst dann öffentlich auszulegen, wenn der städtebauliche Vertrag (Grundvereinbarung) wirksam geschlossen ist und die darin genannten Voraussetzungen (z.B. Stellung von Sicherheiten sowie Eintragung für die zu bestellenden Verpflichtungen im Grundbuch oder die notarielle Bestätigung) vollinhaltlich erfüllt sind. Bestandteil der Beteiligung der Öffentlichkeit sind auch die wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen. Diese sind in Anlage 7, Anlage 8 sowie in Anlage 5 Ziffer 10 und 12 und in Anlage 6 in Ziffer 8, 12, 15 und 18 aufgeführt. Die Liste der Gutachten, welche eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme darstellen, ist im Umweltbericht (vgl. Ziffer 7.8.1 der Begründung des Bebauungsplanentwurfs mit Grünordnung) aufgeführt.
6. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.

7. Dieser Satzungsbeschluss ergeht unter Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung nur bei fristgerecht eingehenden Anregungen während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.
8. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Grundstückseigentümerin zur Durchführung von Realisierungswettbewerben für die Teilbaugebiete MU (1), MU (2), MU (3), MU (4), MU (5) und MU (8) sowie für die öffentlichen Grünflächen und das Erdgeschoss der Paketposthalle gemäß den Richtlinien für Planungswettbewerbe RPW 2013 verpflichtet ist. In den Wettbewerbsverfahren soll eine angemessene Beteiligung der Landeshauptstadt München am Preisgericht durch jeweils stimmberechtigte Mitglieder der Stadtratsfraktionen, durch eine stimmberechtigte Vertretung des Bezirksausschusses 9 – Neuhausen-Nymphenburg sowie durch die Stadtbaurätin Frau Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk sowie die Baureferentin Frau Dr.-Ing. Jeanne-Marie Ehbauer oder Vertretung als Fachpreisrichter erreicht werden.
9. **Der Verpflichtung der Planungsbegünstigten zu den Ertüchtigungsmaßnahmen für die öffentliche Nutzbarmachung der ehemaligen Paketposthalle inklusive deren Besicherung wird als zusätzliche SoBoN-Last nach Maßgabe des Vortrags unter Ziffer 6.1.2 sowie Ziffer 2.2 am Ende der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (Fassung 2017) zugestimmt.**  
~~Der Berücksichtigung der Sanierungskosten für die Paketposthalle (Kosten für die Instandhaltung der Halle und zusätzliche Ertüchtigungsmaßnahmen zur öffentlichen Nutzbarmachung) sowie deren Besicherung in der Grundvereinbarung nach Maßgabe der Ausführungen in der Begründung unter Kapitel 6.1.2 wird zugestimmt.~~
10. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

**III. Beschluss**  
nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

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

**IV. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme**

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

an das Direktorium – Dokumentationsstelle  
an das Direktorium - Rechtsabteilung  
an das Revisionsamt  
an die Stadtkämmerei  
z.K.

**V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA II/22 V**

Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 9 – Neuhausen-Nymphenburg
  2. An die SWM GmbH
  3. An das Kommunalreferat – IS-KD-GV
  4. An das Kommunalreferat – RV
  5. An das Baureferat VR 1
  6. An das Baureferat
  7. An das Kreisverwaltungsreferat
  8. An das Referat für Klima- und Umweltschutz
  9. An das Gesundheitsreferat
  10. An das Referat für Bildung und Sport
  11. An das Referat für Bildung und Sport – Sportamt
  12. An das Mobilitätsreferat
  13. An das Mobilitätsreferat MOR GB 2.11
  14. An das Sozialreferat
  15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
  16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
  17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/01
  18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 P
  19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V
  20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
  21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20 VS wg. SoBoN
  22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
  23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
  24. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/2
  25. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/6
- jeweils mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/22 V

.....







An den Oberbürgermeister  
Herr Dieter Reiter  
80331 München

München, 15. Januar 2025

**Ersetzungsantrag zu TOP 9 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung  
Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 15429**

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 – PaketPost-Areal;  
Billigungsbeschluss und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss

<b>Punkt 1 neu:</b>	<b>Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans für das PaketPost-Areal so zu ändern, dass lediglich Hochhäuser bis zu einer Höhe von ca. 60 Metern entstehen. Das Bebauungsplanverfahren beginnt von Neuem.</b>
Punkt 1 – 10 des Antrags der Referentin:	Entfallen

**Begründung:**

Hohe Hochhäuser (über ca. 60 Meter) sind weder ökologisch, nachhaltig noch kosteneffizient herzustellen und zu betreiben. Dadurch können dort nur hochpreisige Nutzungen (Wohnen, Büros, Hotels, Gastronomie) entstehen. Der Ressourcenverbrauch für Bau und Betrieb sind überproportional hoch. Da hilft auch kein Greenwashing in Form von Nachhaltigkeits-Zertifizierungen. Hohe Hochhäuser sind immer Luxusbauten, da ist sich die Fachwelt einig.

Die geplante Dichte im PaketPost-Areal ist viel zu hoch, die Freiflächenwerte werden weit unterschritten, zudem liegen diese teilweise überdacht in der Halle. Auch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege fordert eine Höhenreduktion auf 60 – 80 Meter, damit auf das Ensemble „Schloss Nymphenburg“ Rücksicht genommen wird.

**Initiative:**  
**Stadträtin Brigitte Wolf**

**Gezeichnet:**  
Stadtrat Stefan Jagel  
Stadträtin Marie Burneleit  
Stadtrat Thomas Lechner

**Stadtratsfraktion**  
**Die Linke / Die PARTEI**  
dielinke-diepartei@muenchen.de  
Telefon: 089/233-25 235  
Rathaus, 80331 München

