B 60

Zweitschrift

Telefon: 0 233-28691
233-26429
233-23224

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-21P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-20V

BAYERN · HAUPTSTADT MÜNCHEN
Übereinstimmung mit Original geprüft
Am 29. Juli 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)

A) Billigungs- und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss
B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch (BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim – Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB –

Stadtbezirk 5 – Au - Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00732

§ 4 Nr. 9b GeschO

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 29.07.2026
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag und Antrag der Referentin

Wie in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 einschließlich Hinweis / Ergänzung vom 10.07.2026.
Der Ausschuss hat die Annahme des Antrages empfohlen.

II. Beschluss

gegen die Stimmen von Die Linke
nach Antrag Fraktion ÖDP/BK/ML

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München
Der Vorsitzende — Die Referentin

gez. Krause — gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

Ober-/Bürgermeister — Prof. Dr. (Univ. Florenz) Elisabeth Merk
Stadtbaurätin

[LHM-intern]

III. Abdruck von I. mit II. mit der Bitte um Kenntnisnahme
über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)
an das Direktorium – Dokumentationsstelle
an das Direktorium – Rechtsabteilung (3x)
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei

IV. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung SG 3 zur weiteren Veranlassung.
zu IV.
Die Übereinstimmung vorstehenden Abdruckes mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 05
2. An das Direktorium – HA II/BA Geschäftsstelle Ost
3. An das Kommunalreferat – RV
4. An das Kommunalreferat – IS – KD – GV + SSR
5. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
6. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
7. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
8. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
9. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
10. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
11. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
12. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21T
15. An das Baureferat

z. K.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAII/20V

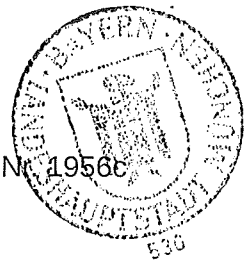
[LHM-intern]

Telefon: 0 233-28691
233-26429
233-23221

Zweitschrift

20

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII-21P
PLAN-HAII-52
PLAN-HAII-20V



Übereinstimmung mit Original geprüft

Am 15. Juli 2026
D-II-V
Stadtratsprotokolle

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)

A) Billigungs- **und vorbehaltlicher Satzungsbeschluss**

B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch (BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim – Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB –

Stadtbezirk 5 – Au - Haidhausen

Hinweis / Ergänzung vom 10.07.2026

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00732

Hinweis / Ergänzung zum
Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

I. Ergänzung zum Vortrag und Antrag der Referentin:

Zum Zeitpunkt der Erstellung der Beschlussunterlagen für den Billigungsbeschluss war die 4. Planänderung zum Planfeststellungsbeschluss für den Planfeststellungsabschnitt (PFA) 3 Ost der 2. Stammstrecke München noch nicht abgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebiets innerhalb des planfestgestellten Bereichs sowie der nach § 19 AEG geltenden Veränderungssperre ist der Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erst möglich, wenn die erforderliche Anpassung der eisenbahnrechtlichen Planung durch das Eisenbahn-Bundesamt abgeschlossen ist.

Die 4. Planänderung wurde zwischenzeitlich am 08.07.2026 durch das Eisenbahn-Bundesamt genehmigt. Mit ihr wurden die für die Umsetzung des Vorhabens erforderlichen Anpassungen der planfestgestellten Bahnanlagen vorgenommen. Diese betreffen insbesondere die Lage der Baustelleneinrichtungsflächen, den Verlauf der Zufahrtswege, die technische Infrastruktur sowie die planerischen Voraussetzungen für die südlich angrenzende S-Bahn-Station Leuchtenbergring einschließlich der geplanten Fuß- und Radwegbrücke. Die Änderungen tragen den funktionalen und zeitlichen Abhängigkeiten zwischen dem Vorhaben HQ2 (d.h. dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c) und der Realisierung der 2. Stammstrecke Rechnung.

[LHM-intern]

Mit Abschluss des eisenbahnrechtlichen Planänderungsverfahrens sind die Voraussetzungen geschaffen, die für das Vorhabengebiet erforderlichen Flächen der kommunalen Planungshoheit zuzuordnen und die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c rechtssicher zu treffen. Das bislang bestehende rechtliche Hindernis für den Erlass des Satzungsbeschlusses ist damit entfallen.

Da die Genehmigung der 4. Planänderung erst nach Fertigstellung der Beschlussunterlagen für den Billigungsbeschluss erfolgt ist, konnte dieser Umstand dort noch nicht berücksichtigt werden. Vor diesem Hintergrund wird vorgeschlagen, die Sitzungsvorlage um den vorbehaltlichen Satzungsbeschluss zu ergänzen. Dieser ergeht unter dem Vorbehalt einer erneuten Beschlussfassung bei fristgerecht eingehenden Stellungnahmen während der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB. Dahingehend wurde der Betreff der Sitzungsvorlage angepasst.

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 Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.

2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den diesbezüglichen Anlagen 5 und 6 entsprochen werden.

3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks – Au-Haidhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 7 entsprochen werden.

4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c für den Bereich Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) - Plan vom 20.05.2026 und Satzungstext - sowie die dazugehörige Begründung werden nach Maßgabe der Antragsziffern 1. – 3. gebilligt.

5. Dem Durchführungsvertrag mit Projektplänen und allen Vertragsanlagen (Anlage 8) wird zugestimmt.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c mit Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrensschrittes vorliegen.

[LHM-intern]

7. **Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c wird gemäß § 10 BauGB als Satzung erlassen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.**

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

9. Die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 BauGB für den Bereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim werden für den im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c liegenden Teilbereich und den weiteren Teilbereich Flurstück Nr. 17722/14 Gemarkung Sektion IX (s. schraffiert dargestellter Bereich im Übersichtsplan, Anlage 9) eingestellt. Hierbei ist Anlage 9 Bestandteil des Beschlusses.

10. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.

[LHM-intern]

Telefon: 089 233-28691
233-26429
233-23221

Zweitschrift

20

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HA II/21 P
PLAN-HA II/52
PLAN-HA II/20 V

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)

Übereinstimmung mit Original geprüft

Am D-II-V 15. Juli 2026
Stadtratsprotokolle

A) Billigungsbeschluss

B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch (BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim
– Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB –

Stadtbezirk 5 – Au - Haidhausen

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00732

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (VB)

Öffentliche Sitzung

Kurzübersicht

zum beiliegenden Beschluss

Anlass	Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung für den im Betreff genannten Bereich Hier: Billigungsbeschluss und Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB
Inhalt	Darstellung der Behandlung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit (§ 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB), der Äußerungen aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 und 2) sowie der Anhörung des Bezirksausschusses 5 mit Stellungnahme der Verwaltung Entwurf Satzungstext und Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c zur Entwicklung eines Bürohochhauses mit Gastronomie Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim
Gesamtkosten / Gesamterlöse	-/-
Klimaprüfung	Ja. Im Bebauungsplanverfahren werden durch den Klimafahrplan die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung berücksichtigt.

Entscheidungsvorschlag	1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden. 2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den diesbezüglichen Anlagen 5 und 6 entsprochen werden. 3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks – Au-Haidhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 7 entsprochen werden. 4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c für den Bereich Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) - Plan vom 20.05.2026 und Satzungstext - sowie die dazugehörige Begründung werden nach Maßgabe der Antragsziffern 1 – 3 gebilligt. 5. Dem Durchführungsvertrag mit Projektplänen und allen Vertragsanlagen (Anlage 8) wird zugestimmt. 6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c mit Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrensschrittes vorliegen. 7. Die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 BauGB für den Bereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim werden für den im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c liegenden Teilbereich und den weiteren Teilbereich Flurstück Nr. 17722/14 Gemarkung Sektion IX (s. schraffiert dargestellter Bereich im Übersichtsplan, Anlage 9) eingestellt. Hierbei ist Anlage 9 Bestandteil des Beschlusses. 8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.
Gesucht werden kann im RIS auch unter	Bothestraße, HQ2 HVB,
Ortsangabe	Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) Stadtbezirk 05 – Au-Haidhausen

Telefon: 0 233- 28691
0 233- 26429
0 233- 23221

Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung
PLAN-HAII/21 P
PLAN-HAII/52
PLAN-HA II/20 V

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich)**

A) Billigungsbeschluss

**B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch (BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim
– Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB –**

Sitzungsvorlage Nr. 26-32 / V 00732

Anlagen:

Anlage 1: Lage im Stadtgebiet
Anlage 2: Übersichtsplan M=1 : 5.000
Anlage 3: Verkleinerung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)
Anlage 4: Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB – Tabelle 1
Anlage 5: Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2
Anlage 6: Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3
Anlage 7: Stellungnahme des Bezirksausschusses 05 vom 16.10.2025
Anlage 8: Durchführungsvertrag mit Projektplänen
Anlage 9: Übersichtplan Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme (ohne Maßstab)

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 15.07.2026 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis **Seite**

I. Vortrag der Referentin 3
A) Billigungsbeschluss 3
1. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange 3
2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB 4
3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB 4
4. Anhörung des Bezirksausschusses 4
B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch

(BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim – Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB – 4

II. Antrag der Referentin 5
Entwurf Satzungstext 7

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c 14

III. Beschluss 64

I. Vortrag der Referentin

A) Billigungsbeschluss

Bei der Vorlage handelt es sich um den Billigungsbeschluss zur Schaffung von Baurecht für den Bereich südlich der Bothestraße, westlich des Leuchtenbergrings und nördlich der Bahnlinie München-Rosenheim im 5. Stadtbezirk Au-Haidhausen.

Zuständig für die Entscheidung ist nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung die Vollversammlung des Stadtrates gemäß § 4 Nr. 9b der Geschäftsordnung des Stadtrates, da mit dem vorliegenden Beschluss zugleich der Umgriff einer bestehenden städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme verändert wird und es sich daher um eine Angelegenheit handelt, die die Entwicklung der Stadt entscheidend berührt.

Der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung hat am 06.12.2023 die Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019).

Die Vorhabenträgerin führte zuvor einen Ideen- und Realisierungswettbewerb für das „Quartier Haidenauplatz“ und für den Bereich des „Headquarters 2 der UniCredit Bank AG“ in München zwischen 21.12.2022 und 28.04.2023 durch. Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung ebenfalls mit o.g. Beschlussvorlage bekanntgegeben.

Mit Schreiben vom 28.08.2023 stellte die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG (Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG) den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB). Das beantragte Vorhaben entspricht dem Ergebnis des vorgenannten Wettbewerbs und umfasst die Errichtung des Gebäudes sowie die Herstellung der Freiflächen und der notwendigen Erschließungsanlagen. Der Stadtrat folgte dem Antrag der Vorhabenträgerin und beauftragte die Verwaltung mit Beschluss vom 06.12.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019) zur Einleitung des Bauleitplanverfahrens.

Mit den Vorhabenplänen wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB durchgeführt.

Es folgten die Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB. Der zuständige Bezirksausschuss wurde ebenfalls beteiligt.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Der Vortrag und der Antrag der Referentin beziehen sich auf die nachstehende Satzung und Begründung des Bebauungsplanentwurfs (Seite 7 ff.).

1. Änderungen nach der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange

Nach Abschluss der Verfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 13a Abs. 3 BauGB wurde der Umgriff und die Erschließung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung angepasst. Die geplante Bügelerschließung über öffentliche Verkehrsflächen wurde auf Grund von einliegenden Objekten (Dükeranlage) bzw. Unterbauung durch die Tiefgarage verändert und erfolgt nun ausschließlich über die Bothestraße. Daher wurde auch der Umgriff um den nordwestlichen Bereich, der nicht mehr für die Erschließung erforderlich ist,

verkleinert. Des Weiteren wurden die im Bebauungsplanentwurf nachrichtlich übernommenen Kennzeichnungen von Bahnanlagen im Süden und Westen größtenteils aus dem Umgriff entfernt, da der Bebauungsplan in diesem Bereich keine Festsetzungen vorsah. Die Änderungen haben keine Auswirkungen auf das Bauvorhaben.

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

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB während der Zeit vom 25.01.2024 mit 26.02.2024 durchgeführt.

Die öffentliche Erörterung über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung fand während der Unterrichtungsfrist am 08.02.2024 um 19 Uhr im Technischen Rathaus, Friedenstraße 40, Besprechungsraum 0.409 – Haus 4 statt. Die Bürger*innen konnten sich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c äußern.

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

3. Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 1 und Abs. 2 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB fand vom 24.01.2024 mit 25.02.2024 statt.

Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB fand vom 22.09.2025 mit 22.10.2025 statt.

Im Einzelnen wird auf die Tabellen Nr. 2 und 3, Anlage Nr. 5 und 6 verwiesen.

4. Anhörung des Bezirksausschusses

In der Beratungsangelegenheit zum Teil A) dieser Vorlage ist die Anhörung des Bezirksausschusses vorgeschrieben (vgl. Anlage 1 der BA-Satzung). Das Gremium wurde um eine Stellungnahme gebeten. Diese ist als Anlage 7 dieser Beschlussvorlage beigegeben.

Der Bezirksausschuss des 5. Stadtbezirks – Au-Haidhausen hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

B) Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 Baugesetzbuch (BauGB) für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim
– Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen nach §§ 165 Abs. 4, 235 Abs. 1 Satz 1 BauGB –

Die Vollversammlung des Stadtrates hat am 23.04.1996 die Einleitung von vorbereitenden Untersuchungen für eine Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff. BauGB für den Bereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim beschlossen (siehe Anlage 9). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde darin beauftragt, die für den Erlass einer städtebaulichen Entwicklungssatzung notwendigen Voruntersuchungen durchzuführen. Die öffentliche Bekanntgabe erfolgte im Amtsblatt Nr. 12 vom 30.04.1996.

Nunmehr soll für einen Teilbereich im Untersuchungsumgriff für den

vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c der Billigungsbeschluss gefasst werden (s. Buchstabe A des Vortrages und Ziffer 4 des Antrages der Referentin).

Mit dem Abschluss des Durchführungsvertrags mit der Planungsbegünstigten und der damit verbundenen Bauleitplanung können die Ziele und Zwecke der Maßnahme im Bereich des Planungsgebietes (vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c, s. Umgriff in Anlage 2) auch ohne die förmliche Festlegung einer Entwicklungssatzung erreicht werden. Der Auftrag des Stadtrates vom 23.04.1996 ist bezogen auf dieses Gebiet durch die Überplanung mittels Bebauungsplans und durch den Abschluss eines begleitenden Durchführungsvertrags als gleichwertig erfüllt zu betrachten. Dies bedeutet weiter, dass der Beschluss über die Durchführung von Voruntersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme vom 23.04.1996 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c wieder aufzuheben ist. Der Umgriff des Bereichs, für den der Einleitungsbeschluss aufzuheben ist, ergibt sich aus Anlage 9.

Für einen weiteren, untergeordneten Teilbereich, welcher nicht vom Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c erfasst ist, soll der o.g. Beschluss über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ebenfalls aufgehoben werden. Der gemäß § 34 BauGB genehmigte Neubau des Bürogebäudes mit Einzelhandel und Lagernutzung sowie Hotelnutzung (Leuchtenbergring 20 – Flurstück Nr. 17722/14 Gemarkung München, Sektion IX) entspricht nämlich den Zielen der städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme. Eine Aufrechterhaltung des Beschlusses über die Einleitung einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme ist daher nicht mehr erforderlich.

Der Einleitungsbeschluss vom 23.04.1996 für die übrigen Flächen im Bereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim wird mit dem vorliegenden Stadtratsbeschluss nicht aufgehoben und gilt weiterhin.

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht für diesen Fall (Teilaufhebung eines Einleitungsbeschlusses) keine Beteiligung des betroffenen Bezirksausschusses vor.

Dem Korreferenten, Herrn Dr. Köning und der/dem zuständigen Verwaltungsbeirät*in N.N. ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter der diesbezüglichen Anlage 4 entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB kann nur nach Maßgabe der Ausführungen unter den diesbezüglichen Anlagen 5 und 6 entsprochen werden.
3. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses des 5. Stadtbezirks – Au-Haidhausen kann nur nach Maßgabe der Ausführungen der diesbezüglichen Anlage 7 entsprochen werden.
4. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c für den Bereich Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim (nördlich) - Plan vom 20.05.2026 und Satzungstext - sowie die dazugehörige Begründung werden nach Maßgabe der Antragsziffern 1 – 3 gebilligt.
5. Dem Durchführungsvertrag mit Projektplänen und allen Vertragsanlagen (Anlage 8)

wird zugestimmt.

6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Öffentlichkeit zum Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c mit Begründung erst dann gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu beteiligen, wenn die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen für die Durchführung dieses Verfahrensschrittes vorliegen.
7. Die vorbereitenden Untersuchungen für eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme gemäß §§ 165 ff., 235 BauGB für den Bereich Ostbahnhof – Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim werden für den im Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c liegenden Teilbereich und den weiteren Teilbereich Flurstück Nr. 17722/14 Gemarkung Sektion IX (s. schraffiert dargestellter Bereich im Übersichtsplan, Anlage 9) eingestellt. Hierbei ist Anlage 9 Bestandteil des Beschlusses.
8. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Teileinstellung der vorbereitenden Untersuchungen ortsüblich bekannt zu machen.

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
-Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich zwischen Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich) und Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.05.2026, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am , und diesem Satzungstext.

(3) Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 491 werden durch diesen verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung „Büronutzungen mit Konferenzflächen“

(1) Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Büronutzungen
- Konferenz
- Cafeteria/Kantine
- gastronomische Einrichtungen für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss mit einem zugehörigen Wirtsgarten mit einer maximalen Größe von 150 m^2
- zugehörige Technik-, Neben- und Versorgungsflächen
- Raum/Fläche für Liefer- und Entsorgungsverkehr mit Verladezone im Erdgeschoss innerhalb des Baufensters.

(2) Im festgesetzten Baugebiet sind in den Untergeschossen und im festgesetzten Bereich mit Umgrenzung für Tiefgarage folgende Nutzungen zulässig:
- Technik-, Keller-, Müll, Neben- und Lagerräume
- Kfz- und Fahrradabstellplätze
- Elektro-Ladeplätze

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch die private Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 7.350 m2 überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von 61 m bezieht sich auf die Höhenkote 530,50 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt wird durch den oberen Abschluss der Attika definiert.

(2) Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch Dachaufbauten gem. § 8 Abs. 1 überschritten werden.

§ 5 Abstandsflächen

Entlang des in der nachfolgenden Abbildung mit grüner Linie markierten Bereichs auf Höhe der gegenüber liegenden nördlichen Nachbarbebauung wird die Abstandsfläche auf 5,7 m verkürzt.

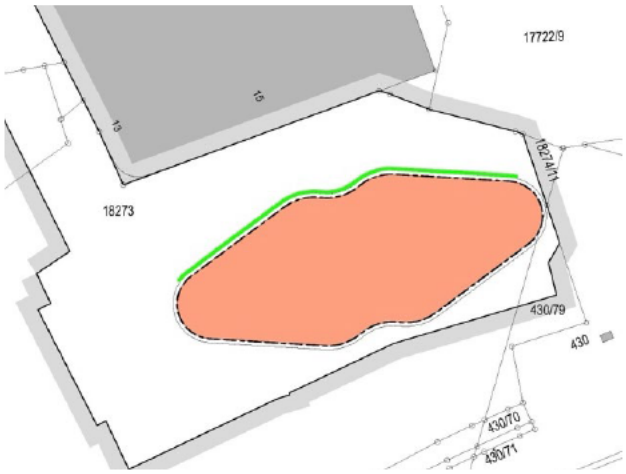


Abbildung: Darstellung Abstandsflächenverkürzung nach Norden – ohne Maßstab, Quelle: Kartendarstellung Kommunalreferat Geodatenservice München mit Ergänzungen Dragomir Stadtplanung / Landeshauptstadt München, 2025

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf im südwestlichen und westlichen Bereich durch eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse um 8,0 m überschritten und teilweise als Wirtsgarten mit einer Größe von bis zu 150 m² genutzt werden.

(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte nördliche, westliche und südliche Baugrenze darf durch ein durchgehendes Vordach (hinweisliche Plandarstellung) bis zu einer Tiefe von 6,0 m auf bis zu 50 % der gesamten Fassadenabwicklung überschritten werden.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind die private Erschließungsstraße und sonstige Zuwegungen sowie eine Unterbauung durch Rigolen und Zisternen, die auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

§ 8 Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Photovoltaik

(1) Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die realisierte Wandhöhe hinausreichen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit von 15 Vollgeschossen in einem Abstand von 7,50 m von der Außenkante der Fassade eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 0,5 m zulässig.

(2) Im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit von 15 Vollgeschossen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination ist flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer Dachbegrünung, die sich durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie befindet) anzuordnen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von mindestens 20 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen.

(3) Auf der südlichen und westlichen Terrassenfläche innerhalb des gem. Planzeichnung festgesetzten 14. Vollgeschosses ist die Dachfläche auf mindestens 25% mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 45 cm (ohne Drainschicht) intensiv zu begrünen. Anlagen zum Wetterschutz sind bis zur maximal zulässigen Wandhöhe gem. § 4 Abs.1 auf einer maximalen Fläche von bis zu 40 % der Terrassenfläche zulässig.

(4) Auf den Dachflächen und an der Gebäudefassade sind Photovoltaik-Modulflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 4.000 m² zu realisieren.

§ 9 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

(1) Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS), MüABl. Sondernummer 3, S. 567, in der Fassung vom 17.09.2025, notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.

(2) Die Tiefgarage ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig.

(3) Die Decke der unterirdischen baulichen Anlage/Tiefgarage ist um mindestens 1,40 m abzusenken und mit einem Substrataufbau entsprechend den Festsetzungen des § 15 dieser Satzung zu errichten, zu gestalten und zu bepflanzen.

(4) Die unterirdische bauliche Anlage/Tiefgarage ist mit einer maximalen Tiefe, einschließlich der untersten Bauwerkssohle, von 18 m in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 530,50 m ü. NHN zulässig.

(5) Die Anliefernutzungen sind ausschließlich im Gebäudeinneren in der im Plan festgesetzten Ladetasche zulässig.

§ 10 Fahrradabstellplätze

(1) Die nach Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) in der Fassung vom 26.06.2020, MüAbl. S. 406 erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb des Gebäudes und der Tiefgarage zulässig.

(2) Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage sind über eine eigens nur vom Radverkehr befahrbare Rampe zu erschließen, die nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig ist.

(3) Innerhalb des Baugebiets sind oberirdische Fahrradabstellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan bestehende Fahrradabstellanlagen.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Im Planungsgebiet sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form sowie Lichtwirkung in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassade der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos bzw. Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von max. 1 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage an einer Fassade des Hochhauses mit einer Schrifthöhe von max. 3,5 m zulässig.

(4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Großflächige Werbung (z.B. Light-Boards, Videowände, Werbetafeln) ist unzulässig.

(6) Die Errichtung von Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes ist unzulässig.

§ 12 Geländemodellierungen

Geländemodellierungen sind zum Höhenausgleich, zur Ausbildung des Geländeanschlusses an die Straßenverkehrsfläche, die Nachbargrundstücke und zur Ausbildung von Versickerungsmulden und Pflanzbeeten zulässig. Die Tiefe von Versickerungsmulden wird auf maximal 0,30 m begrenzt.

§ 13 Dienstbarkeiten

(1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R(M) wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr festgesetzt.

(4) Von der im Plan festgesetzten Lage und Breite der Gehrechtsfläche (G), der Radfahrrechtsfläche (R) und dem Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr (R(M)) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

§ 15 Grünordnung

(1) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen und der Lärmschutzwand ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Vegetation ist nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Im Planungsgebietes sind mindestens 11 Großbäume (Endwuchshöhe größer 20 m) und mindestens 24 mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder Kleinbäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) zu pflanzen. Die Anzahl an mittelgroßen Bäumen muss mindestens 17 betragen.

(3) Bei allen im Planungsgebiet neu zu pflanzenden Bäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

(4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20-25 cm Stammumfang
- für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 20-25 cm Stammumfang
- kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 18-20 cm Stammumfang.

(5) Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche vorzusehen:
- bei großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20m) von 24 m²,
- bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) von 12 m²,
- bei kleinen Bäumen (Endwuchshöhe < 10 m) von 12 m².

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

(6) Die in § 20 Absatz 5 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit ausdauernden, hochwüchsigen, standortgerechten, bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen.

(7) Die Oberkante der Rigole ist mindestens 1,40 m abzusenken und zusammen mit der abgesenkten Decke der Tiefgaragen ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Decke der Zisterne ist ebenfalls um mindestens 1,40 m abzusenken, sofern sich darüber eine Pflanzfläche befindet. Bei der Pflanzung von Großbäumen auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baum ist ein fachgerechter Bodenaufbau von 1,50 m herzustellen.

(8) Notwendige Zugänge, Durchwegungen, ebenerdige Terrassen, der Wirtsgarten und Feuerwehraufstellflächen sind soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.

§ 16 Artenschutz

(1) Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird.

Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.

(2) Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

§ 17 Entwässerung

(1) Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und über Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Zusätzlich ist eine Versickerung in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereich in der hinweislich dargestellten Rigole sowie über Versickerungsmulden zulässig.

(2) Das Flachdach und das Tiefgaragendach sind mit einer Niederschlagswasser-Retentionsschicht von mindestens 10 cm zu versehen (zusätzlich zur Substratschicht).

§ 18 Lufthygiene

(1) Anlagen zur Belüftung der Tiefgarage und Einbauten zur Entlüftung von Trafostationen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen, jedoch außerhalb von mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichern festgesetzten Flächen, zulässig. Sie sind geländegleich in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

(2) Die Tiefgarage ist gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu lüften. Die Entlüftung ist dabei in das Gebäude zu integrieren und die Abluft so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung und eine ausreichende Verdünnung ermöglicht werden.

§ 19 Lärmschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehr- und Anlagengeräuschen vorzusehen.

(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

(3) Die gem. Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 4 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_{W,R}$ = 25 dB zu errichten. Im Bereich des festgesetzten Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit ist bei Inbetriebnahme des Fußgängerstegs mit Fahrradmitbenutzung über die Bahngleise ein Durchgang für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. Die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß sind dabei weiterhin zu gewährleisten.

(4) Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0{,}1$ bei $f \geq 500$ Hz). Bei Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme

Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

§ 20 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.

Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c

Inhaltsverzeichnis **Seite**

1. Anlass der Planung und Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB) ... 15
2. Ausgangslage ... 17
2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgebung und Eigentumsverhältnisse ... 17
2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb des Vorhabengebiets ... 17
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation ... 18
2.4. Denkmal und Ensembleschutz ... 20
2.5. Grün- und freiraumplanerische Bestandslage ... 21
2.5.1. Naturhaushalt ... 21
2.5.2. Flora, Fauna, Biotope, Artenschutz, Schutzgebiete ... 21
2.5.3. Erholung ... 22
2.6. Erschließungs- und verkehrliche Situation ... 22
2.7. Technische Infrastruktur ... 23
2.8. Vorbelastung des Vorhabengebietes ... 24
2.8.1. Altlasten und Kampfmittel ... 24
2.8.2. Lärm ... 25
2.8.3. Lufthygiene ... 25
2.8.4. Erschütterungen und Sekundärluftschall ... 26
2.8.5. Elektrische und magnetische Felder ... 26
2.9. Hochhausstudie ... 26
3. Planungsziele ... 27
4. Planungskonzept ... 27
4.1. Architektonisches, städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept ... 27
4.2. Art der baulichen Nutzung ... 29
4.3. Maß der baulichen Nutzung ... 30
4.4. Höhenentwicklung ... 32
4.4.1. Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse ... 32
4.4.2. Qualitätsanforderungen Hochhausentwicklung/ Stadtbildverträglichkeit ... 32
4.5. Abstandsflächen ... 37
4.6. Überbaubare Grundstücksfläche ... 37
4.7. Nebenanlagen ... 38
4.8. Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Photovoltaik ... 38
4.9. Verkehrliche Erschließung ... 40
4.9.1. Motorisierter Individualverkehr ... 40
4.9.2. Kfz- und Fahrradstellplätze, Tiefgarage und Zu- und Ausfahrtsbereiche ... 42
4.9.3. Fuß- und Radverkehr ... 43
4.10. Werbeanlagen ... 44
4.11. Geländemodellierungen ... 44
4.12. Dienstbarkeiten ... 44
4.13. Einfriedungen ... 45
4.14. Grünordnung ... 45
4.15. Artenschutz: Vogel - und Insektenschutz ... 47
4.16. Entwässerung ... 48
4.17. Lufthygiene ... 49
4.18. Erschütterung und Sekundärluftschall ... 51
4.19. Windkomfort ... 51
4.20. Elektromagnetische Verträglichkeit ... 52

4.21. Lärm ... 52
4.21.1. Verkehrslärm - Einwirkungen auf das Plangebiet ... 53
4.21.2. Anlagenlärm ... 55
4.22. Klima und Energiekonzept ... 56
4.23. Mobilität ... 58
4.24. Brandschutz ... 59
4.25. Barrierefreie Gestaltung, Inklusion und Gender Mainstreaming ... 59
5. Nachhaltigkeit ... 60
6. Wesentliche Auswirkungen der Planung ... 60
7. Daten zum Bebauungsplan ... 61
8. Grundlagen und Gutachten ... 61
9. Durchführungsvertrag/ Kosten/ Maßnahmen ... 62

1. Anlass der Planung und Verfahren nach Baugesetzbuch (BauGB)

Die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG (Omnia), eine Tochtergesellschaft der UniCredit Bank GmbH (UniCredit) und Projektgesellschaft der HVB Immobilien AG, beabsichtigt, einen Teil ihres Grundstücks im Bereich Leuchtenbergring und Bothestraße baulich zu entwickeln. Auf der heute unbebauten Fläche sollen, ergänzend zum bestehenden Headquarter an der Arabellastraße 12, alle weiteren zentralen Einheiten am Standort München als zweites Headquarter (HQ2) der UniCredit zusammengezogen werden. Die Planung umfasst das Vorhaben mit Gebäude- und Freiflächenplanung und die für das Vorhaben notwendigen Erschließungsflächen.

Die Vorhabenträgerin Omnia führte zwischen 21.12.2022 und 28.04.2023 einen Ideen- und Realisierungswettbewerb unter Beteiligung der Landeshauptstadt München durch. Grundlage für das Bebauungsplanverfahren ist der daraus hervorgegangene Siegerentwurf des Architekturbüros Sauerbruch Hutton in Zusammenarbeit mit dem Büro für Landschaftsarchitektur Michel Desvigne Paysagiste (MDP). Mit Beschluss vom 6.12.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11019) wurde dem Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung das Wettbewerbsergebnis bekannt gegeben.

Dem Wettbewerb vorangegangen ist der Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung im Jahr 2022 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 06939), der die Fortführung des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1956 aus dem Jahr 2008 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 11428) und die Durchführung des Wettbewerbs zum Inhalt hatte und die städtebaulichen, freiraumplanerischen, klimatischen, verkehrlichen und umweltrelevanten Ziele als Grundlage für das weitere Verfahren beschlossen hat. Es handelte sich um einen Ideen- und Realisierungswettbewerb bestehend aus zwei Entwicklungsbereichen (siehe Abb. 1).

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung nach § 12 BauGB
Die Omnia hat als Vorhabenträgerin mit Schreiben vom 28.08.2023 den Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB für den ersten Entwicklungsbereich gestellt, dem der Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung mit Beschluss vom 6.12.2023 (Sitzungsvorlagen Nr. 20-26 / V 11019) gefolgt ist und die Verwaltung mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c gemäß § 12 BauGB beauftragt hat.

Im Rahmen des Ideen- und Realisierungswettbewerbs wurde die im Westen an das Planungsgebiet angrenzende Fläche und aktuell Baustelleneinrichtungsfläche der DB InfraGO AG als Ideenteil mitbetrachtet. Das Bauleitplanverfahren für den Ideenteil (2. Entwicklungsbereich) wird erst mit Abschluss der Baumaßnahme der 2. Stammstrecke und Freigabe der Baustellenfläche fortgeführt werden.

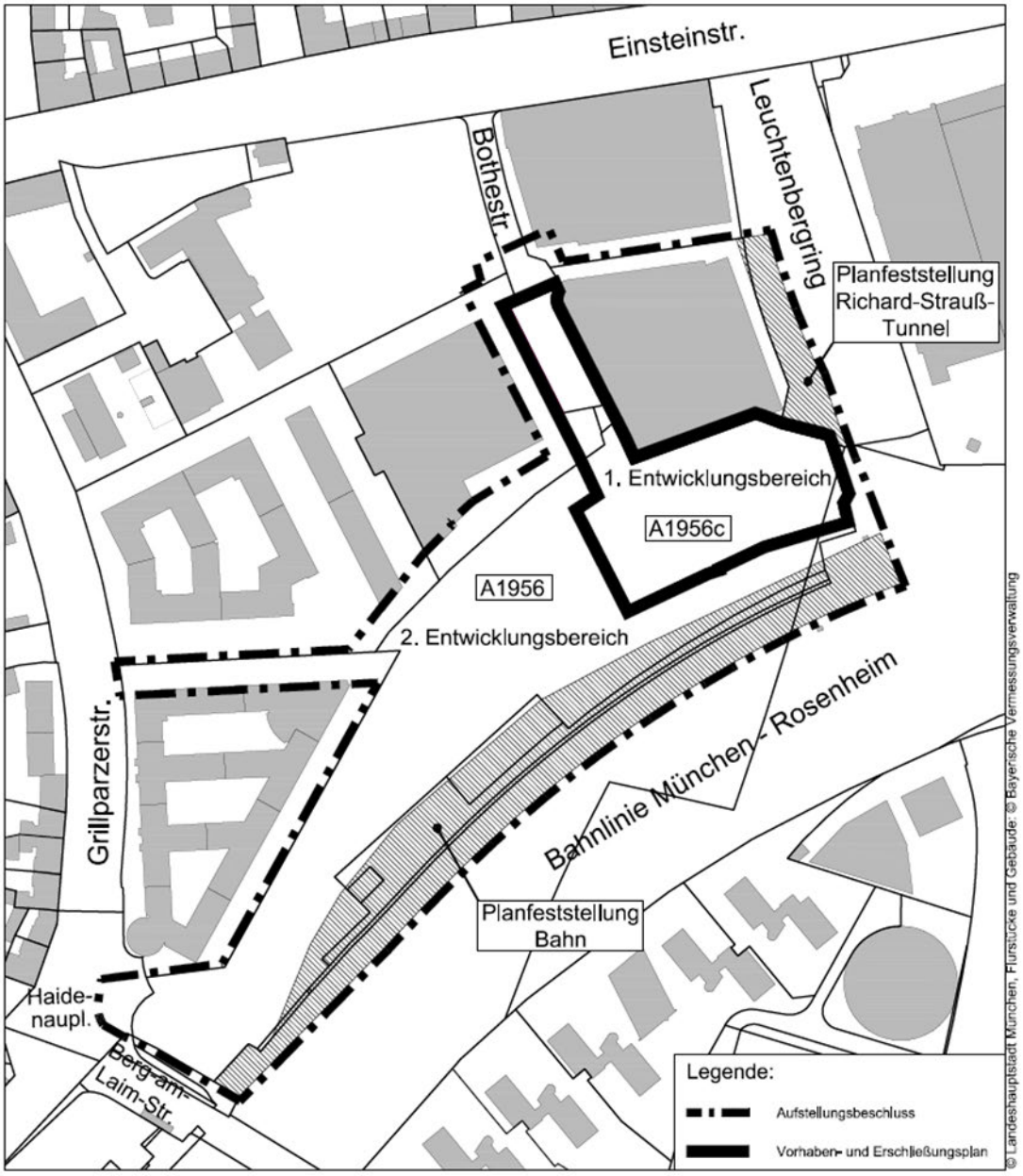


Abbildung 1: 1. und 2. Entwicklungsbereich gem. Aufstellungsbeschluss (Quelle: Landeshauptstadt München, Stand 08.08.2025)

Auf Basis der Projektpläne wurde ein Vorentwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Mit diesem wurde die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu Beginn des Jahres 2024 durchgeführt. Parallel wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit einem Infoblatt durchgeführt. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung fand am 08.02.2024 eine Erörterungsveranstaltung statt, in der die Bürger*innen Fragen stellen und Äußerungen zum Planstand abgeben konnten.

Beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es handelt sich um eine

Maßnahme der Innenentwicklung, da mit dem Vorhaben die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Stadtbezirk Au-Haidhausen fortentwickelt werden. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Zwischen dem 1. und 2. Entwicklungsbereich besteht kein enger zeitlicher Zusammenhang, da die Vorhaben weder parallel noch im unmittelbaren Anschluss hintereinander entwickelt werden. Der zweite Entwicklungsbereich ist noch bis zur Fertigstellung der 2. Stammstrecke voraussichtlich im Jahr 2035 bahnrechtlich gebunden, die gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 des allgemeinen Eisenbahngesetzes gilt bis dahin und erst mit Abschluss der Bahn-Gesamtmaßnahme wird der Entwicklungsbereich wieder in die Planungshoheit der Landeshauptstadt München übergehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Es liegen weder im Geltungsbereich noch in naher Nachbarschaft Natura-2000 Gebiete vor, weshalb von keiner wesentlichen Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ausgegangen werden kann. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht erkennbar.

2. Ausgangslage

2.1. Lage im Stadtgebiet, Umgebung und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt nordöstlich des Haidenauplatzes auf dem Areal zwischen der Verlängerung der Bothestraße im Westen und dem Leuchtenbergring im Osten. Im Süden wird das Planungsgebiet durch die großflächigen Gleisanlagen der Bahnlinie München - Rosenheim und dem S-Bahnhalt Leuchtenbergring begrenzt.

Das Planungsgebiet umfasst eine Fläche von etwa 0,89 ha. Die Grundstücke befinden sich im privaten Eigentum. Davon gehören ca. 0,85 ha der Grundstücksverwalterin der Vorhabenträgerin Omnia. Die übrigen rd. 360 m2 umfassenden Flächen befinden sich im Privateigentum Dritter, sollen aber noch von der Vorhabenträgerin erworben werden.

Nordwestlich des Planungsgebiets steht ein eingeschossiger Baumarkt in Tieflage. Jenseits der Bahntrasse im Süden befindet sich der 15-geschossige Bürokomplex „Ten-Towers“. Östlich des Leuchtenbergrings liegt das großflächige Straßenbahndepot der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH. Entlang der Grillparzerstraße schließen sich ein sechs- und ein siebengeschossiger Bürokomplex mit straßenbegleitenden Raumkanten im Nordwesten an. Östlich der Bothestraße grenzt im Norden ein neu errichteter Gebäudekomplex mit Dienstleistungs-, Büro- und Hotelnutzung an das Planungsgebiet.

2.2. Vorhandene Nutzung innerhalb des Vorhabengebiets

Das Grundstück ist unbebaut. Es ist aktuell Teil der Baustellenfläche für die 2. Stammstrecke. Einige wenige Gehölzstrukturen und Ruderalflächen liegen innerhalb des Planungsumgriffs. Die südliche Verlängerung der Bothestraße ist bereits als Privatstraße hergestellt. Die Erschließung der sechsgeschossigen Blockbebauung mit Hotel-, Büro- und Einzelhandelsnutzung nördlich des Planungsgebietes erfolgt bisher über diese Privatstraße.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangssituation

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung
Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan sieht für das gesamte Planungsgebiet entlang der Bahntrasse vorrangig Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor. In Richtung Innenstadt sind übergeordnete Grünbeziehungen dargestellt. Einer Berichtigung des Flächennutzungsplanes bedarf es folglich nicht. Der vorliegende VEP kann daraus entwickelt werden.

Planfestgestellte Bereiche
Das Planungsgebiet liegt in großen Teilen im Planfeststellungsabschnitt 3 (PFA 3 Ost) des Gesamtprojekts „2. Stammstrecke München“ und grenzt östlich an den planfestgestellten Bereich des Richard-Strauss-Tunnels.

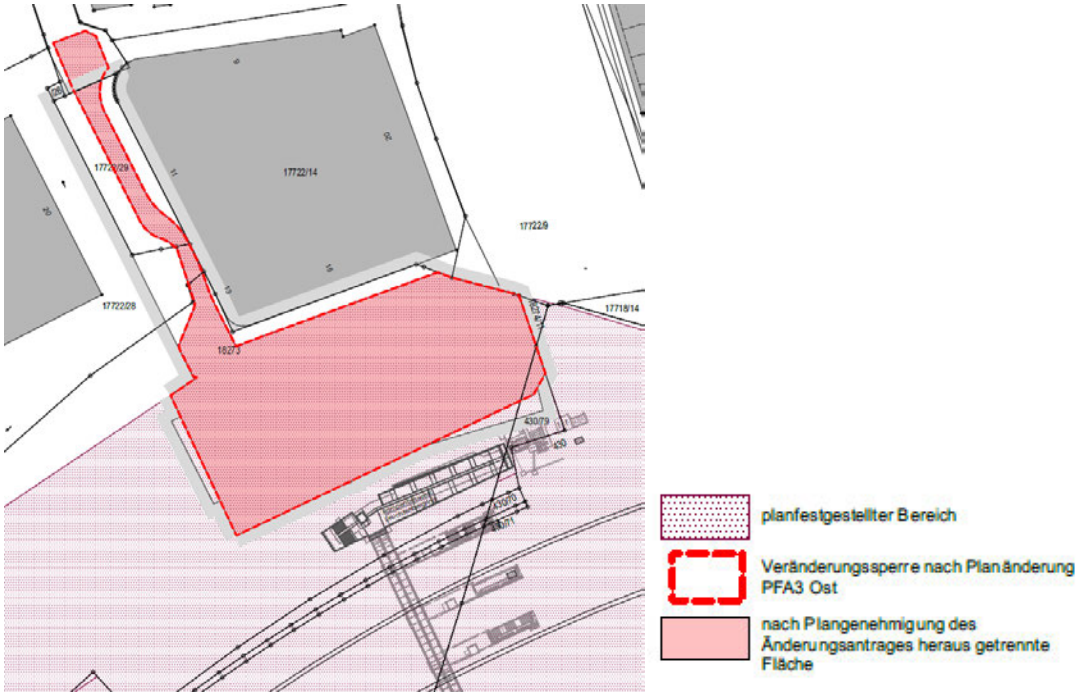


Abbildung 2: Umgriff Veränderungssperre und planfestgestellter Flächen PFA 3 Ost (Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, Stand 22.08.2025)

<u>Planfeststellung PFA 3 Ost</u>
Der Streckenabschnitt der 2. Stammstrecke PFA 3 Ost erstreckt sich vom westlichen Isarufer bis zum Bahnhofsteil München Leuchtenbergring und dient zur Entlastung und Ertüchtigung der bestehenden Stammstrecke. Für die Umsetzung wurde der Planfeststellungsbeschluss gemäß § 18 Abs. 1 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) für das Vorhaben „PFA 3 Ost der 2. Stammstrecke München (Bereich westliches Isarufer bis Bft Mü Leuchtenbergring)“ vom 31.10.2023 genehmigt. Das Planungsgebiet liegt mit Teilen der Flurstücke Fl. Nrn. 17722/29, 17722/14, 18273 und 18273/11 der Gemarkung München, Sektion 9 und des Flurstücks Nr. 430/79 der Gemarkung Berg am Laim innerhalb dieses planfestgestellten Bereiches; damit gilt die gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 AEG. Die Flächen sind als Baustellenflächen bahnrechtlich gebunden. Auf dem Vorhabengebiet kommen bislang die Rettungszufahrt für die Bahnanlagen sowie zwei Sparten zu liegen (vgl. Abbildung 2).

Zwischen dem Neubau des HQ2 und dem Bau der 2. Stammstrecke bestehen sowohl zeitliche als auch funktionale Verknüpfungen und Abhängigkeiten.

Diese Rahmenbedingungen haben die DB InfraGO AG bewogen, die vom Eisenbahn-Bundesamt (EBA) bereits genehmigten Planungen der 2. Stammstrecke für den hier vorliegenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung teilweise anzupassen. Diese Anpassungen betreffen unter anderem die Lage der Baustelleneinrichtungsflächen, den Verlauf der Zufahrtswege und die technische Infrastruktur. Sie sollen den planerischen Erfordernissen der Vorhabenträgerin für das HQ2 angepasst und als Plangenehmigung beim EBA beantragt und genehmigt werden. Dieser Verfahrensschritt ist zwingende rechtliche Voraussetzung für den Satzungsbeschluss des Bebauungsplans.

Die 4. Planänderung zum Planfeststellungsbeschluss PFA3 Ost wurde am 30.05.2025 beim EBA eingereicht. Mit der beantragten 4. Planänderung wird sichergestellt, dass das Grundstück der Vorhabenträgerin in die kommunale Planungshoheit übergeht und die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist. Das Planänderungsverfahren wird voraussichtlich im März 2026 abgeschlossen sein.

Darüber hinaus ist auch die unmittelbar südlich an das Planungsgebiet angrenzende S-Bahn-Station Leuchtenbergring mit dem geplanten, der verbesserten und barrierefreien Erschließung dienenden, Steg von der Planänderung betroffen. Das ursprünglich als reiner Fußgängersteg geplante Bauwerk mit seinen direkten Zugängen auf die Bahnsteige wurde mit Beschluss des Bauausschusses vom 07.11.2023 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11125) zu einem Fußgängersteg mit Fahrradmitbenutzung (im Folgenden Fuß- und Radwegbrücke) erweitert.

<u>Nachbarschaftsvereinbarung zwischen DB und Vorhabenträgerin</u>
Aufgrund der Abhängigkeiten und engen Verzahnung zwischen den Baumaßnahmen der 2. Stammstrecke, den neuen Zugängen zum S-Bahnhalt und dem Bauvorhaben der UniCredit wird die Realisierung gemeinsam mit der DB InfraGO AG im Rahmen des Projektes zur 2. Stammstrecke betrieben.

Die Teilfläche, die für die Baumaßnahme des HQ2 erforderlich ist (Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung), soll künftig und abweichend von dem bisherigen Planfeststellungsbeschluss vom 31.10.2023 nicht mehr als Fläche für technische Infrastruktur, Rettungswege und Baustelleneinrichtung der DB InfraGO AG für die Baumaßnahmen der 2. Stammstrecke in Anspruch genommen werden.

Zur vertraglichen Begleitung der eng zu verzahnenden Baustellen- und Baulogistik haben die Vorhabenträgerin und die DB InfraGO AG eine Nachbarschaftsvereinbarung geschlossen. Gegenstand dieser und des Plangenehmigungsverfahrens (4.Planänderung) sind im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung:

- Entfall der Feuerwehrzufahrt aus Richtung Norden (Bothestraße), Verbreiterung der Feuerwehrzufahrt auf 6 m aus Richtung Westen (Haidenauplatz) inkl. Neubau eines Wendehammers
- Teilweise Unterbauung der Feuerwehrzufahrt durch die südöstliche Ecke der Tiefgarage
- Anpassung der Entwässerungseinrichtungen der Feuerwehrzufahrt, Versorgungsleitungen zum neuen Bahnsteig 0 und Übergabepunkt an das HQ2 und Stilllegung/ Rückbau bzw. Verlegung des Schmutzwasserkanals im Bereich der Baustelleneinrichtungsfläche
- Reduzierung der Baustelleneinrichtungsfläche nördlich der Bahnanlage Leuchtenbergring, sowie Entfall der bauzeitlichen Zufahrt Bothestraße

Planfeststellung Richard-Strauss-Tunnel / Leuchtenbergring
Östlich des Planungsgebiets liegt das Tunnelportal des Richard-Strauss-Tunnels und die Unterführung des Leuchtenbergrings mit den Auffahrtsrampen.

Gemäß der damaligen Planfeststellung zur Errichtung des Richard-Strauss-Tunnels / der Leuchtenbergring-Unterführung ist für den Tunnelbetrieb eine Fläche zur Errichtung eines Abluftkamins mit vorzuhalten. Die Vorhaltefläche liegt außerhalb des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Planungsrecht
Die planungsrechtliche Beurteilung des Areals richtet sich in den bebauten Randbereichen nach § 34 BauGB (Innenbereich), ansonsten nach § 35 BauGB (Außenbereich). Innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 491 sind Teilflächen nach § 30 BauGB zu beurteilen.

Angrenzende rechtsverbindliche Bebauungspläne
Es gilt der seit 1968 gültige Bebauungsplan Nr. 491. Darin wird die Straßenverkehrsfläche der Bothestraße und dazu begleitende Baugrenzen festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 491 wird im Süden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c teilgeändert.

Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München
Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich insbesondere folgender baurechtlicher Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München:

- Satzung über die Gestaltung und Ausstattung der unbebauten Flächen, der bebauten Grundstücke und über die Begrünung baulicher Anlagen vom 08.05.1996 (Freiflächengestaltungssatzung),
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung vom 28.08.2018, zuletzt geändert durch Satzung vom 08.05.2024 (Entwässerungssatzung - EWS),
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge vom 17.09.2025 (Stellplatzsatzung - StPlS),
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung – FabS) vom 26.06.2020,
- Baumschutzverordnung (BaumschutzV) vom 26.11.2025

2.4. Denkmal und Ensembleschutz

Im Planungsgebiet liegen keine Baudenkmäler. Im näheren Umfeld des Planungsgebietes befinden sich folgende Baudenkmäler:

- Gebäude der Grundschule und Fridtjof-Nansen-Realschule (D-1-62-000-1566, Ernst-Reuter-Straße 4), putzgegliederter historisierender Gruppenbau mit Uhrendachreiter und skulptiertem Steinportal am Treppenhausturm, von Wilhelm Bertsch, 1899-1901
- Mietshaus (D-1-62-000-1466, Einsteinstraße 143), putzgegliederter Walmdachbau in deutschen Renaissanceformen mit Eckerkerturm und geschweiften Zwerchgiebeln, um 1900
- Mietshaus (D-1-62-000-1465, Einsteinstraße 135), putzgegliederter Neubarockbau mit Stuckdekor und Zwerchgiebel, um 1900

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Nördlich der Einsteinstraße erstreckt sich der Ensembleschutzbereich „Bogenhausen“.

Laut Bayerischem Landesamt für Denkmalpflege ist jedoch mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) zu rechnen. Aus diesem Grund wird darauf hingewiesen, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) sowie den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen.

2.5. Grün- und freiraumplanerische Bestandslage

2.5.1. Naturhaushalt

Naturraum und Topografie
Das Areal liegt im Bereich der Münchner Schotterebene, die von fluviatilen und glaziofluviatilen Lockergesteinen der letzten Eiszeiten geprägt ist. Die von ca. 3 m bis ca. 12-14 m unter Geländeoberkante (GOK) anstehenden quartären Schotter aus Kiesen werden mit einer 1-3 m mächtigen Lößlehmschicht überlagert. Durch die früheren Nutzungen wurden die natürlichen Bodenverhältnisse anthropogen überformt.

Wasser
Der mittlere Grundwasserspiegel liegt bei ca. 520,5 m über Normalhöhennull (ü. NHN), der höchste Grundwasserstand (HW1940) liegt zwischen 521,8 m und 522,3 m ü. NHN. Der Bemessungswasserstand für das Planungsgebiet beträgt einschließlich 30 cm Sicherheitszuschlag 522,1 m – 522,6 m ü. NHN.
Die Grundwasserfließrichtung ist nach Nord-Nordwest gerichtet. Das Grundwassergefälle beträgt bei Hochwasserereignissen in etwa 0,3 %.

Boden, Versiegelung
Der überwiegende Teil des Gebietes ist weder überbaut, unterbaut noch versiegelt. Lediglich im Bereich der Privatstraße bestehen bereits heute versiegelte Straßenflächen. Durch den geringen Versiegelungsgrad im Planungsgebiet ist im Bestand mit hoher Wahrscheinlichkeit eine ausreichende Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser (Förderung Grundwasserneubildung) möglich.

Stadtklima
Laut Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München stellt das Planungsgebiet (unabhängig von der aktuellen Nutzung) eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar, die eine wichtige bioklimatische Bedeutung für das lokale Klima vor Ort und den Aufenthalt am Tage hat. Der Fläche wird eine mäßige Kaltluftlieferung zugeschrieben. Im Bereich der angrenzenden Bahngleise sind Flächen mit Luftaustauschpotential vorzufinden (Ventilationsbahn). Entlang der Gleisflächen zwischen Trudering und Berg am Laim verläuft eine übergeordnete Kaltluftleitbahn mit mittlerem Luftaustauschpotential. Die Planung hat keine Auswirkungen auf die Funktionsweise der östlich gelegenen Kaltluftleitbahn, da diese aufgrund der unbebauten Gleisflächen gesichert ist.

2.5.2. Flora, Fauna, Biotope, Artenschutz, Schutzgebiete

Vegetation und Biotopfunktion, Baumbestand
Auf den ehemaligen Rangierflächen der Bahn sind in Teilbereichen bahnbegleitende

Ruderalflure mit Magerrasenanteil entstanden. Im übrigen Planungsgebiet sind punktuelle Baumpflanzungen (acht Bäume entlang der Bothestraße, unterliegen nicht der aktuellen Baumschutzverordnung) sowie Gehölzstrukturen durch Sukzession vorhanden.

Biotopkartierung
Im Planungsumgriff ist kein kartiertes Biotop vorhanden.

Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP)
Für das ABSP der Landeshauptstadt München ist entlang des Planungsgebiets ein Biotopverbund mit den Entwicklungszielen „Ausdehnung und Entwicklung von Trockenstandorten“ sowie „Aufwertung von Bahnbegleitflächen“ für die Entwicklung von Trockenlebensräumen geplant. Um den Zielen des Biotopschutzes gerecht zu werden, soll als langfristiges Ziel ein möglichst durchgehender Biotopverbundkorridor entlang der Bahntrasse freigehalten werden (= Zone ökologischer Vernetzung; ZÖV). Die zukünftige Umsetzung wird durch diesen Bebauungsplan nicht erschwert werden.

Wenige hundert Meter entfernt vom Planungsgebiet in östlicher Richtung liegen große, landesweit und überregional bedeutsame artenschutzrelevante Bahnbegleitflächen, teilweise handelt es sich hier auch um Biotopentwicklungsflächen.

Artenschutz
Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung wurden im Jahr 2021 mehrere Erhebungen zu den Artengruppen Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Die Untersuchungen konzentrierten sich gemäß der Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf europarechtlich geschützte Reptilien. Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen wie beispielsweise der Amphibien waren aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen. Im Umgriff des Bebauungsplans konnten keine Reptilien oder Heuschrecken gefunden werden.

Schutzgebiete
Im Planungsgebiet sind keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete vorhanden.

2.5.3. Erholung

Das Planungsgebiet weist derzeit, aufgrund seiner fehlenden Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit sowie durch die Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche für die 2. Stammstrecke, keine Erholungsnutzung auf.

2.6. Erschließungs- und verkehrliche Situation

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)
Das Planungsareal befindet sich im direkten Einzugsbereich der S-Bahnhaltestelle Leuchtenbergring mit mehreren leistungsfähigen S-Bahnlinien. Die gute Anbindung an das S-Bahn-Netz wird noch durch eine Straßenbahnlinie in der Einsteinstraße und durch ein großes Angebot an Linienbussen ergänzt.

Die attraktive Nahverkehrserschließung wird zudem durch die direkte Anbindung an das Netz der Deutschen Bahn am Ostbahnhof (Halt von Regional- und Fernverkehrszügen), der in ca. 1 km Entfernung liegt, weiter aufgewertet. Der Zugang zu den öffentlichen Verkehrsmitteln ist in alle Richtungen fußläufig zu erreichen. Die Anbindung an die S-Bahnhaltestelle Leuchtenbergring wird sich zukünftig durch den Steg über die Gleise am Leuchtenbergring mit direkter Anbindung an die S-

Bahnsteige erheblich verbessern und damit das Planungsgebiet zusätzlich erschließen.

Insgesamt ist das Planungsgebiet durch die Lage am S-Bahnhof Leuchtenbergring sowie durch die gute Erreichbarkeit mehrerer Straßenbahn- und Busverbindungen sehr gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Motorisierter Individualverkehr (MIV)
Die Lage des Planungsgebietes zeichnet sich durch seine mit kurzen Wegen verbundene Anbindung an das übergeordnete Hauptstraßennetz (Mittlerer Ring Ost und B304), seine direkte Anbindung an das örtliche Hauptstraßennetz (Orleansstraße, Grillparzerstraße, Einsteinstraße) sowie die gute Erreichbarkeit der A94 über die Einsteinstraße aus. Diese Straßen gewährleisten zwar eine gute Erreichbarkeit des Planungsgebietes, die innere Erschließung erfolgt derzeit jedoch nur über eine Stichstraße, die am Knotenpunkt im Rechtsfahrsinn an die Einsteinstraße angebunden ist.

Ruhender Verkehr, Stellplätze
Entlang der westlichen Stichstraße, auf der privaten Verkehrsfläche der Bothestraße, befinden sich beidseitig 20 nicht nachweispflichtige Stellplätze als Längs- bzw. Querparker.

Radverkehr und Fahrradabstellplätze
Eine Hauptradverbindung gemäß des Verkehrsentwicklungsplans Rad VEP-R (2006) verläuft zwischen Ostbahnhof und Haidenauplatz entlang der Orleansstraße, eine Nebenverbindung von der Kirchenstraße über den Haidenauplatz und weiter in Richtung Berg-am-Laim-Straße. Im Planungsgebiet selbst befinden sich bisher keine Radwege.

Südlich des Gebäudes (Flurstück Fl. Nr. 17722/14, Gemarkung München, Sektion 9) auf dem Grundstück mit der Flurnummer 18273/11, Gemarkung München, Sektion 9 befinden sich 32 private Fahrradstellplätze, die der Gebäudenutzung auf dem Flurstück Fl. Nr. 17722/14, zugeordnet sind.

Fußläufige Erschließung
Fußwegverbindungen sind an den angrenzenden örtlichen Haupt- und Nebenstraßen vorhanden.

Die geplante Fuß- und Radwegebrücke am S-Bahnhof Leuchtenbergring wird die barrierefreie Anbindung an den zukünftig neu ausgebauten S-Bahnhof übernehmen. Die Zugangsbauwerke am nördlichen und südlichen Ende bestehen aus Treppen-, Aufzugs- und Rampenanlagen mit zu überwindenden Höhen von 7 m bzw. 7,5 m. Die Rampenneigung mit Zwischenpodesten gewährleistet eine barrierefreie Erschließung sowie eine Fahrradmitbenutzung.

2.7. Technische Infrastruktur

Stromnetz, Fernwärme, Gas, Wasser und Abwasser
Im Bereich Leuchtenbergring befinden sich Leitungen der technischen Infrastruktur. Dazu gehören das versorgende Stromnetz, Fernwärmeleitungen, Gasleitungen und das versorgende Wasserleitungsnetz. Der Abwasserkanal der Münchner Stadtentwässerung verläuft ebenfalls in der Straßenverkehrsfläche Leuchtenbergring. Im Osten wird das Vorhabengebiet durch eine Hauptwasser- und eine Fernwärmeleitung gequert, die durch Dienstbarkeiten bereits gesichert sind. Die Hauptwasserleitung muss bauablaufbedingt umgelegt werden.

Private Entwässerungsanlagen
Südlich des Gebäudes (Flurstück Fl. Nr. 17722/14, Gemarkung München, Sektion 9) auf dem Flurstück mir der Nummer 18273/11, Gemarkung München, Sektion 9 liegen Entwässerungseinrichtungen in Form von Rigolen und Sickerschächten und einer Zisterne für Regenwasser, die der privaten Entwässerung des Nachbargebäudes dienen.

2.8. Vorbelastung des Vorhabengebietes

2.8.1. Altlasten und Kampfmittel

Altlasten
Das Planungsgebiet wurde ursprünglich als Freiladehof mit mehreren Rangier-, Lade- und Abstellgleisen sowie einer Güterhalle genutzt. Es wurden mehrere umfangreiche Altlastenuntersuchungen durchgeführt und dabei oberflächennah schadstoffhaltige Auffüllungen festgestellt. Dabei wurden sowohl Bodenproben als auch Bodenluftproben entnommen und untersucht.

Das Areal ist flächig mit anthropogenen Auffüllungen überlagert. Im Rahmen des Altlastengutachtens wurden Auffüllungen bis in Tiefen zwischen 0,8 m und 1,5 m unter Ansatzpunkt erkundet, jedoch ist davon auszugehen, dass die Auffüllungen noch tiefer als die festgestellte Dicke von 3,0 m reichen. Die erbohrten Auffüllböden können aufgrund der unterschiedlichen Zusammensetzung und der anthropogenen Beimengungen in folgende Kategorien untergliedert werden: kiesige Auffüllböden, Auffüllböden mit hohem Anteil an Verbrennungsrückständen (Schlacke), Gleisschotter, bindige Auffüllböden.

<u>Ergebnis Bodenluftuntersuchung:</u>
Die analytische Überprüfung der Bodenluftproben
ergab keine nachweisbaren Gehalte an BTEX (= leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffe Benzol, Toluol, Ethylbenzol und die Xylole). Ebenso liegen in allen sechs Bodenluftproben die Gehalte an LHKW (= leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe) unter den Bestimmungsgrenzen.

<u>Ergebnis Bodenproben:</u>
Für die kiesigen Auffüllböden zeigt eine Probe eine Überschreitung des Blei-Prüfwerts für Kinderspielflächen. Bei zwei weiteren Proben ergeben sich Überschreitungen des BaP-Prüfwerts für Wohngebiete sowie Park- und Freizeitanlagen. Dies stellt im Planungsumgriff allerdings keinen Konflikt dar, da dies keine beabsichtigten Nutzungen im Umgriff sind. Alle Proben der Auffüllböden zeigen einen hohen Anteil an Verbrennungsrückständen mit erhöhtem Schadstoffgehalt auf. Die Bodenproben für bindige Auffüllböden, quartärer Lößlehm, quartäre Kiese, tertiäre Sande und tertiäre Schluffe zeigen keine erhöhten Schadstoffgehalte auf.

Im Zuge der Neubebauung ist davon auszugehen, dass die im Umgriff des Neubaus vorhandenen Auffüllböden baugrubenweit vollständig ausgehoben und die Auffüllböden als Aushubmassen abgefahren werden. Damit wird die am Baugrundstück vorhandene, mäßige Schadstofflast nochmals deutlich reduziert. Für Aushubarbeiten am Grundstück ergeben sich aufgrund der festgestellten Verunreinigungen abfallrechtliche Konsequenzen, die im Zuge der Baumaßnahme zu beachten sind.

Kampfmittel
Im Zuge der Planungen zu PFA3 Ost wurde eine historische Kampfmitteluntersuchung durchgeführt. Die Untersuchung kam zu dem Ergebnis,

dass das gesamte Untersuchungsgebiet in einer Bombenabwurfzone liegt. Es konnte eine potenzielle Kampfmittelbelastung ermittelt werden. Demnach besteht auf der Fläche ein sehr hohes Risiko auf Bombenblindgänger aus dem 2. Weltkrieg, ggf. bestückt mit Langzeitzündern, zu stoßen. Im Zuge der Baumaßnahmen ist eine Aushubüberwachung erforderlich.

2.8.2. Lärm

Verkehrslärmimmissionen der Bahn sowie der angrenzenden Straßen
Auf das Planungsgebiet wirken durch seine Lage im Wesentlichen folgende Schallquellen:

- Südlich angrenzende Bahnstrecken Nrn. 5550, 5551, 5553, 5554, 5600, 5603, 5510, zwischen München-Ost und Haltestelle Berg am Laim (Güter-, Fern-und Nahverkehr), 5547 Neubaustrecke
- Leuchtenbergring (B2R, Mittlerer Ring)
- Einsteinstraße mit Straßenbahnverkehr (Tramlinie 19)
- Weitere im näheren Umfeld befindliche Straßen

Da zum Zeitpunkt der Errichtung des HQ2 die 2.Stammstrecke voraussichtlich noch nicht fertiggestellt sein wird, werden in der schalltechnischen Untersuchung zwei Planfälle berücksichtigt (mit und ohne Fertigstellung).

Ausgehend von den Schallemissionen wurden die Schallimmissionen durch Ausbreitungsberechnung für den Straßenverkehrslärm nach RLS-19 und für den Schienenverkehrslärm nach Schall 03 bestimmt. Die Ausbreitungsrechnung erfolgt unter Berücksichtigung der Abschirmwirkung und Reflexionen der Gebäude. Bei freier Schallausbreitung treten die folgenden höchsten Verkehrslärmpegel auf:
im Bereich des Leuchtenbergrings mit bis zu 73/68 dB(A) Tag/Nacht
im Bereich der Bahnstrecken mit bis zu 73/69 dB(A) Tag/Nacht (mit 2. Stammstrecke).

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden im gesamten Plangebiet um bis zu 8/14 dB(A) Tag/Nacht überschritten.

Gewerbelärm
In der umliegenden Nachbarschaft befinden sich nördlich, östlich und westlich des Plangebiets mehrere Gewerbebetriebe. Dabei können folgende Betriebe zu einer schalltechnisch relevanten Vorbelastung im Bereich des Plangebietes führen:

- Einsteinstraße 148: MVG Betriebsgelände Leuchtenbergring – Tramdepot
- Grillparzerstr. 20: Toom Baumarkt
- Leuchtenbergring 20 (Hotel-, Büro- und Einzelhandelsnutzungen)
- Einsteinstraße 130 (Einzelhandelsnutzungen)

Das Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung sowie daraus resultierende Maßnahmen werden im Kapitel 4.21 erläutert.

2.8.3. Lufthygiene

Durch die Lage am Mittleren Ring und der Einsteinstraße kann eine relevante Einwirkung aus verkehrsbedingten Luftschadstoffen und relevante Auswirkungen auf den Planungsumgriff entstehen. Zudem können bedingt durch das Planungsvorhaben Änderungen der Wind- bzw. Durchlüftungssituation mit Auswirkung auf die lufthygienische Belastungssituation am Standort und dessen nachbarschaftlichen Umgriff nicht ausgeschlossen werden. Die vom Kfz-Verkehr verursachten Emissionen und deren Ein- und Auswirkungen wurden daher im Rahmen einer luftschadstofftechnischen Untersuchung ausgehend von der Verkehrsbelastung

und -zusammensetzung und unter Berücksichtigung der Hintergrundbelastung sowohl für den Ist-Zustand im Prognosejahr (Nullfall) sowie unter Einbeziehung der künftigen Bebauungsstruktur (Prognosefall) prognostiziert und beurteilt. Das Ergebnis der Untersuchung sowie daraus resultierende Maßnahmen werden im Kapitel 4.17 erläutert.

2.8.4. Erschütterungen und Sekundärluftschall

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südlichen Bahnstrecke können Erschütterungen sowie Sekundärluftschall, die durch die Zugvorbeifahrten verursacht werden, einwirken. Zur Beurteilung wurde eine erschütterungstechnische Untersuchung durchgeführt, Die Untersuchungsergebnisse werden im Kapitel 4.18 erläutert.

2.8.5. Elektrische und magnetische Felder

Auf Grund der unmittelbaren Nähe zur Bahnlinie können Belastungen durch elektrische und magnetische Felder im Planungsgebiet insbesondere nach Fertigstellung der 2. Stammstrecke nicht ausgeschlossen werden. Hierfür wurde eine gutachterliche Stellungnahme erstellt und die Ergebnisse im Kapitel 4.20 erläutert.

2.9. Hochhausstudie

Im Umgriff des Bebauungsplans soll ein neuer Hochhausstandort realisiert werden. Eine im Jahr 2022 erstellte Voruntersuchung zur Stadtbildverträglichkeit des geplanten Hochhauses am gewählten Standort ergab, dass mit einer baulichen Höhenentwicklung des Objekts bis zu einer Höhe von ca. 60 m keine negativen Auswirkungen auf die visuelle Integrität von historischen Sichtbezügen und Bauwerken zu erwarten sind.

Die Hochhausstudie München 2023, die als Fortschreibung die früheren Hochhausstudien ablöst, wurde durch den Stadtrat in der Sitzung vom 28.06.2023 zur Anwendung beschlossen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 08279). In der Hochhausstudie ist das Ziel formuliert, profilüberragende Höhenentwicklungen von Gebäuden im Münchner Stadtgebiet mit besonderen Qualitätsanforderungen zu verknüpfen. Sie bildet die fachliche Grundlage für die Beurteilung von Planungen zur Errichtung von Hochhäusern und profilüberragenden Gebäuden im Münchner Stadtgebiet. Zudem wird ein objektiver Umgang mit der Gebäudetypologie Hochhaus in München gefördert und durch planerische Grundlagen, besondere Qualitätskriterien und Vorgaben zum Prozess die Planung von Hochhäusern unterstützt. Ein räumlicher Leitplan zeigt den Möglichkeitsraum für die Höhenentwicklung der Stadt. Er gliedert das Stadtgebiet in unterschiedliche Raumkategorien, die Aussagen zu Höhenprofil sowie Bezugsmaßstab treffen und das Potenzial der Höhenentwicklung beschreiben.

Das Planungsgebiet wird lt. Hochhausstudie der Landeshauptstadt München der „Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, die die Weiterentwicklung eines korrespondierendes, heterogenen Höhenprofil ermöglichen soll. In diesem Bereich sind Hochpunkte in den Höhenstufen 1 – Traufhöhe bis Stufe 3 Quartierszeichen mit einer maximalen Überhöhung von 150 % ggü. der Traufe – grundsätzlich möglich. Das Planungsgebiet liegt außerdem in einem Bereich, der als zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum gekennzeichnet ist und dessen Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Gebäuden gestärkt werden kann.

Der Entwicklungsspielraum für eine stadtbildverträgliche Objekthöhe für das geplante Hochhaus wurde anhand von Voruntersuchungen zur

Stadtbildverträglichkeit sowie eines Wettbewerbsverfahren und eines konkreten Objektentwurfs ermittelt. Die Eignung des gewählten Standortes für die nun definierte bauliche Höhe des geplanten Objekts von ca. 61 m wurde im Rahmen der vorliegenden Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung anhand der geforderten Qualitätskriterien beurteilt. Das Ergebnis wird im Kapitel 4.4.2 aufgezeigt.

3. Planungsziele

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung ergeben sich folgende Ziele:

- Entwicklung eines ersten Stadtbausteines im Kontext einer zukünftigen Gesamtentwicklung zwischen Haidenauplatz und Leuchtenbergring
- Schaffung des Baurechts für ein Bürogebäude mit öffentlichkeitswirksamer Nutzung im Erdgeschoss
- Schaffung einer öffentlich nutzbaren und durchgrünten Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität,
- Schaffung neuer Baumstandorte
- Fuß- und Radweganbindung zum S-Bahnhalt Leuchtenbergring als Erschließung des Vorhabengebiets an den ÖPNV
- Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum nachhaltigen Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadtprinzips zur Förderung des naturnahen Wasserhaushalts
- Berücksichtigung der Ziele der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität

4. Planungskonzept

4.1. Architektonisches, städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept

Der eingeladene Architektenwettbewerb mit zehn teilnehmenden Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros aus Europa diente zur Entwicklung eines städtebaulichen, freiraumplanerischen und architektonischen Konzepts für den neuen Hauptsitz der UniCredit. Die Wettbewerbsarbeit der 1. Preisträger für den Realisierungsteil des Architekturbüros Sauerbruch Hutton aus Berlin zusammen mit MDP Landschaftsarchitekten aus Paris wurde entsprechend den Empfehlungen des Preisgerichts überarbeitet.

Der überarbeitete Entwurf stellt die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung dar. Der Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan ist identisch mit dem Bebauungsplanumgriff.

Es soll ein repräsentatives Bürogebäude mit 15 Geschossen errichtet werden. Neben Büroräumen für etwa 1440 Arbeitnehmer*innen entstehen ergänzende Nutzungen wie interne Konferenzräume und gastronomische Einrichtungen.

Mit einer Höhe von 61 Metern reiht es sich in die Abfolge hoher Gebäude entlang der Bahntrasse und des Mittleres Rings ein und bildet so nach den Maßgaben der Hochhausstudie München 2023 ein neues, prägendes Quartierzeichen am S-Bahnhof Leuchtenbergring. Für die Erscheinung wird eine elegante monochrome Glasfassade mit vertikalen Lisenen und horizontalen Elementen zur solaren Gebäudeenergienutzung entwickelt.

Die Architektur dieses Gebäudes zeichnet sich durch ihre kompakte Form und organische Grundrissgestaltung aus. Solarpaneele dienen nicht nur der Energieerzeugung, sondern fungieren auch als markante Gestaltungselemente der Fassade. Das Gebäude verfügt über zwei Dachterrassen, die als Erholungsflächen für Beschäftigte dienen sowie zwei Technikterrassen. Die verbleibende Dachfläche

wird für die Installation von Photovoltaikanlagen (PV-Anlage), die Unterbringung einer Anlage zur Fassadenreinigung sowie für eine extensive Begrünung genutzt.

Das Gebäude selbst hat die Grundform einer Raute mit abgerundeten Ecken und Einbuchtungen. Durch den vorhandenen Geländeversprung ist dieses mit einer vier- bzw. fünfgeschossigen Tiefgarage unterbaut. Die Tiefgarage ist dabei deutlich größer als der Fußabdruck des Hochhauses. Durch die sich verjüngende Gebäudeform entstehen im Norden zur Bestandsbebauung und im Süden zur Fuß- und Radwegebrücke großzügige Aufweitungen, die die Orientierung erleichtern.

Die Erschließung des Gebäudes und der Tiefgarage erfolgt von der öffentlichen, nördlich liegenden Bothestraße über eine Privatstraße und über Geh- und Radwege als Dienstbarkeitsflächen.
Freiflächenangebote für die Beschäftigten befinden sich vor allem westlich des Gebäudes. Vor dem Gebäude entsteht eine einladende Fläche mit teils gastronomischer Nutzung (Wirtsgarten). Die Gastronomiebereiche sind nicht ausschließlich für die interne Nutzung vorgesehen, sondern stehen im Erdgeschoss auch der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die größtenteils bodengebunden nachgewiesenen Freiflächen sollen attraktiv, vielseitig nutzbar und öffentlich betretbar entwickelt werden und unter anderem den künftig dort Beschäftigten als Erholungsraum dienen. In einer zweiten Entwicklungsstufe sollen die Freiflächen ihre Fortführung nach Westen hin in das zukünftige Quartier bis zum Haidenauplatz finden und gemeinsam mit den zukünftigen Grünflächen dort einen Klimapark bilden.

Der Freiflächengestaltungsplan wird in zwei Stufen umgesetzt. In der 1. Stufe werden die Freiflächen und das Baugrundstück innerhalb des Vorhabengebiets durch eine temporäre Lärmschutzwand bzw. einen Bauzaun von den angrenzenden Baustelleneinrichtungsflächen der 2. Stammstrecke eingerahmt (vgl. Abbildung 3). In der 2. Stufe, die mit Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke und des S-Bahnhalts Leuchtenbergring beginnt, wird der Bauzaun bzw. die temporäre Lärmschutzwand im Bereich des Geh- und Radweges geöffnet.

Der Freibereich westlich des Gebäudes ist zukünftig auch gleichzeitig der Erschließungsbereich der Fuß- und Radwegebrücke und muss daher die Zugänglichkeit für den Rad- und Fußverkehr barrierefrei gewährleisten. Die neu geschaffene Wegeverbindung verbindet die nördlich gelegene Bothestraße und das Planungsgebiet mit dem S-Bahnhof Leuchtenbergring, bietet den Arbeitenden sowie Besucher*innen einen direkten Anschluss an den ÖPNV und wird bereits im Freiflächengestaltungsplan mitgedacht. Sie überwindet den Höhenunterschied zwischen dem tiefer gelegenen Norden und dem höher gelegenem Süden über eine barrierefreie Wegeführung. Zahlreiche Baumpflanzungen sowie erhöhte Pflanzinseln mit großzügigem Substrataufbau schaffen ein gutes Mikroklima und weitestgehend beschattete Wegeverbindungen. Für die neu zu pflanzenden Bäume werden standortgerechte Baumarten verwendet.

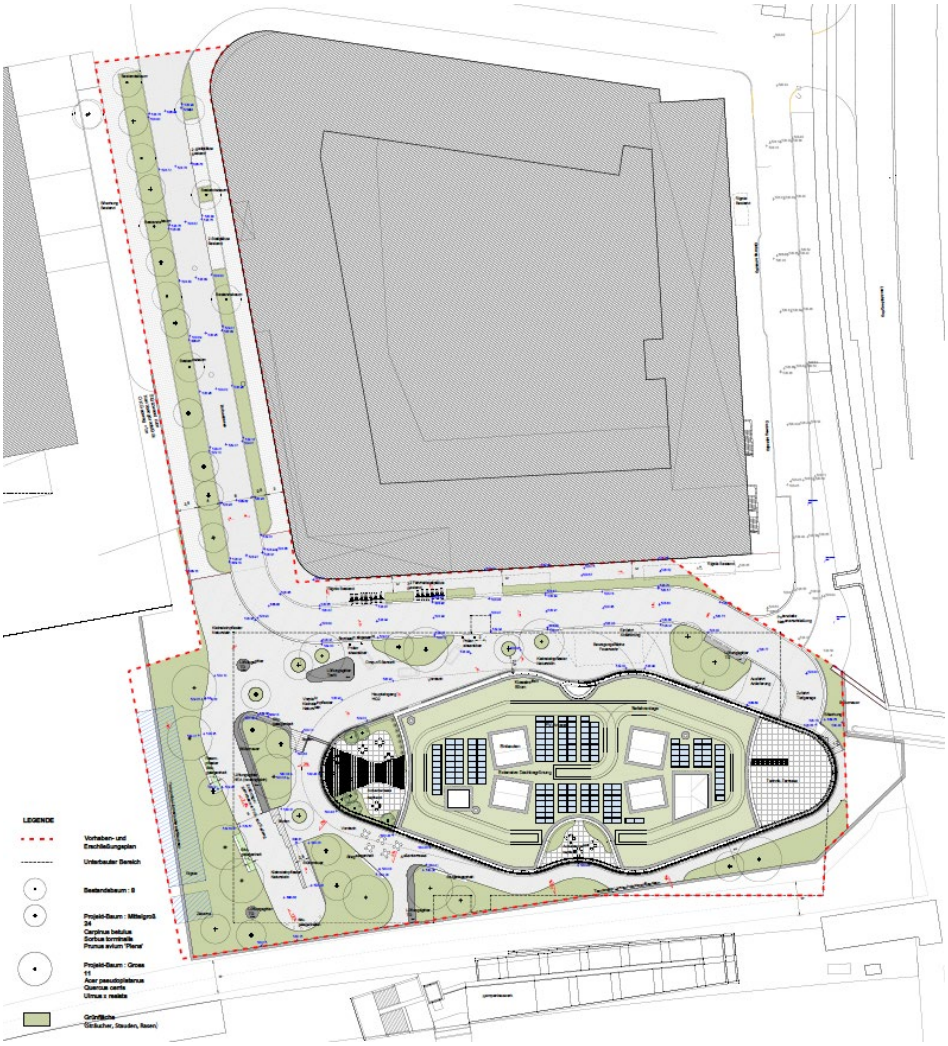


Abbildung 3: Freiflächengestaltungsplan (Quelle: MDP Michel Desvigne Paysagiste, Stand 13.06.2025)

In die Freiflächengestaltung werden sowohl eine klimaangepasste Grünausstattung als auch Flächen für das Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadt-Prinzips integriert. Hierunter fallen Verdunstungsflächen zur Verbesserung des Mikroklimas, eine ortsnahe, dezentrale Entwässerung sowie Elemente zur Wasserspeicherung und –nutzung.

Die Freiflächen im Westen des Planungsgebiets werden in Phase 1 so gestaltet, dass sie nach Fertigstellung der 2. Stammstrecke nach Westen hin zu einer großen, zentral im neuen Stadtquartier gelegenen, öffentlich nutzbaren Grünfläche mit klimatischer Ausgleichsfunktion erweitert werden können. So sind in der finalen Freiflächengestaltung in der westlichen Grünfläche Verbindungswege in Richtung Westen vorgesehen, die das Planungsgebiet mit dem anschließenden Entwicklungsabschnitt verbinden. Die finale Freiflächengestaltung wird in Abhängigkeit von funktionalen Anforderungen, die sich aus dem noch zu erstellenden Konzept für den Ideenteil ergeben werden, angepasst werden müssen.

4.2. Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan stellt das Planungsrecht zur Errichtung des HQ2 der UniCredit bereit. Um die angestrebte Nutzung zu ermöglichen, wird als Art der baulichen Nutzung in Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB eine „Büronutzung mit Konferenzflächen“ festgelegt. Im Rahmen der grundlegenden Nutzungsbezeichnung

sind Büronutzungen und Konferenzräume einschließlich der zugehörigen Nebenflächen, wie z.B. Fahrrad- und Müllräume, sowie Technik- und Versorgungsflächen (z.B. Bereiche zur Anlieferung, Müllentsorgung) als auch Flächen für den Liefer- und Entsorgungsverkehr zugelassen. Stellplätze, Technikräume und Elektro-Ladeplätze sind auch in den Untergeschossen innerhalb des Baugebiets erlaubt.

Darüber hinaus sind gastronomische Einrichtungen erlaubt, um den Beschäftigten eine Cafeteria bzw. Kantine anbieten zu können.

Da es sich um ein Bankgebäude handelt und folglich aus Sicherheitsgründen nur eingeschränkt Zugang für die Öffentlichkeit gewährt werden kann, sind ausschließlich die gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes für die Öffentlichkeit geöffnet. Der Wirtsgarten mit einer Fläche von max. 150 m2 trägt zur Bespielung der angrenzenden Freifläche bei.

4.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die maximal zulässige Geschossfläche (GF), die maximal zulässige Grundfläche (GR) und die maximal zulässige Wandhöhe (WH) gem. den Ausführungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie den landesrechtlichen Vorschriften hierzu bestimmt. Das zulässige Nutzungsmaß ermöglicht eine bedarfsgerechte Nutzung des Vorhabengebietes entsprechend seiner Festsetzungen.

Das 8.555 m2 große Baugrundstück wird zum Großteil über- und unterbaut.

Für das konkrete Projekt des Bürohochhauses inklusive der Unterbauung wird eine maximale GR von 5.000 m2 festgesetzt. Die festgesetzte GR im Plan umfasst sowohl die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 2 BauNVO (Hauptgebäude, Terrassenfläche) als auch die Grundflächen baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO (bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche). Die festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO (Erschließungsflächen wie Wege, Zufahrten, Anlieferungsbereiche sowie Nebenanlagen wie Fahrradabstellplätze) sowie durch die private Erschließungsstraße bis zu einer GR von 7.350 m2 überschritten werden. Bei der Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung wird von der zukünftigen Dimensionierung des Baugrundstücks von 8.555 m2 ausgegangen. Bei einer GR von 5.000 m2 ergibt sich eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,58. Die GRZ einschließlich der zulässigen Überschreitung beträgt 0,86.

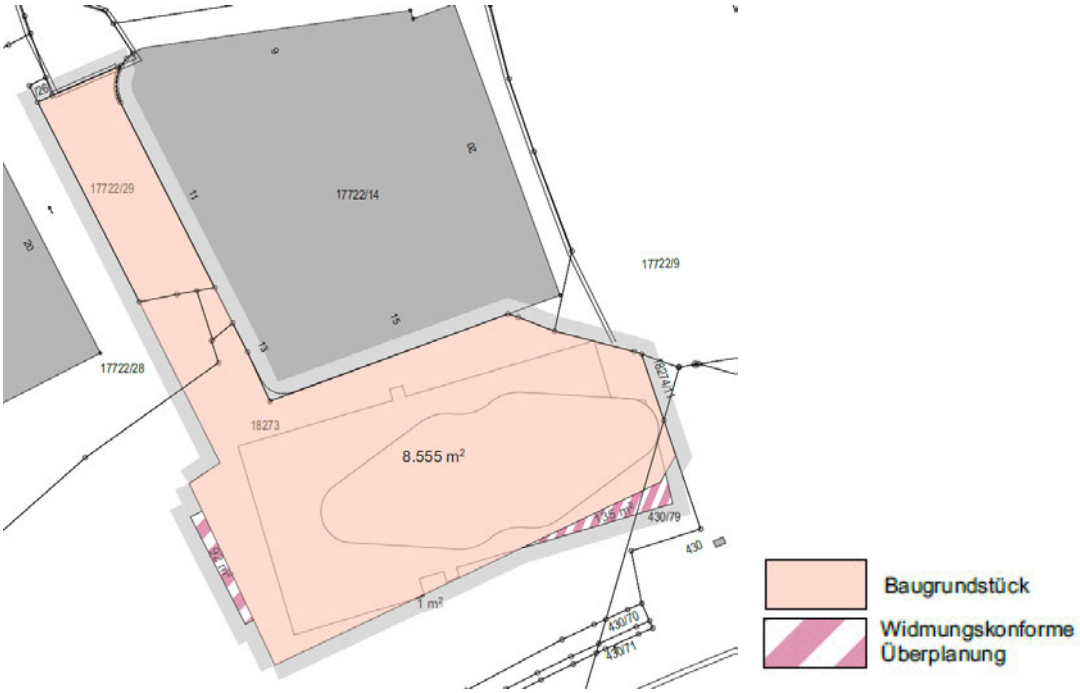


Abbildung 4: Abgrenzung Baugrundstück (Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, 27.05.2025)

Die GF ist im Bebauungsplan mit maximal 35.400 m² festgesetzt. Diese ergibt sich aus dem Gebäudegrundriss und der geplanten Zahl der Vollgeschosse. Bei der Ermittlung der Geschossfläche bleiben die PV-Paneele und die vertikalen Lisenen an der Gebäudefassade als untergeordnete Bauteile unberücksichtigt. Bezogen auf das Baugrundstück entspricht dies einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 4,14.

Die folgende Tabelle stellt die Flächengrößen und Kennwerte für das Vorhabengebiet dar:

Flächengröße und Kennwerte

Baugrundstück [m²]	8.555
Grundfläche GR max. [m²] § 19 (2) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (2) BauNVO	5.000 0,58
Grundfläche GR max. [m²] § 19 (2) + (4) BauNVO entspricht GRZ max. § 19 (2) + (4) BauNVO	7.350 0,86
Geschossfläche GF max. [m²] entspricht GFZ	35.400 4,14

Da im Bebauungsplan kein Baugebiet nach BauNVO, sondern die Art der Nutzung in Anwendung des § 12 Abs. 3 BauGB festsetzt wird, werden hilfsweise die Orientierungswerte gem. § 17 BauNVO für ein Kerngebiet herangezogen. Die GRZ für Kerngebiete von 1,0 werden eingehalten, der Orientierungswert der GFZ von 3,0 wird dahingehend deutlich überschritten. Die dichte Bebauung ergibt sich aufgrund der besonderen städtebaulichen Hochpunktfigur und der Unterbauung durch eine Tiefgarage. Durch die unterirdische Unterbringung von Stellplätzen können die ebenerdigen Freiflächen weitestgehend frei von Stellplätzen und Nebenanlagen gehalten werden. Zudem können Erholungsflächen für die Beschäftigten angeboten

werden.
Die für eine Bebauung verfügbare Grundstücksgröße wird durch die Komplexität der zu berücksichtigende Belange der Bahn zusätzlich eingeschränkt. Das hohe Maß der baulichen Nutzung ist daher vertretbar. Der hohen Dichte wird mit grünordnerischen Festsetzungen, unter anderem zur Begrünung der Dachflächen, zur erhöhten Überdeckung der Tiefgaragen und zur Pflanzung von Großbäumen begegnet.

Darüber hinaus kann für die Unterbauung im Bereich der widmungskonform überplanten, hinweislich dargestellten Flächen (für Rigolen und Tiefgarage) keine Grundfläche festgesetzt werden. Die südliche Unterbauung unterhalb der Bahnanlage umfasst eine Grundfläche von ca. 136 m^2 und die westliche für die Rigole von ca. 92 m^2. Diese werden im Rahmen der Planfeststellung berücksichtigt.

4.4. Höhenentwicklung

4.4.1. Wandhöhe, Zahl der Vollgeschosse

Die zulässige Höhenentwicklung wird durch die als Höchstmaß festgesetzte Wandhöhe (WH) und einer maximal zulässigen Zahl an Vollgeschossen (VG) geregelt. Maßgeblich für die Höhe ist zum einen der untere Höhenbezugspunkt auf dem Baugrundstück, der im Bebauungsplan auf 530,50 m ü. NHN festgesetzt ist. Dieser orientiert sich an dem Niveau des zukünftigen Fußpunktes des Rampenbauwerks. Der obere Bezugspunkt wird durch den Abschluss der Attika definiert. Ausgehend von dem festgesetzten Höhenbezugspunkt ergibt sich eine Höhe der Attika von 591,5 m ü. NHN.
Durch die festgesetzte Wandhöhe von 61 m kann die 14 bzw. 15-geschossige Bebauung umgesetzt werden. Die Abgrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosszahl sichert die Errichtung der Terrassen und die Integration der erforderliche technischen Gebäudeausrüstung im obersten Geschoss unterhalb der festgesetzten Wandhöhe.
Die zulässige WH darf nur geringfügig durch technische Dachaufbauten überschritten werden. Es wird dazu auf das Kapitel 4.8 verwiesen.

4.4.2. Qualitätsanforderungen Hochhausentwicklung/ Stadtbildverträglichkeit

Eine Grundposition der Hochhausstudie 2023 ist es, dass Hochhäuser aufgrund ihrer besonderen Stellung und Wirkung im Stadtbild einen positiven Beitrag für Ihr Umfeld und die Stadtgesellschaft leisten sollen. Daher sieht die Hochhausstudie besondere Qualitätskriterien für die Einzelfallprüfung konkreter Hochhausprojekte vor. Diese sind in die vier übergeordneten Kategorien Städtebau, Architektur, gesellschaftlicher Mehrwert sowie Klima und Nachhaltigkeit unterteilt. Verbindlich ist der Nachweis der Kriterien bei Hochhausprojekten ab Höhenstufe 3 (Quartierszeichen). Somit ist dies für das vorliegende Vorhaben relevant.

Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung
Aufgrund der geplanten Höhenentwicklung und der relativen Nähe des Objektstandorts zum Stadtzentrum (ca. 3.000 m zum Marienplatz), ist durch das geplante Hochhaus eine maßgebliche Fernwirkung im Münchner Stadtbild zu erwarten, die über den Wirkungsraum des Quartiers hinausreicht. Die Auswirkungen der geplanten Höhenentwicklung auf das Stadtbild wurden im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU) bewertet. Dabei wurden 15 repräsentative Sichtfelder überprüft.

Die stadträumlichen Simulationen etwa vom Aussichtspunkt des Rodelhügels in der Messestadt Riem, vom Olympiaberg sowie vom Turm des ´Alten Peter´ belegen die erwartete Fernwirkung des neuen Hochausobjekts im Münchner Stadtbild. An dem

erhöht gelegenen Betrachtungsstandort wird das geplante Hochhaus mit großen Anteilen seines Volumens sichtbar sein und einen markanten und signifikanten lokalen Akzent in der Silhouette des Münchner Ostens setzen. Die Präsenz des neuen Objekts im Höhenprofil des Stadtraums erreicht dabei nicht das Wirkungspotential der bestehenden bzw. geplanten Stadt- und Wahrzeichen des Münchner Ostens. In Bezug auf die Altstadtsilhouette ist festzustellen, dass sich durch das neue Hochhaus in der Blicksituation vom Rodelhügel der Messestadt Riem ein vollflächiger Überlagerungseffekt mit der Turmspitze des Alten Peter ergeben wird. Da die Spitze des Kirchturms in diesem Sichtraum nur schemenhaft erkennbar ist und keine ausgeprägte Fernwirkung erzielt, wird keine maßgebliche Beeinträchtigung der Integrität der Münchner Altstadtsilhouette entstehen.

Aufgrund der spezifischen Siedlungsstrukturen im mittelbaren und direkten Umfeld des Objektstandorts werden sich Sichtbezüge zum neuen Hochhausobjekt ausschließlich an Standorten mit großen Sichtvorfeldern oder in Blickachsen von Erschließungsräumen ergeben, die auf den Entwicklungsbereich ausgerichtet sind. Anhand der erstellten Simulationen ist zu erkennen, dass das neue Hochhaus in diesen Sichträumen überwiegend mit reduzierten Anteilen seines Volumens und seiner Bauhöhe sichtbar sein wird. Als singuläres Vertikalobjekt mit einer ausgeprägten Eigenart wird es auch im Mittel- und Nahbereich eine markante Wirkung entfalten und mit seiner spezifischen Zeichenhaftigkeit auf die Transformation und die neu entstehende urbane Ausprägung des Entwicklungsbereichs um den Haidenauplatz verweisen.

Im Zuge der SVU wurde insbesondere die Auswirkung auf die historische Sichtachse Brienner Straße untersucht. Im Bereich der Türkenstraße wird das Objekt mit geringen Anteilen außerhalb der Achse des Hofgartentors, im seitlichen Hintergrund des Sichtraums in Erscheinung treten. Am Betrachtungsstandort unmittelbar westlich des Oskar-von-Miller-Rings werden nur mit einer entsprechenden Fokussierung minimale Volumenanteile des Objekts über der Firstlinie des Hofgartentors zu erkennen sein. Unmittelbar östlich des Oskar-von-Miller-Rings, am Beginn des Abschnitts, in dem die Brienner Straße einem Sichtkorridor entspricht, der axial auf das Hofgartentor ausgerichtet ist, wird das geplante Hochhausobjekt hingegen nicht sichtbar sein. Eine maßgebliche Beeinträchtigung der Integrität der historischen Sichtachse und des Sichtziels Hofgartentor wird sich infolge der Errichtung des Hochhauses HQ2 demnach nicht ergeben.

Das neue Hochhausobjekt wird sich in die Stadtsilhouette und das Erscheinungsbild des Münchner Ostens einfügen, ohne dass nachteilige Auswirkungen auf das stadträumliche und bauliche Umfeld entstehen werden. Durch die Präsenz des neuen Vertikalobjekts im Erscheinungsbild der Stadt sind keine negativen Einflüsse auf die Wirkung stadtbildprägender, denkmalgeschützter Bauwerke und Ensembles sowie auf Frei- und Landschaftsräume zu erwarten.

<u>Qualitätskriterien</u>
Die konkrete Standortneigung für eine bestimmte Höhenentwicklung muss im Planungsprozess durch den Nachweis der Qualitätskriterien der Hochhausstudie zu Städtebau, Architektur, dem gesellschaftlichen Mehrwert sowie zu Nachhaltigkeit und Klima bestätigt werden. Die Umsetzung der Kriterien der einzelnen Kategorien ist für das geplante Vorhaben nachfolgend dargestellt.

Städtebau
Städtebauliches Gestaltungsmittel
Die zentrale Lage direkt am S-Bahnhalt Leuchtenbergring ist prädestiniert für ein repräsentatives Hochhaus. Durch das Hochhausprojekt wird eine neue qualitativ

hochwertige Stadtkante entlang der Bahnlinie geschaffen. Das HQ2 bildet den Auftakt für die städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung des neuen Stadtquartiers zwischen Haidenauplatz und Leuchtenbergring. Der 15-geschossige Turm wird das stadtbildprägende Zentrum des neuen Quartiers und markiert weithin sichtbar die Lage des Quartiers in der Stadt. Der dem Bebauungsplan an dieser Stelle zu Grunde liegende Entwurf wurde im Rahmen eines Wettbewerbs erarbeitet und in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München weiterentwickelt. Somit wird eine hohe Gestaltqualität sichergestellt.

Das HQ2 entsteht in einer Reihe von prägenden Hochpunkten entlang der Richard-Strauss-Straße. Der knapp 100 m hohe Turm des geplanten Bürokomplexes der Bayerischen Versorgungskammer wird von vermittelnden Baukörpern mit rund 50 bis 60 Metern Höhe ergänzt. Das Hochhaus des HQ2 fügt sich mit knapp 61 m (61,5 m inkl. Dachaufbauten) in das Spannungsfeld vorhandener, umgebender Hochpunkte ein. Es bleibt dabei deutlich unter der Höhe der geplanten bzw. dem aktuell im Bau befindlichen Stadtzeichen am Vogelweideplatz und an der Richard-Strauss-Straße 76 und ordnet sich diesen auch in der visuellen Wirkung unter.

Maßstäblichkeit
Die gegliederte Form des Erdgeschosses des HQ2 fügt sich außerdem gut in die städtebauliche Körnung der nördlich anschließenden Strukturen ein, bindet den baulichen Bestand ein und schafft einen qualitätvollen und gut proportionierten Straßenraum.
Eine klar an der Fassadenstruktur ablesbare Geschossigkeit vermittelt den menschlichen Maßstab. Durch die öffentliche Grünfläche („Klimapark“), die im Westen angrenzend geplant ist, wird auch zukünftig ein großzügiger Gesamteindruck gewahrt.

Architektur
Stadtraum
In der Reihe weiterer Hochpunkte beidseitig der Bahntrasse setzt das HQ2 eine neue Landmarke am Kreuzungspunkt von Bahnlinie und mittlerem Ring an der östlichen Grenze der Innenstadt. Das Gebäude füllt das Baufeld in West-Ostrichtung voll aus. Auf der Westseite steht das Gebäude annährend bündig zur Fassadenflucht der nördlich angrenzenden Bebauung. Auf der Ostseite springt der Turm dagegen über die Front der Nachbarbebauung vor und wird so auf dem Mittleren Ring auch von Norden aus weithin und prominent sichtbar. Die rhombische Gebäudeform weitet den Straßenraum nördlich des Turms an beiden Seiten auf. Im Südwesten lenkt die Gebäudeform die Bewegung aus der Bothestraße nach Osten in Richtung der Fuß- und Radfahrerbrücke um. Der „Brückenkopf“ ist in der Annährung über die Bothestraße immer klar sichtbar.

Figur und Baukörper
Die Grundrissfigur des Hochhauses basiert auf einem Rhombus und ist an den spitzwinkeligen Ecken abgerundet. Seine stumpfwinkeligen Ecken sind durch konkav gerundete Einschnürungen nach Innen versetzt. Das Hochhaus zeigt sich je nach Blickrichtung mit unterschiedlich proportionierten Ansichten. In der Fernwirkung erscheint er von Westen und Osten gesehen - aus Richtung des Münchener Zentrums oder in der Annäherung mit der Bahn - schlank und vertikal. Vom S-Bahnhalt Leuchtenbergring und in der Annährung über den Mittleren Ring von Süden wirkt der Turm insgesamt horizontaler und breiter. Die Ansichten sind jedoch durch die mittige Einschnürung subtil in radial ineinander übergehende Teilflächen gegliedert. In der Bewegung und während der Vorbeifahrt ändert sich die Wirkung des gerundeten Volumens kontinuierlich und fließend, sogar die optische Illusion von zwei hintereinanderstehenden Gebäuden ist gegeben. In der Nahwirkung wird die schlanke

Proportion der Ansicht vom zukünftigen Quartierspark im Ideenteil die Wahrnehmung des Gebäudes bestimmen und prägend sein für die Adressbildung des HQ2 der UniCredit Bank.

Fassade

Die Fassadegestaltung ist durch den stringenten Rhythmus von vertikalen Lisenen geprägt, die die Kontinuität der Form des Gebäudes selbst an den engsten Stellen sicherstellt. Die Lisenen bestehen, ebenso wie das horizontale Brüstungsband, aus einem Rahmen mit dunkel eingefärbtem Glas, in das die Photovoltaik-Elementen integriert sind. Unterhalb der Brüstungsbänder kragen ca. 50°-geneigte Sonnenschutzelemente 75 cm weit aus. Dies verleiht der Fassade eine starke plastische Prägung. Brüstungsband und Bris Soleil sind mit Photovoltaik-Paneelen bekleidet.
Die Höhe der „Brüstungsbänder“ wird hier durch eine andere farbliche Behandlung der äußeren Bekleidung optisch reduziert. In zweigeschossigen Fassadenbereichen wird die Prallscheibe geschosshoch ausgeführt. Die „Brüstungsbänder“ werden hier nur als Unterteilung der inneren Primärfassade weitergeführt. Auch an der Nordseite des Gebäudes werden die Ost-West-ausgerichteten Flanken der Lisenen mit Photovoltaikelementen belegt, um den Ertrag der Anlage zu maximieren.
Alle technisch notwendigen Elemente wie Tiefgarageneinfahrten und Dachaufbauten werden gestalterisch in die Figur des Hochhauses integriert, sodass die Gesamtgestalt nicht gestört wird.

Die homogen dunkle Farbgestaltung in Kombination mit der Materialität vereinbart Eleganz und Technik. Die monochromatische Gestaltung der Fassade wirft den Fokus auf die Plastizität. Die Kombination aus Form, plastischer Ausformulierung und die Farbe der Fassade sichern eine starke und prägende Präsenz des Gebäudes im Herz des Ensembles an der Stammstrecke.

Der Verglasungsanteil sowie die mögliche Beleuchtung werden im Rahmen des Bebauungsplans im Hinblick auf den Artenschutz reglementiert.

Gesellschaftlicher Mehrwert

Nutzungsmischung

Ziel der Planung ist es die gewünschte Verwaltungsnutzung als zweites Headquarter der UniCredit an diesem Standort zu ermöglichen und die Entwicklung des bisher unbebauten Areals anzustoßen. Eine Wohnnutzung wurde an diesem Standort aufgrund der solitären Lage, des gewerblichen Umfeldes und der hohen Immissionsbelastung bereits frühzeitig ausgeschlossen. Es soll ein Bürogebäude entstehen, das ein zeitgemäßes und flexibles Arbeitsumfeld bietet, mit Möglichkeiten für Begegnung, Teamarbeit und Kommunikation sowie ein Wohlbefinden der Mitarbeitenden an ihrem Arbeitsplatz. Als Beitrag für eine Nutzungsmischung im Gebäude sind neben den Arbeitsplätzen auch gastronomische Angebote vorgesehen.

Öffentlicher Zugang

Eine öffentlich zugängliche, gastronomische Nutzung wird im Erdgeschoss etabliert. Die zugehörige Fläche der Außengastronomie belebt den angrenzenden Freiraum. Aus Sicherheitsgründen ist eine allgemeine öffentliche Zugänglichkeit des obersten Geschosses nicht möglich. Die Dachterrassen im 14. Geschoss dienen jedoch den Beschäftigten als Aufenthalts- und Erholungsflächen.

Weiterentwicklung des Umfeldes/Impuls

Mit der Planung wird eine heute unbebaute, gut erschlossene Brachfläche im Innenbereich für eine neue Bebauung mit hoher Dichte genutzt. Im westlichen Vorfeld des Gebäudes entsteht eine bepflanzte und attraktiv gestaltete Freifläche, die für die

Öffentlichkeit zugänglich ist und sich nach Realisierung des zweiten Entwicklungsabschnitt zu einer größeren Grünfläche (Klimapark) ausweiten wird. Für die geplante Fuß- und Radwegebrücke erfolgt eine Kostenbeteiligung. Zur Sicherung der Erschließung wird eine Grunddienstbarkeit für Fuß- und Radverkehr bestellt.
Die räumliche Einbindung und Öffnung zur Nachbarschaft, wie auch die öffentliche Zugänglichkeit kann sich erst nach Fertigstellung der 2. Stammstrecke in vollem Umfang entfalten, da bis dahin mit Einschränkungen durch die Baustelle zu rechnen ist. So lange steht das Gebäude am Ende der Bothestraße in einer „Grünraumtasche“. Die Zugänglichkeit erfolgt ausschließlich von Norden. Die gastronomische Nutzung im Erdgeschoss wird in dieser Phase voraussichtlich vorwiegend durch Bankmitarbeitende und umliegende gewerbliche Nachbarn genutzt. Nach Rückbau des Bauzauns/ der Lärmschutzwand und Fertigstellung der Fuß- und Radwegebrücke, des südlichen Radwegs und schließlich auch des Bauvorhabens des zweiten Entwicklungsbereichs wird das Gebäude zusätzlich von Süden und auch von Westen erreichbar sein und kann erst dann in vollem Umfang die gewünschte Öffnung zur Nachbarschaft und zum Quartier für die angrenzende Nachbarschaft entfalten.

Klima und Nachhaltigkeit

Stadtklima

Bereits in der Wettbewerbsauslobung zum Ideen- und Realisierungsteil und im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden Planungsziele zum Klima formuliert. Eine Kaltluftversorgung durch Durchlüftung des Planungsgebiets soll auch durch die Gebäudestellung und -höhe sichergestellt werden. Durch die Ziele wurde darauf reagiert, dass es sich unabhängig von der tatsächlich aktuell brachliegenden Nutzung beim Planungsgebiet laut Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München um eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung und mäßiger Kaltluftlieferung handelt.
Durch die Planungsziele zum Klima und die getroffenen Festsetzungen etwa zur Gebäudestellung und -höhe soll die Kaltluftversorgung durch Durchlüftung des Planungsgebiets sichergestellt werden. Der Bauraum und damit der spätere Baukörper werden so weit wie möglich an den bebauten Randbereich gerückt und auf eine oberirdische Grundfläche von lediglich ca. 3.000 m^2 begrenzt. Aufgrund der unbebauten Gleisflächen ist auch zukünftig eine strömungsoffene, lineare Struktur sichergestellt, über die Kaltluft ungehindert durchströmen kann. Darüber hinaus sieht die Freiflächengestaltung eine lockere Baumpflanzung vor, sodass der zukünftige Strömungswiderstand gering ist. Im westlich angrenzenden zweiten Entwicklungsbereich soll langfristig eine zusammenhängende klimarelevante Grünfläche („Klimapark“) geschaffen werden, damit die bioklimatische Funktion im Gebiet in Zukunft erhalten bleibt. Die Planung hat somit keine Auswirkungen auf die vorhandene Kaltluftleitbahn.

Das Planungskonzept sieht als bioklimatisch wirksame Maßnahmen im Gebiet Elemente der grünen Infrastruktur wie u.a. Baumpflanzungen, entsiegelte Bereiche und Dachbegrünung vor sowie für das Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadtprinzips erhöhte Substratschichtdicken auf Dach und Tiefgarage sowie Rigolen.

Ressourceneffizienz

Im Hinblick auf die sparsame Nutzung von Grund und Boden (Kapitel 4.3 Maß der baulichen Nutzung) sowie die energetische Qualität der Gebäude (Kapitel 4.22 Klima- und Energiekonzept) wird auf die entsprechenden Kapitel verwiesen. Der Verwendung entsprechender langlebiger bzw. recycelter Materialen steht der Bebauungsplan genauso wie einer Umbau- und Anpassungsfähigkeit nicht entgegen. Bei der Fassadengestaltung soll die Resilienz der gewählten Materialien wie Glas und

Metall die Langlebigkeit des Erscheinungsbildes sichern. Die dunklen Glasflächen bieten darüber hinaus die optimale Absorptionsfarbe für die Photovoltaik-Zellen. Zukunftsorientierung und Nachhaltigkeit drücken sich in der konsequenten Verfolgung des „Cradle to Cradle“-Ansatzes aus. Dies wird im Kapitel 5 Nachhaltigkeit näher erläutert.

Mobilität
Das geplante Hochhausprojekt ist durch die auszubauende S-Bahnhaltestelle Leuchtenbergring und durch die Straßenbahnlinie 19 in der Einsteinstraße gut an den ÖPNV angebunden. Darüber hinaus besteht bereits heute eine gute Einbindung in das bestehende Fuß- und Radwegenetz. Dieses wird im Rahmen des Bebauungsplans besonders im Nahbereich weiter ausgebaut. Es wurde begleitend zum Bebauungsplan eine Mobilitätsstrategie (vgl. Kapitel 4.23) entwickelt.

Insgesamt kann somit festgestellt werden, dass der geplante Hochhausstandort auch vor dem Hintergrund der im Rahmen der Hochhausstudie 2023 vorgegebenen Qualitätskriterien angemessen umgesetzt werden kann.

4.5. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) können aufgrund der baulichen Situation nicht eingehalten werden. Daher werden auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB die Abstandsflächen im in der Satzung dargestellten Bereich auf 5,7 m verkürzt, sodass keine Überdeckung mit den Abstandsflächen des nördlichen Gebäudes stattfindet. Im Übrigen gelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben. Sie kommen auf dem eigenen Grundstück zu liegen.

Für die Beurteilung, ob gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, wurde eine Untersuchung erstellt. Eine ausreichende Besonnung ist gegeben, wenn an mindestens einem Tag innerhalb des Zeitraumes vom 01. Februar – 21. März mindestens 1,5 Besonnungsstunden in den Räumen nachgewiesen werden können (DIN EN 17037). In der Untersuchung wurde die Verschattung bzw. Besonnung der Büroräume und Hotelzimmer fensterscharf untersucht. Das Ergebnis zeigt, dass alle der 66 untersuchten Räume an der Südfassade des Nachbargebäudes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 17722/14 weiterhin ausreichend besonnt werden. Ein gesunder Aufenthalt aus lichttechnischer Sicht bleibt daher auch nach Realisierung des Planvorhabens gewahrt. Nachbarschutzrechtliche Belange fanden Berücksichtigung.

Nach Süden hin zum Rampenbauwerk und den geplanten Technikgebäuden der DB InfraGO AG bedarf es keiner weiteren Untersuchungen, da hier keine Aufenthaltsräume zu berücksichtigen sind.

4.6. Überbaubare Grundstücksfläche

Die festgesetzte Baugrenze berücksichtigt die etwa 70 cm von der Außenkante des Gebäudes und der Fassade vorgehängten Elemente als Sonnenschutz (Brise Soleil) sowie den PV-Elementen in Form von Lamellen.

Zur Errichtung der Außengastronomiefläche und dem damit einhergehenden Anschluss an das Gelände wird eine Überschreitung der Baugrenzen für eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse als Wirtsgarten bis zu einer Tiefe von max. 8,00 m und einer Fläche von maximal 150 m² zugelassen. Zugehörige Erschließungsflächen bzw. Treppenanlagen werden nicht zur Terrasse angerechnet.

Aus repräsentativen Gründen soll der Eingangsbereich durch ein Vordach gestalterisch betont werden. Gleichzeitig bietet das Vordach einen Witterungsschutz im Bereich des Haupteingangs und der gastronomischen Außennutzung. Um das Vordach planungsrechtlich zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der Baugrenze bis zu einer Tiefe von 6 m auf max. 50 % der gesamten Fassadenabwicklung erlaubt. Zur erleichterten Nachvollziehbarkeit ist die Lage des Vordaches in der Planzeichnung als Hinweis dargestellt.

4.7. Nebenanlagen

Die Freiflächen sollen weitgehend frei von Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO gehalten werden, um diese v.a. zur Begrünung und der Erholung der Beschäftigten zur Verfügung stellen zu können. Davon ausgenommen sind die private Erschließungsstraße und sonstige Zuwegungen sowie eine Unterbauung durch Rigolen und Zisternen. Aus diesem Grund sind Nebenanlagen im Gebäude unterzubringen. Eine Ausnahme von dieser Regelung gilt für Zufahrten und Zuwegungen, um z.B. den Fuß- und Radweg und Feuerwehraufstellfläche umsetzen zu können. Darüber hinaus sind Rigolen und Zisternen auch in den nicht unterbauten Freiflächen in den im Plan dargestellten Bereichen zulässig.

Für Fahrradabstellplätze und Werbeanlagen sind jeweils zusätzliche Regelungen getroffen (Verweis auf Kapitel 4.9.3 und 4.10).

4.8. Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Photovoltaik

Der Gestaltung des Daches im Vorhabengebiet kommt auf Grund der Unterbringung verschiedener Funktionen eine besondere Bedeutung zu. Um das Wettbewerbsergebnis umsetzen zu können und das Dach optimal zu nutzen und zu begrünen, wird ein Flachdach festgesetzt.

Die Dachlandschaft des Bürogebäudes gliedert sich in verschiedene Bereiche, welche sich über zwei Ebenen auf dem Dach des 14. und 15. Vollgeschosses erstrecken: Auf dem Dach des 14. Geschosses ist in Form einer Einbuchtung eine Terrasse auf der östlichen Seite festgesetzt, die vor allem der Unterbringung weiterer notwendiger technischer Anlagen dienen wird. Da die Außenkante der Fassade bis zur max. zulässigen Wandhöhe von 61 m realisiert wird und die Technikterrassen ein Geschoss niedriger hinter den Fassaden zum Liegen kommen, wird eine Einsehbarkeit der technischen Anlagen auf dem 14. Geschoss vermieden.

Darüber hinaus ist in identischer Höhenlage an der westlichen und südlichen Seite jeweils eine Einbuchtung für Terrassen festgesetzt, die zusammen mit den geplanten Nutzungen im 15. Geschoss als interne Erholungsflächen den Beschäftigten zur freien Nutzung bereitgestellt werden.
Das 15. Geschoss weist hier die Besonderheiten eines Technik- und Bürogeschosses auf. Technik, Büro- und Gastronomienutzungen als auch Dachterrassen zur Erholungsnutzung befinden sich innerhalb der aufgehenden Gebäudewand. Das Dach des obersten 15. Geschosses darf nur für Wartungsarbeiten betreten werden und besticht durch einen hohen Anteil an begrünten Flächen mit Regenwasserspeicherkapazität in Kombination mit sonnenenergetischer Nutzung. Alle drei Terrassen werden von einer aufgehenden Fassade umschlossen, die ein einheitliches Fassadenbild und einen durchgehenden Wandabschluss mit lärm- und windgeschützten Aufenthaltsbereichen für die Beschäftigten bieten. Die südliche und westliche Dachterrasse kann somit als Erholungsfläche in der Freiflächenbilanz angerechnet werden, die in der Planzeichnung hinweislich als gemeinschaftlich nutzbare Dachterrasse für die Erholung der Beschäftigten mit „GDE“ dargestellten Flächen unterstreichen die Funktion.

Wetterschutz in Form von Pergolen oder ähnliches sind auf den Terrassen flächenmäßig begrenzt zulässig. Anlagen für den Wetterschutz sind in ihrer Höhe und Fläche beschränkt, sodass sie hinter der aufgehenden Wand bleiben. Zusätzlich wird die Flächenausdehnung beschränkt, um eine zu starke Verschattung der intensiven Dachbegrünung zu verhindern, sowie das Raumgefühl der Terrasse und den Blick in den freien Himmel beizubehalten.

Die festgesetzte Mindestsubstratdicken der vorgesehenen intensiven Begrünung auf den Terrassen sichern dabei eine ausreichende Versorgung der Begrünung und eine größtmögliche attraktive, langfristige und nachhaltige Bepflanzung. Der festgesetzte Mindestanteil an Begrünung auf den Terrassen mit Aufenthalt soll im Sinne der Klimaanpassung eine zu große Aufheizung vermeiden sowie Wasser binden und verzögert abführen.

Auf dem Dach des 15. Vollgeschosses gibt es zwei Zonen, in denen die Höhe der Dachaufbauten unterschiedlich geregelt werden (vgl. Abbildung 5).

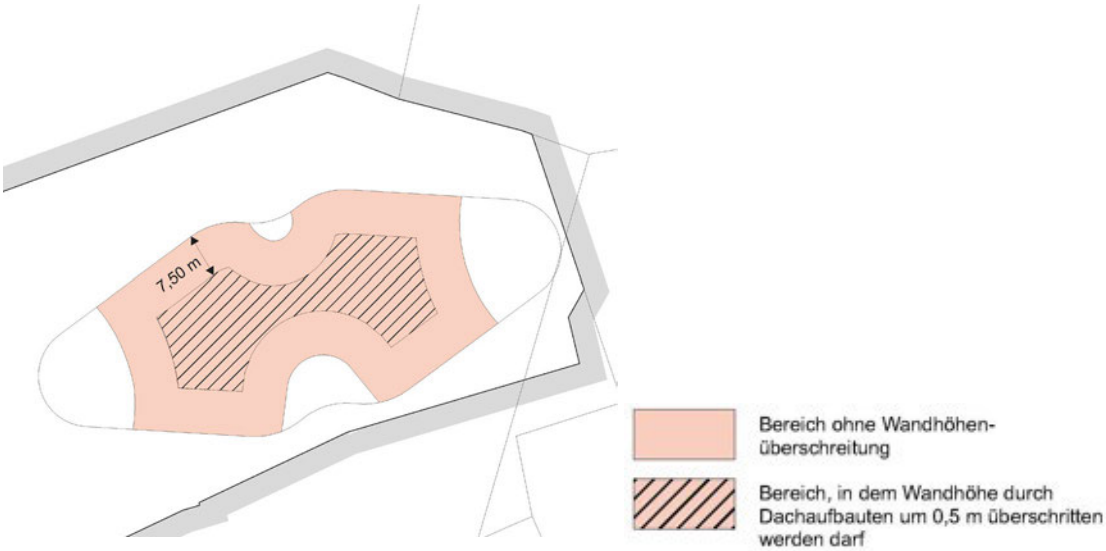


Abbildung 5: Zonierung des Daches des Technikgeschosses (Dragomir Stadtplanung GmbH, Stand 27.05.2025)

Innerhalb einer 7,50 m breiten Zone, die ab der Außenkante der Fassade in die Gebäudemitte gemessen wird, sind keine Überschreitungen der festgesetzten WH erlaubt. Damit wird eine Fernwirkung von Dachaufbauten über die Attika hinaus ausgeschlossen. An diesen Bereich anschließend gibt es eine Zone, in der Dachaufbauten und technische Anlagen die festgesetzte Wandhöhe von 61 m um maximal 0,5 m überschreiten dürfen.

In untergeordnetem Umfang können weitere Anlagen der technischen Gebäudeausrüstung wie z.B. ein Abgaskamin einer Netzersatzanlage und eine Fassadenbefahranlage in Parkposition mit Höhen bis 1,40 m erforderlich sein. Diese werden mit Verweis auf Art. 57 Abs. 1 Nr. 2 BayBO (Verfahrensfreie Bauvorhaben) nicht gesondert im Bebauungsplan geregelt.

Alle Festsetzungen gewährleisten eine einheitliche und ruhige Gebäudefigur und bieten eine neutrale und nichtstörende Wirkung auf das Stadtbild an den auch relevanten Sichtfeldern in der Stadt.

Das oberste Dach wird mit PV-Anlagen, kombiniert mit einer durchlaufenden Dachbegrünung und Dachaufbauten bzw. technischen Anlagen belegt. Bei PV-

Anlagen handelt es sich um technische Anlagen auf dem Dach, so dass hierfür dieselben Höhenbeschränkungen gelten wie für Dachaufbauten. Um die Nutzung regenerativer Energiequellen zu ermöglichen und zu fördern sowie einen wesentlichen Baustein zur Entwicklung eines klimaneutralen Gebäudes zu schaffen, gilt für Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie keine Flächenbegrenzung. Sowohl extensive Dachbegrünungen als auch Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind unter dem Gesichtspunkt des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sinnvoll. Durch die Kombination der Dachbegrünung mit Solaranlagen ergeben sich Synergieeffekte sowohl hinsichtlich der Artenvielfalt, da schattige und sonnige Bereiche entstehen und somit unterschiedliche Lebensräume geschaffen werden, als auch hinsichtlich der Verbesserung des Mikroklimas. Daher sind sie flächengleich übereinander (d. h. in Form einer extensiven Dachbegrünung, die durchlaufend unter der jeweiligen PV-Anlage vorgesehen ist) zu kombinieren. Es werden Festsetzungen zu Mindestdicken von Substrat- und Retentionsschichten getroffen, um eine ausreichende Wasserversorgung der Begrünung (auch während länger anhaltenden Trockenperioden) und den Regenwasserrückhalt im Sinne des Schwammstadt-Prinzips umzusetzen. Die Begrünung trägt außerdem zur Staubbindung und der Reduzierung des CO_2 –Anteils in der Luft bei. Für das Gebäude selbst trägt die Dachbegrünung als zusätzliche Wärmedämmung zu einer verbesserten Energiebilanz bei.

Zur Sicherung einer ausreichenden Nutzung solarer Strahlungsenergie wird eine Photovoltaik-Modulfläche von mindestens 4.000 m² festgesetzt.

4.9. Verkehrliche Erschließung

4.9.1. Motorisierter Individualverkehr

Erschließungskonzept
Die Erschließung des Vorhabens für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt über die Bothestraße. Die als Privatstraße verlängerte Bothestraße wird in Teilen umgebaut und ergänzt.

Die Verlängerung der Bothestraße wird bis zur südlichen Kante des Gebäudes auf dem Flurstück Fl. Nr. 17722/14, Gemarkung München, Sektion 9 als Straße mit Baumgraben und Gehwegen ausgebaut. Die Verschwenkung um den Tiefhof wird begradigt. Aufgrund des zukünftig erwarteten höheren Fußverkehrsaufkommens und einer barrierefreien und sicheren Gestaltung soll der westliche Gehweg von heute 2 m auf 3,5 m verbreitert werden. Mit der Verbreiterung sollen die Bestandsbäume erhalten werden und es soll zusammen mit neuen Baumpflanzungen eine durchgehende Baumreihe entstehen.
Die vorhandenen Stellplätze auf der Westseite innerhalb der Bothestraße sollen entfallen, um den Umstieg und die Nutzung auf umweltfreundliche Fortbewegungsmittel und den ÖPNV zu fördern und im Sinne der Klimaanpassung zu entsiegeln und begrünen.

Die Privatstraße dient der erforderlichen Erschließung der Bestandstiefgarage Bothestr. 11 und 12 und der neuen Tiefgarage des HQ2. Des Weiteren werden über diese Straße Rettungsverkehr, Müllentsorgung und sonstige Lieferverkehre stattfinden. Der Fußverkehr wird auf eigenen Gehwegen geführt, der Radverkehr benutzt die Fahrbahn im Mischverkehr. Die Verlängerung der Straße wird in einem gemeinsamen Fuß- und Radweg bis an den S-Bahnhalt geführt. Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist an der nordöstlichen Seite vorgesehen und wird über eine separat markierte Fahrbahn über die Privatstraße an die Bothestraße angebunden. Darüber hinaus sollen im Bereich des Haupteingangs des Vorhabens ein Vorfahrtsbereich (Drop-Off-Zone) hergestellt werden und eine Aufstellfläche für Rettungsfahrzeuge im

Lieferbereich.

Für den Liefer- und Entsorgungsverkehr ist auf der Nordseite des Vorhabens westlich der Tiefgaragenzufahrt ein ins Gebäude integrierter Liefer- und Entsorgungsbereich mit getrennter Zu- und Abfahrt vorgesehen. Somit können die Ver- und Entsorgungsfahrzeuge ohne Rangiervorgänge ein- bzw. ausfahren. Der Bereich ist dabei für Lkw bis 7,5 t bzw. für ein 3-achsiges Müllfahrzeug dimensioniert.

Grundlage Verkehrsuntersuchung
Durch die planursächlichen ein- und ausfahrenden Verkehre entsteht ein zusätzliches Verkehrsaufkommen, dessen Auswirkung in einer Verkehrsuntersuchung betrachtet wurde. In dieser wird der Prognose Planfall (mit Planung) dem Nullfall (ohne Planung) für den Prognosehorizont 2035 gegenübergestellt. Berücksichtigung finden dabei auch die Entwicklungsflächen des angrenzenden Ideenteils sowie die allgemeinen Verkehrsentwicklungen im Untersuchungsraum.

Als Grundlage der Untersuchung dienen Verkehrserhebungen vom Februar 2022 und Daten der Landeshauptstadt München zu folgenden maßgebenden Knotenpunkten aus den Jahren 2017 und 2023:

- Einsteinstraße/ Leuchtenbergring
- Einsteinstraße/ Grillparzerstraße
- Grillparzerstraße/ Berg-am-Laim-Straße (Haidenauplatz)
- Einsteinstraße/ Bothestraße
- Bothestraße/ Privatstraße
- Privatstraße/ Parallelfahrbahn des Leuchtenbergrings

Zusätzlich wurden von Seiten der Landeshauptstadt München die signaltechnischen Unterlagen Knotenpunkte Einsteinstraße/ Leuchtenbergring, Einsteinstraße/ Grillparzerstraße und Grillparzerstraße / Berg-am-Laim-Straße zur Verfügung gestellt.

Prognose Nullfall 2035
Der Prognose Nullfall 2035 beinhaltet die zu erwartende Verkehrsentwicklung bis ins Jahr 2035 ohne Berücksichtigung der zukünftigen Nutzungen im Planungsgebiet. Bei der Ermittlung des Prognose-Nullfalls wurde die Differenz zwischen Analyse- und Prognosemodell (2019 bzw. 2035) der Landeshauptstadt München mit der Analysebelastung der Verkehrserhebungen aufsummiert. Für die Knotenpunkte im weiteren Umfeld des Planungsgebiets sind gem. Modellprognose der Landeshauptstadt München aufgrund der beschlossenen Mobilitätsstrategie 2035 vorrangig Verkehrsabnahmen im Tagesverkehr im übergeordneten Verkehrsnetz (Einsteinstraße, Grillparzerstraße, Leuchtenbergring) zu erwarten.

Prognose Planfall 2035
Die Ermittlung des Prognose Planfalls 2035 erfolgt durch die Überlagerung des allgemeinen Verkehrs 2035 mit dem geschätzten zusätzlichen Neuverkehrsaufkommen durch die geplante Bebauung des Planungsgebiets mit dem Vorhaben und dem Ideenteil. Für das Vorhaben wird ein Verkehrsaufkommen von ca. 2.500 Kfz-Fahrten/Tag, davon ca. 1.300 Kfz/24h durch das Vorhaben HQ2 und ca. 1.200 Kfz/24h durch den Ideenteil prognostiziert. Gemäß der Tagesganglinien nach EAR 05 (Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs) ergibt sich in der Morgenspitzenstunde ein Zielverkehr von ca. 285 Kfz/h und ein Quellverkehr von ca. 50 Kfz/h (HQ2: ca. 155 Zielverkehrsfahrten und ca. 30 Quellverkehrsfahrten; Ideenteil: ca. 130 Zielverkehrsfahrten und ca. 20 Quellverkehrsfahrten). In der Abendspitzenstunde liegt der Zielverkehr bei ca. 40 Kfz/h und der Quellverkehr bei ca. 155 Kfz/h (Vorhaben: ca. 20 Zielverkehrsfahrten und ca. 85 Quellverkehrsfahrten; Ideenteil: ca. 20 Zielverkehrsfahrten und ca. 70 Quellverkehrsfahrten).

Für alle Knotenpunkte weisen die Kapazitätsberechnungen nach HBS 2015 (Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) sowohl in der Morgen- als auch in der Abendspitzenstunde für den Planfall eine mindestens ausreichende Leistungsfähigkeit (QSV D und besser) nach. Lediglich der Knotenpunkt Grillparzerstraße/ Berg-am-Laim-Straße erreicht sowohl heute (Analyse) als auch im Planfall in der Abendspitzenstunden mit QSV E seine Kapazitätsgrenzen. Für die Morgenspitzenstunde der Analyse 2017/2018 wird eine noch ausreichende Verkehrsqualitätsstufe QSV D bestimmt.

Die Kapazitätsbetrachtungen im Prognosefall zeigen, dass durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zur Bestandssituation nicht bzw. nur mit einer minimalen Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufen an den maßgebenden Knotenpunkten zu rechnen ist. Nur vereinzelt ist mit einer geringen Zunahme der maßgebenden mittleren Wartezeiten zu rechnen, welche jedoch keine Veränderung der Verkehrsqualitätsstufe bewirken.

Verkehrsprognosehorizont 2040
Nach Vorlage des Prognosehorizontes 2040 wurden für die Beurteilung die Ergebnisse des neuen Verkehrsmodells und die Ansätze des bestehenden Verkehrsgutachtens gegenübergestellt.
Im Vergleich mit dem bestehenden Verkehrsgutachten und der Stellungnahme liegen die nunmehr prognostizierten Verkehrsmengen unterhalb der bislang für die verkehrstechnische Bewertung und die Kapazitätsnachweise berücksichtigten Belastungen.
Eine Aktualisierung der Verkehrsuntersuchung ist daher aus gutachterlicher Sicht nicht erforderlich.

4.9.2. Kfz- und Fahrradstellplätze, Tiefgarage und Zu- und Ausfahrtsbereiche

Die erforderlichen Kfz- und Fahrradabstellplätze ergeben sich aus der Stellplatzsatzung (StPlS) und der Fahrradabstellplatzsatzung (FAbS) der Landeshauptstadt München. Um das Baugrundstück frei von ruhendem Verkehr zu halten und gleichzeitig Freiflächen zu schaffen, werden die pflichtigen Kfz- und Fahrradabstellplätze in einer 4- bzw. 5-geschossigen Tiefgarage untergebracht. Die Tiefgarage ist in Lage und Größe festgesetzt.

Im Hinblick auf die beengte Platzsituation des Baugrundstückes und die baulichen Zwänge überschreitet der Umgriff der Tiefgarage geringfügig den aus der Veränderungssperre nach Allgemeinen Eisenbahngesetz herausgetrennten Bereich (in der Planzeichnung als „widmungskonforme Überplanung“ dargestellt). Innerhalb der südlichen planfestgestellten und im Bebauungsplan als Bahnanlage nachrichtlich übernommenen gekennzeichneten Fläche erfolgt zum Teil eine Unterbauung durch die Tiefgarage. Die DB InfraGO AG hat hierzu ihre Zustimmung gegeben und wird im Rahmen einer Anpassung der Planfeststellung die Unterbauung mit entsprechenden Regelungen und Auflagen aufnehmen. Die Unterbauung steht der Umsetzung der im Zuge der Planfeststellung geplanten Rettungswegekonzepts und der bahnbetrieblichen Erschließung der Bahnanlagen nicht entgegen.

Über festgesetzte Mindesthöhen für Substrataufbau von 1,40 m auf der Tiefgarage wird ein Teil des Regenwassers zurückgehalten und verzögert verdunstet. Die festgesetzten Substratmindesthöhen gewährleisten zudem nachhaltige Bepflanzungskonzepte mit Baumpflanzungen. Für die Pflanzung von Großbäumen und den damit einhergehenden Anforderungen an den Standort wird zur Sicherung der Standfestigkeit und für eine ausreichende Durchwurzelungstiefe eine

Mindesthöhe für Substrat von 1,5 m festgesetzt (vgl. Kapitel 4.14).

Die Gesamttiefe des Bauwerks / Tiefgarage wird bezogen auf den festgesetzten Höhenbezugspunkt auf 18 m begrenzt, um den Eingriff in tiefere Grundwasserstockwerke zu begrenzen. Punktuell sind Überschreitungen durch Einbauten z.B. Aufzugsüberfahrten, Pumpensümpfe für Hebeanlagen erlaubt, um die Funktionalität der Gebäudetechnik zu gewährleisten. Der Einfluss der Tiefgarage auf das quartäre Grundwasserstockwerk wurde vorab anhand eines hydrogeologischen Gutachtens untersucht. Daraus geht zusammenfassend hervor, dass die geplante und mit ihrer Stockwerkszahl auf die örtlichen Gegebenheiten ausgelegte Tiefgaragenbebauung im Planungsgebiet den quartären Grundwasserleiter vollständig absperrt. Anströmendes Grundwasser kann die bauliche Anlage somit nur seitlich umströmen. Der berechnete Grundwasseraufstau von 16,5 cm besitzt eine Reichweite von ca. 5 m und wird vollständig auf dem eigenen Baugrundstück abgebaut. Benachbarte Grundstücke, Bauwerke und Leitungen sind durch den Grundwasseraufstau nicht betroffen. Es kommt somit zu keiner nachteiligen Situation für die Nachbarbebauung und zusätzliche Maßnahmen zur Reduzierung des Grundwasseraufstaus sind daher nicht notwendig.

Zur Geräuschminimierung wird festgesetzt, dass die Tiefgaragenrampen in das Gebäude zu integrieren und Anlieferbereiche ausschließlich im Gebäudeinneren abzufertigen sind. Darüber hinaus sind die Innenwände der Tiefgaragenrampen schallabsorbierend auszukleiden. Bei der Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

Um die technischen Einbauten in den Freiflächen zu begrenzen, ist die Entlüftung der Tiefgarage in das Gebäude zu integrieren und über das Dach der zugeordneten Bauteile zu führen. Um die unterirdische Trafostation entlüften zu können (reine Wärmeabfuhr) und um einen Temperaturausgleich der Netzersatzanlage zu schaffen, sind Einbauten zur Entlüftung von Trafostationen innerhalb der Tiefgaragen-Umgrenzung erlaubt.

Entlang der Terrasse sind Zuluftanlagen zur Belüftung der Tiefgarage vorgesehen, welche bündig mit dem Boden abschließen. Diese sind nur innerhalb der Tiefgaragen-Umgrenzung erlaubt, um einerseits Einbauten in Freiflächen zu begrenzen und andererseits Spielraum in der Ausführungsplanung zu ermöglichen. Aus Verkehrssicherheitsgründen dürfen Lüftungsanlagen nicht im Bereich von Geh- und Radfahrrechtsflächen realisiert werden.

4.9.3. Fuß- und Radverkehr

Die Neuordnung des Fuß- und Radverkehrs mittels Dienstbarkeitsflächen dient der Erschließung des Vorhabengrundstücks und dem neu zu errichtenden HQ2 in allen Richtungen.

Der zentrale Freibereich soll autofrei gestaltet werden und den Fußgänger*innen vorbehalten sein, Radfahrenden steht die Dienstbarkeitsfläche in Mischnutzung mit der Kfz-Erschließung zur Verfügung. Durch die neuen Wegeverbindungen wird die Durchwegung deutlich verbessert. So gewinnt auch die Anbindung von und zum S-Bahnhalt Leuchtenbergring durch die barrierefreie Erreichbarkeit an Attraktivität mit entsprechend positiven Auswirkungen für die Nutzung des ÖPNVs.
Aus gestalterischen Gründen und aufgrund der nur eingeschränkt zur Verfügung stehenden Freiflächen dürfen im Baugebiet keine bauordnungsrechtlich erforderlichen Fahrradabstellplätze oberirdisch realisiert werden.

Es werden überwiegend angemeldeter Kundenverkehr und die dort Beschäftigten erwartet, die vor allem den ÖPNV aber auch das Fahrrad nutzen sollen. Das Geh- und Radwegsystem über Dienstbarkeiten soll die langfristige Erschließung gewährleisten und sichern, radfahrende Gäste sollen dabei ihr Fahrrad in der Tiefgarage abstellen.
Die Vorhabenplanung sieht eine separate großzügige eigene Zufahrtsrampe und Fahrradabstellflächen in der Tiefgarage vor. Die Rampe wird zwischen Tiefgarageneinfahrt und Lieferzone situiert und erlaubt eine nutzerfreundliche barrierefreie Erreichbarkeit der Fahrradabstellplätze. In der Detailplanung des Vorhabens sind zwingend sehr gute Sichtbeziehungen zwischen dem ein- und ausfahrenden Liefer-, Pkw-, Fuß- und Radverkehr zu berücksichtigen. Ausnahme besteht für die bereits im Bestand existierenden Fahrradabstellplätze in der Privatstraße.

Neben der guten Anfahrmöglichkeit gibt es begleitende Funktionsräume (z.B. Umkleideräume), die den Umstieg auf alternative Verkehrsmittel fördern sollen.

Die notwendige Anzahl an Fahrradabstellplätzen richtet sich nach der aktuellen Fahrradabstellplatzsatzung der Landeshauptstadt München (FabS). Die Fahrradabstellplätze sind entsprechend der FabS zu planen und herzustellen.

4.10. Werbeanlagen

Grundsätzlich sollen Werbeanlagen nicht störend auf das gesamte städtebauliche Erscheinungsbild wirken. Sie sind nur am Ort der Leistung erlaubt und in Umfang, Form und Farbgebung der Architektur anzupassen. Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, sich bewegende Werbeanlagen (wie z. B. Fahnen, Lightboards, Videowände), Skybeamern und Laserstrahlern sind unzulässig und dürfen auch nicht die Wandhöhe des Gebäudes überschreiten, da diese die Gebäudearchitektur dominieren und negative Auswirkungen auf das Stadt- und Freiraumbild haben würden.

4.11. Geländemodellierungen

Um einen höhengleichen Anschluss der nicht überbaubaren Grundstücksflächen an das Niveau der angrenzenden ausgebauten Privatstraße und der Nachbargrundstücke zu erreichen und um den Höhenunterschied auf dem Baugrundstück von ca. 1,40 m ausgleichen zu können, sind entsprechende Geländeanpassungen in Form von Geländemodellierungen erlaubt.

Für eine attraktive und funktionsgerechte Gestaltung des Freiraums, um eine gute Nutzbarkeit der Freiflächen zu sichern und um das Schwammstadtprinzip zu fördern, sind Geländemodellierungen zur Ausbildung von Versickerungsmulden und Pflanzflächen zulässig. Die Tiefe der Versickerungsmulden wird aus gestalterischen und Verkehrssicherheitsgründen auf eine Tiefe von maximal 0,30 m Tiefe begrenzt.

4.12. Dienstbarkeiten

Mit der Festsetzung der Dienstbarkeitsflächen wird das Projekt optimal an den ÖPNV und an das Erschließungsnetz angebunden und die Erschließung des Baugrundstücks und somit auch die Wegeverbindung zwischen Bothestraße und S-Bahnhalt Leuchtenbergring sichergestellt.
Die Dienstbarkeitsfläche „G“ soll den Fußgänger*innen als Erschließung im Vorhabengebiet dienen. Die Dienstbarkeitsfläche „R(M)“ soll dem Radverkehr dienen und auch das Befahren durch den KFZ-Verkehr der Berechtigten des Nachbargebäudes und des HQ2 ermöglichen. Die beiden vorgenannten Flächen

münden dann in der Dienstbarkeitsfläche „G“ und „R“ als gemeinsam genutzten und gestalteten Geh- und Radweg. Die Dienstbarkeitsflächen dienen der Allgemeinheit und sind für die Erschließung im Vorhabengebiet erforderlich.

Bei der Ausführungsplanung ist aus Gründen der Verkehrssicherheit darauf zu achten, dass alle obengenannten Dienstbarkeitsflächen frei von oberirdischen baulichen Anlagen, wie beispielsweise Zuluftgitter zur Belüftung der Tiefgarage, zu halten sind.

Von der festgesetzten Lage und Größe der Dienstbarkeitsflächen kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung unter Würdigung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Durch diese Regelung werden gewisse Spielräume für den Bauvollzug und die Freiflächengestaltung eingeräumt.

4.13. Einfriedungen

Um einen offenen Charakter und die Durchlässigkeit des Baugrundstücks zu gewährleisten, sind Einfriedungen grundsätzlich ausgeschlossen. Ausgenommen davon ist während der Bauphase der Bauzaun, der gleichzeitig als Lärmschutzwand dient.

4.14. Grünordnung

Die Festsetzungen zur Grünordnung sichern die Umsetzung der angeführten Ziele und des dargestellten freiraumplanerischen Konzepts. Es wird ein barrierefrei gestaltetes und repräsentatives Büroumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität und die Nutzbarkeit für die Öffentlichkeit erreicht. Im Vordergrund stehen dabei Identitätsbildung sowie die ökologische Optimierung bei gleichzeitiger Umsetzung von Klimaanpassungsmaßnahmen im Vorhabengebiet. Das Konzept nimmt aber auch die städtebaulichen und freiraumplanerischen Zielsetzungen für den 2. Entwicklungsbereich aus dem Wettbewerb auf und sichert eine nachhaltige Quartiersentwicklung.

In der Freifläche rund um das Bürogebäude werden unterschiedlich große Pflanzflächen realisiert. Diese gemäß Planzeichnung festgesetzten zu begrünenden und zu bepflanzenden Bereiche befinden sich vor allem im Westen des Planungsumgriffs und bilden Trittsteine zur angrenzenden Fläche im Westen, in der perspektivisch eine öffentlich nutzbare Grünfläche als „Klimapark“ entstehen soll. Die westliche zu begrünende und zu bepflanzende Fläche wird als Freifläche zur Erholung für Mitarbeitende und für die Öffentlichkeit festgesetzt, um die Versorgung mit Erholungsflächen sicherzustellen und den Anschluss an den zukünftig geplanten „Klimapark“ zu bilden.

Die Freiflächen auf Erdgeschossniveau bieten zusammen mit den Dachterrassen den Beschäftigten ein attraktives Arbeitsumfeld. Die Ausgestaltung der Wege in Nord-Süd-Richtung sichert eine attraktive und barrierefreie Erschließung von der Bothestraße und vom S-Bahnhalt Leuchtenbergring zum Projekt. Der Vorbereich des Gebäudes leistet somit auch einen wichtigen gestalterischen Beitrag.

Mit den Festsetzungen zur Grünordnung kann die Begrünung im Vorhabengebiet im Vergleich zur aktuellen Nutzung erheblich gesteigert werden.
Für eine nachhaltige und klimatisch wirksame Begrünung des Planungsgebiets werden auf dem Baugrundstück mindestens 11 große und 24 mittelgroße bzw. kleine Bäume festgesetzt, die dauerhaft zu erhalten sind. Die festgesetzte Mindestanzahl an mittelgroßen Bäumen bei gleichzeitiger Freiheit bei der Auswahl von Baumarten gewährleistet eine qualitätvolle und abwechslungsreiche Grünausstattung. Um den

langfristigen Erhalt der neu zu pflanzenden Bäume sicherzustellen, sind standortgerechte Bäume zu verwenden. Als mittelgroße Bäume werden gemäß Freiflächengestaltungsplan die gemeine Hainbuche (Carpinus betulus) oder Elsbeere (Sorbus torminalis) sowie als Großbäume Berg-Ahorn (Acer pseudoplatanus) und Zierreiche (Quercus cerris) vorgeschlagen. Die Bestandsbäume auf der westlichen Seite in der Bothestraße werden integriert in den neuen Baumgraben als zu erhalten festgesetzt.

Bäume voraussichtlich zu fällen	0
Bestandsbäume (als zu Erhalten festgesetzt)	5
Neupflanzungen	35
große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m)	11
mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 – 20m)	17
kleine Bäume (Endwuchshöhe unter 10 m)	7

Mit der Festsetzung von durchwurzelbaren, spartenfreien Mindestflächen soll eine ausreichende Durchwurzelungstiefe und Wasserversorgung (auch während Trockenperioden) gewährleistet, die Standfestigkeit der Pflanzung gefördert sowie Flächen zur Regenwasserretention geschaffen werden. Durch die festgesetzten Neupflanzungen und dadurch, dass im Geltungsbereich keine Bäume gefällt werden, ergibt sich für das Vorhabengebiet eine positive Baumbilanz, die ihren Beitrag zur Klimaanpassung im Quartier leistet. Um von Anfang an eine hohe Freiraumqualität und ein attraktives Erscheinungsbild der Freiräume zu erzielen sowie eine adäquate ökologische und klimatische Funktion zu gewährleisten, werden Güteanforderungen an Baumpflanzungen festgesetzt. Für Baumpflanzungen in Belagsflächen sind offene Baumscheiben mit spartenfreien, durchwurzelbaren Mindestflächen, entsprechend der unterschiedlichen Baumkategorien, festgeschrieben, um eine langfristige und gesunde Entwicklung der Neupflanzungen sowie eine nachhaltige Standortqualität zu gewährleisten. Überdeckte Baumscheiben sind ausnahmsweise zulässig, wenn aus funktionalen Gründen eine Notwendigkeit besteht, da zur Gewährleistung der Baumvitalität offene Standorte zu bevorzugen sind.

Im Bereich der festgesetzten Lärmschutzwand wird sowohl aus gestalterischen als auch aus klimatischen Gründen eine Wandbegrünung mit Kletterpflanzen festgesetzt. Durch Verdunstungseffekte, Beschattung und Verringerung von Rückstrahlflächen tragen Fassadenbegrünungen zur Verbesserung des Mikroklimas bei und steigern damit die Aufenthaltsqualität. Im Bereich des Artenschutzes bieten Fassadenbegrünungen Biodiversitätstrittsteine für Insekten und Vögel. Da an der Fassade des Gebäudes integrierte PV-Paneele vorgesehen sind, wurde hier keine Fassadenbegrünung festgesetzt, sondern nur für die Lärmschutzwand.

Da die Freiflächen weitgehend unterbaut sind und daher für eine rein oberflächige Versickerung nicht ausreichend Fläche zur Verfügung steht, muss die Versickerung weitestgehend über Rigolen erfolgen. Zudem ist die Speicherung und Nutzung von gesammeltem Regenwasser über eine Zisterne vorgesehen (vgl. Kapitel 4.16 Entwässerung). Über festgesetzte Mindesthöhen für den Substrataufbau sowie die festgesetzte Retentionsschicht auf dem Dach und auf der Tiefgarage wird ein Teil des Regenwassers zurückgehalten, verdunstet und verzögert versickert. Durch die festgesetzten Mindestsubstrathöhen wird außerdem eine ausreichende Durchwurzelungstiefe für Baumpflanzungen gewährleistet. Damit werden die Standfestigkeit und nachhaltige Gesundheit der Bäume gefördert.

Befestigte Flächen werden durch grünordnungsplanerische Festsetzung auf den

erforderlichen Umfang begrenzt und sind soweit funktional möglichst wasserdurchlässig herzustellen, um das Speichern des Oberflächenwasser und Überleitung in den Grundwasserhaushalt zu erhöhen. Hierunter fallen beispielsweise Pflaster mit Grasfugen, Rasenpflaster, Rasengittersteine oder Schotterrasen.

Freiflächenversorgung
Aufgrund der besonderen Lage des Vorhabengebiets, den Einschränkungen durch die Baustelleneinrichtungsflächen für den Bau der 2. Stammstrecke sowie durch stark lärmemittierende Verkehrswege sind im Vorhabengebiet lärmgeschützte Frei- und Erholungsflächen für die Beschäftigten begrenzt verfügbar. Der Nachweis von Freiflächen, die die Anforderungen an einen gesunden Aufenthalt erfüllen, ist nur mit einer Lärmschutzwand möglich. Es werden im Vorhabengebiet keine öffentlichen Grünflächen festgesetzt, da nahezu die gesamte Fläche unterbaut ist und für die private Entwässerung herangezogen werden muss. Für die Freiflächenversorgung der Beschäftigten im Vorhabengebiet werden Orientierungswerte für die Grün- und Freiflächenversorgung von 2 m² pro Beschäftigten angesetzt. Gemäß dieser Orientierungswerte ergibt sich für das Vorhabengebiet ein Freiflächenbedarf von rund. 2.900 m².

Durch die Lage entlang der Bahnstrecke und in unmittelbarer Nähe zum Leuchtenbergring sind die Freiflächen erheblichen Lärmbelastungen ausgesetzt. Der Orientierungswert für Freiflächen der Landeshauptstadt München von 59 dB(A) kann trotz der ergriffenen Lärmschutzmaßnahmen durch eine 4 m hohe Lärmschutzwand entlang der Bahnlinie nicht überall eingehalten werden.

Alternativen in der Zuordnung der Freiflächen wie z. B. durch eine höhere Lärmschutzwand wurden untersucht. Hierdurch könnten allerdings nur geringere Verbesserungen bei den Lärmwerten erzielt werden, die gegenüber den Kosten sowie den städtebaulichen und freiraumplanerischen Auswirkungen auf die Freibereiche unverhältnismäßig sind (vgl. Kapitel 4.21).

Insgesamt können rund 2.374 m² anrechenbare Freiflächen innerhalb des Vorhabengebiets nachgewiesen werden. Rund 2.087 m² befinden sich auf Erdgeschossniveau. Diese sind zu rund 78 % durch die Tiefgarage bzw. durch die Rigole unterbaut. Rund 286 m² der anrechenbaren Freiflächen befinden sich auf den Dachterrassen des Baukörpers. Auf diesen kann der Orientierungswert der Landeshauptstadt München von 59 dB(A) vollflächig eingehalten werden. Aufgrund der knappen ebenerdigen Freiflächen stellen diese einen wichtigen Bestandteil für eine gute und hochwertige Freiflächenversorgung dar. Durch Festsetzungen des Bebauungsplans werden eine qualitativ hochwertige Ausgestaltung und der Lärmschutz für die Freiflächen sichergestellt.

Als Ersatz für die im Planungsgebiet nicht nachweisbaren ursächlichen Frei- und Erholungsflächen erfolgt deren Kompensation durch Entsiegelungs-, Aufwertungs- und Begrünungsmaßnahmen im öffentlichen Straßenraum außerhalb des Planungsgebiets (voraussichtlich Straßenkreuzungen Elsässer Straße / Spicherenstraße) ein nutzbares zusätzliches Angebot. Die Finanzierung der entstehenden ursächlich mit dem Bebauungsplan verbundenen Kosten wird vertraglich gesichert.

4.15. Artenschutz: Vogel - und Insektenschutz

Großflächig transparente oder spiegelnde Bauteile stellen Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente oder spiegelnde Hindernis, durch dass die dahinterliegende oder sich spiegelnde Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Es werden

Vogelschutzmaßnahmen festgesetzt, welche Vögel vor Kollision mit Glasflächen schützen sollen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist nachzuweisen, dass die verglasten Elemente so beschaffen sind, dass Vogelschlag verhindert werden kann. Zusätzlich werden seitens der Vorhabenträgerin auch für die Innenbeleuchtung eine präsenzgesteuerte Abschaltung der Beleuchtung oder das Ausfahren von Sonnenschutz angeboten. Die Konkretisierung dieser Maßnahmen erfolgt ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren.

Um Insekten im Planungsgebiet zu schützen, werden Regelungen für Außenbeleuchtungen festgesetzt. Die Umsetzung kann zum Beispiel durch LED-Lampen ohne UV-Strahlung mit einer warmweißen Farbtemperatur unter 3.000 Kelvin und Natriumdampflampen erreicht werden.

Die Lampen sollten so konstruiert sein, dass sie Insekten nicht anziehen, indem sie richtig ausgerichtet und abgeschirmt sind. Lichtstrahlen sollen nur nach unten gerichtet werden, und die Höhe der Leuchten sollte so niedrig wie möglich sein, um eine gleichmäßige Beleuchtung zu gewährleisten.

Die Leuchten müssen so angebracht werden, dass sie das Licht nur von oben nach unten abgeben. Licht, das nach oben oder zur Seite strahlt, ist nicht erlaubt oder sollte vermieden werden. Um den Insektenschutz weiter zu verbessern, sollen nur die wirklich notwendigen Bereiche beleuchtet werden, während Grünflächen davon ausgeschlossen sind. Die Leuchten müssen außerdem einen bestimmten Schutzstandard haben, damit Insekten nicht ins Innere gelangen können. Die vorgeschriebenen Lichtstärken sind Höchstwerte. Außerdem wird die Außenbeleuchtung automatisch bei Dämmerung und Anwesenheit gesteuert, und es sind Dimm- und Abschaltmaßnahmen in der Nacht vorgesehen. Der Nachweis dieser Vorgaben erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

4.16. Entwässerung

Die geplante Baumaßnahme führt durch eine hohe Unterbauung zu einer deutlichen Veränderung des Versiegelungsgrades. Um möglichen Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes entgegenzuwirken, bedarf es eines Regenwassermanagement-Konzeptes nach dem Schwammstadt-Prinzip. Aufgrund der großflächigen Unterbauung mit einer Tiefgarage ist im Vorhabengebiet nur in kleinen Teilen eine oberflächige Versickerung unter anderem über Mulden für das anfallende Niederschlagswasser möglich. Der Hauptteil der Niederschlagswasserbeseitigung findet im nicht unterbauten Randbereich im Westen des Grundstückes über eine Rigole statt. Mit der festgesetzten Lage der Rigole in der westlichen Freifläche können Flächen für die Grundstückentwässerung gesichert werden. Zudem können zwischen Rigole und Tiefgarage unterbaufreie Baumstandstandorte entlang der Nord-Süd-Wegeverbindung gesichert werden. Eine Mindestüberdeckung der Rigole sowie der Zisterne, sofern diese überpflanzt ist, von 1,40 m gewährleistet nachhaltige Bepflanzungskonzepte.

Die unterbauten Flächen und das Flachdach des Gebäudes werden mit einer Retentions- bzw. Drainageschicht ausgestattet. Das anfallende Regenwasser der unterbauten Flächen und der Fassade, wird über Rinnen gesammelt und der Retentions- bzw. Drainageschicht zugeführt und gedrosselt in die Regenwasserversickerungsanlage abgeleitet. Das anfallende Regenwasser der nicht unterbauten Freiflächen auf Erdgeschossniveau wird direkt über benachbarte Pflanzflächen versickert. Die Dachflächen und Terrassenflächen werden mit Retentionsschichten und Drosselabläufen ausgestattet. Die Retentions- bzw. Drainageschicht über der Tiefgarage wird an der Gebäudekante gefasst und ebenfalls

der Rigole zugeführt. Zur Sicherstellung der Leistungsfähigkeit werden Mindestdicken für Retentionsschichten auf dem Dach und dem Tiefgaragendach festgesetzt.
Zur Regenwassernutzung wird auf dem Grundstück zusätzlich eine Zisterne nahe der Rigole vorgesehen. Durch ein Entwässerungskonzept zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird der Nachweis erbracht, dass die Entwässerung auch im Falle von Starkregenereignissen auf dem eigenen Grundstück sichergestellt werden kann. Die Entwässerung wird sichergestellt durch die Gestaltung der Dach- und Freiflächen sowie durch eine entsprechende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen und Leitungen. Im Zuge des Entwässerungskonzeptes wurde ein Überflutungsnachweis erbracht. Die Planung sieht ein Gefälle der Flächen vom Gebäude bzw. von Licht- und Lüftungsschächten weg und hin zu den Rückhalteräumen vor. Es werden leistungsfähige Rinnen vor allen Gebäudeeingängen realisiert. Die Rückhaltebereiche werden so ausgebildet, dass sie im Extremfall in die tieferliegenden Bereiche entwässert werden, sodass das Wasser nicht in die Gebäudeeingänge eindringen kann. Bei einer unterirdischen Rückhaltung wird auf eine schnelle Ableitung des Oberflächenwassers geachtet.

4.17. Lufthygiene

In der vorliegenden lufthygienischen Untersuchung wurden die vom Kfz-Verkehr verursachten Emissionen und deren Ein- und Auswirkungen ausgehend von der Verkehrsmenge und –zusammensetzung unter Einbeziehung der künftigen Bebauungsstruktur und der städtischen Hintergrundbelastung prognostiziert und beurteilt. Es wurde der Prognose-Nullfall und Prognose-Planfall abgebildet und die Auswirkungen auf die eigene Planung und auf die Nachbarschaft aufgezeigt und beurteilt. Die verkehrsbedingte Emissionsbelastung wurde mit Hilfe des Handbuches für Emissionsfaktoren (HBEFA 4.2) unter zusätzlicher Berücksichtigung der PM10-Emission durch Abrieb und Aufwirbelung ermittelt und die Immissionen im Null- und Planfall durch Ausbreitungsberechnungen für das Prognosejahr 2035 berechnet, wobei die Emissionsparameter des HBEFA 4.2 für das Jahr 2030 verwendet wurden. Bei einer sich stetig hinsichtlich der Emissionswerte verbessernden Fahrzeugflotte liegt die Immissionsprognose bei einer Baurealisierung ab 2030 damit auf der sicheren Seite. Die Durchführung der verkehrsbedingten Immissionsprognose erfolgte für die maßgebenden Schadstoffkomponenten Stickstoffdioxid (NO_2) und Feinstaub (PM_{10}, $PM_{2,5}$) mit dem mikroskaligen Ausbreitungsmodell MISKAM. Die Abschätzung der städtischen Hintergrundbelastung wurde anhand der Jahresmessdaten des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) vorgenommen.

Die Untersuchung kommt zu folgendem Ergebnis: Die höchsten Luftschadstoffbelastungen werden im Bereich nordöstlich des Plangebiets prognostiziert und betragen im Bereich des Straßenraums bis zu 31,7 µg/m^3 für NO_2, 17,2 µg/m^3 für PM_{10} und 10,8 µg/m^3 für $PM_{2,5}$. Im Bereich des Planvorhabens treten die höchsten Luftschadstoffbelastungen im unmittelbaren Nahbereich der Tiefgaragenein- und -ausfahrt auf. Demnach betragen unmittelbar östlich der Ein-/ Ausfahrt die höchsten Schadstoffbelastungen bis zu 29,7 µg/m^3 für NO_2, 16,3 µg/m^3 für PM_{10} und 10,1 µg/m^3 für $PM_{2,5}$ an der Ostfassade, Einsteinstraße 130. Mit zunehmendem horizontalem und vertikalem Abstand zu den umliegenden Straßen nehmen die Luftschadstoffbelastungen kontinuierlich ab, sodass im westlichen Plangebietsbereich die Luftschadstoffkonzentrationen nahezu auf das Hintergrundbelastungsniveau zurückgehen.

An den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft treten Schadstoff-belastungen von bis zu (Einsteinstraße 130: Ostfassade) 44,7 µg/m^3 NO_2, 26,5 µg/m^3 PM_{10} und 16,3 µg/m^3 für $PM_{2,5}$ auf. Die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV für Stickstoffdioxid werden an der Einsteinstraße 130 sowohl im Null- als auch im Planfall

überschritten. Die höchsten durch das Planvorhaben ausgelösten Veränderungen der Schadstoffbelastung für NO_2, PM_{10} und $PM_{2,5}$ treten am Bestandsgebäude Leuchtenbergring 20 (Ostfassade) auf, die bis zu 3,6 µg/m³ für NO_2, 0,9 µg/m³ für PM_{10} und 0,4 µg/m³ für $PM_{2,5}$ betragen. Im Hinblick auf die Feinstaubbelastung in der Nachbarschaft werden auch nach Errichtung des Planvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV z. T. deutlich unterschritten. Somit sind auch Überschreitungen des Tagesmittelwertes von 50 µg/m³ PM_{10} an mehr als 35 Tagen/ Jahr unwahrscheinlich.

Durch die Planung ergibt sich somit eine Änderung der lufthygienischen Situation in der Nachbarschaft. Demnach kommt es zu Erhöhungen als auch zu Abnahmen der Luftschadstoffbelastungen im unmittelbaren Nahbereich der Planung. Gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft treten an der Ostfassade des Bestandsgebäudes Leuchtenbergring 20, der Nordfassade des Bestandsgebäudes Bothestraße 9 sowie der Ostfassade des Bestandsgebäudes Einsteinstraße 130 relevante Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen auf. Während an den Bestandsgebäuden Bothestraße 9 und Leuchtenbergring 20 nach Realisierung des Planvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV am Planvorhaben eingehalten werden können, treten an der Ostfassade des Bestandsgebäudes Einsteinstraße 130 zudem Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV auf.

Die Erhöhung der Luftschadstoffbelastung im öffentlichen Straßenraum ist hinnehmbar, da der öffentliche Straßenraum in diesem Bereich grundsätzlich nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen geeignet ist. Dies ergibt sich einerseits aufgrund der Lärmbelastung durch den Verkehrslärm und andererseits befinden sich hier keine Möglichkeiten zum Verweilen, wie z.B. Bänke. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass hier ein Aufenthalt von Menschen über einen längeren Zeitraum nicht stattfindet. Die Geh- und Radwege entlang des Leuchtenbergrings im betroffenen Bereich werden aufgrund der o.g. Gründe nur zum Zwecke der Durchwegung genutzt werden.

Bereits im Nullfall wird am Bestandsgebäude Einsteinstraße 130 der Immissionsgrenzwert der 39. BImSchV im Erdgeschoss, 1. Obergeschoss (OG 1), OG 2 und OG 3 nicht eingehalten. Im Planfall werden sich die Jahresmittelwerte nur geringfügig erhöhen. Eine zusätzliche geringfügige Überschreitung des Jahresmittelwertes um 1,4 µg/m³ tritt im Planfall lediglich punktuell im OG 4 auf. In diesem Bereich befinden sich nach Ortsbesichtigung durch den Gutachter jedoch keine lüftungstechnisch notwendigen Fenster bzw. Fenster, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden können, sodass gemäß Gutachten auch keine Immissionsorte vorliegen. Eine Betroffenheit entsteht dadurch somit nicht.

Neues Verkehrsmodell mit Prognosehorizont 2040
Nach Vorlage des neuen Verkehrsmodells für den Prognosehorizontes 2040 von Seiten der Landeshauptstadt München wurden die Auswirkungen auf die Lufthygienische Situation innerhalb und außerhalb des Plangebietes erneut bewertet. Es wird das mittlerweile vorliegende neue Handbuch für Emissionsfaktoren (Hbefa) in der Version 5.1 zugrunde gelegt, in dem die Emissionsfaktoren deutlich über denen der Vorgängerversion (4.2) liegen. Es wurden die ermittelten Emissionen der beiden Hbefa Versionen verglichen.
Obwohl sich die Emissionen, die sich durch das neue Handbuch für Emissionsfaktoren in der Version 5.1 ergeben, erhöhen, führt die z. T. deutlich geringere Hintergrundbelastung insgesamt zu einer geringeren Luftschadstoffbelastung an den Immissionsorten.
Lediglich für den Immissionsort 3 (Einsteinstraße 130) werden weiterhin Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV prognostiziert. Im Vergleich zur

damaligen Beurteilung ergibt sich jedoch kein wesentlich anderes Bild, sodass die bisherigen Schlussfolgerungen der lufthygienischen Untersuchung weiterhin Bestand haben.

EU-Luftqualitätsrichtlinie
Mit der am 10.12.2024 in Kraft getretenen EU-Luftqualitätsrichtlinie wurden die lufthygienischen Anforderungen auf europäischer Ebene verschärft. Die neuen Grenzwerte sind ab dem Jahr 2030 einzuhalten; die Mitgliedstaaten haben bis Dezember 2026 Zeit, die Richtlinie in nationales Recht zu überführen. Für einzelne Luftschadstoffe, insbesondere Feinstaub und Stickstoffdioxid, werden die Grenzwerte teilweise deutlich abgesenkt (z.B. für Stickstoffdioxid: Halbierung von aktuell 40 µg/m^3 auf 20 µg/m^3).
Nach den vorliegenden Berechnungen (Immissionsschutzfachliche Stellungnahme – Ermittlung der verkehrsbedingten Emissionen (Schall und Lufthygiene), Stand: 20.05.2026) aufgrund aktueller Verkehrszahlen werden die künftig ab 2030 geltenden Grenzwerte bereits im Prognose-Nullfall an zahlreichen Bestandsgebäuden entlang des Leuchtenbergrings (auch an denjenigen Gebäuden nördlich des Plangebiets) sowie der Einsteinstraße – insbesondere hinsichtlich Stickstoffdioxid – z. T. deutlich überschritten. Die Realisierung des Planvorhabens führt somit nicht zu einer erstmaligen Überschreitung dieser künftig geltenden Grenzwerte, auch wenn infolge der veränderten Windfeldsituation lokal teilweise zusätzliche Erhöhungen der Luftschadstoffbelastung auftreten können. Ursächlich für die bereits im Bestand hohen Luftschadstoffbelastungen entlang des Leuchtenbergrings und der Einsteinstraße sind dabei primär die hohen Verkehrsmengen auf den angrenzenden Hauptverkehrsstraßen sowie die im urbanen Raum bestehende Hintergrundbelastung. Das Planvorhaben stellt insoweit nicht die maßgebliche Ursache der prognostizierten Belastungssituation dar.

Die Einhaltung der neuen Grenzwerte nach EU-Luftqualitätsrichtlinie ist durch Maßnahmen auf der Ebene der Bauleitplanung nicht gewährleistbar/bewältigbar. Maßnahmen zur Gewährleistung/Sicherstellung der Einhaltung dieser Grenzwerte sind vielmehr in Luftqualitätsplänen vorzusehen, die die Kommunen in den kommenden Jahren aufzustellen haben. Es ist bei Berücksichtigung der Luftschadstoffbelastung im Prognose-Nullfall nicht zu erkennen, dass das geplante Vorhaben der Gewährleistung der Einhaltung der neuen Grenzwerte durch Maßnahmen in einem künftigen Luftqualitätsplan bzw. Luftqualitätsfahrplan entgegensteht. Das Planvorhaben mit seiner Lage und Höhe und seinem Umfang und dem von ihm veranlassten zusätzlichen Verkehr hat lediglich lokal eine geringfügige Erhöhung der neuen Grenzwerte für Luftschadstoffe zur Folge.

4.18. Erschütterung und Sekundärluftschall

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zur südlichen Bahnstrecke wurde der Einfluss der schienenbedingten Erschütterungen und des Sekundärluftschalls untersucht und beurteilt.

Bedingt durch den Abstand, der geringen Vorbeifahrtgeschwindigkeit und der Gebietsnutzung eines Gewerbegebietes sind aufgrund der Erschütterung und der sekundären Luftschallimmissionen des Bahnbetriebs bei der Errichtung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen keine Maßnahmen notwendig.

4.19. Windkomfort

Durch die Bebauung des Grundstücks ist eine Änderung der Windsituation zu erwarten. Sowohl lokale Zu- als auch Abnahme von Zugwind-Erscheinungen bzw. Turbulenzen im Vorhabengebiet als auch in der unmittelbaren Nachbarschaft sind möglich.

Um die Auswirkungen der zukünftig auftretenden Windsituation auf die geplanten ebenerdigen Aufenthaltsbereiche und den Dachterrassen beurteilen zu können, wurde eine Luftströmungsprognose auf Basis einer Windfeldberechnung erstellt.

Die geplanten Dachterrassen des Vorhabens sind durch Fensterfassaden rundum vor Windeinflüssen geschützt. Lediglich der Dachbereich ist offen gestaltet. Somit können gemäß den Berechnungsergebnissen im Bereich der Dachterrassen für längeres Stehen oder Sitzen geeignete Bereiche geschaffen werden. Weiterhin treten unmittelbar über der Dachterrasse z.T. sehr hohe Windgeschwindigkeiten auf.

Auf den ebenerdigen Freibereichen liegen gemäß den Simulationsergebnissen die Komfortbereiche A und B gemäß VDI 3787 Blatt 4 vor. Demnach ist in diesen Bereichen eine uneingeschränkte Nutzung für längeres Sitzen bzw. Stehen voraussichtlich möglich. Der Komfortbereich A umfasst nahezu alle Freiflächen rund um das Gebäude. Lediglich im Südosten wird der Komfortbereich A nicht erreicht (= Komfortbereich B). Hier ist allerdings kein längeres Sitzen/Stehen zu erwarten.

Auch bei Umsetzung der temporären Lärmschutzwand ist die Windsituation an den dahinterliegenden Bereichen gut, da die Lärmschutzwand vor allem Winde aus der Hauptwindrichtung West/ Süd-West abhalten wird.

Im gesamten Planungsgebiet (ebenerdige Freibereiche und Dachterrassen) wird keine Gefährdung durch sehr starke Winde prognostiziert, da in keinem Bereich die lokale stundengemittelte Windgeschwindigkeit von 15 m/s die Überschreitungswahrscheinlichkeit von 0,01 % übersteigt.

4.20. Elektromagnetische Verträglichkeit

Basierend auf Messungen, die im Rahmen einer elektrischen und magnetischen Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt wurden, wurden im Bereich der südlichen Plangebietsgrenze (Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 1956c) magnetische Flussdichten von bis zu 5,23 µT gemessen. Dies entspricht ca. 2 % des Grenzwertes der 26. BImSchV.

Nach Fertigstellung der 2. Stammstrecke beträgt im Bereich des Plangebietes der Abstand der geplanten Oberleitungsanlage ca. 5 m und der Abstand zur AL-Speiseleitung zur Versorgung der 2. Stammstrecke ca. 20 m zur südlichen Plangebietsgrenze. Der horizontale Mindestabstand zwischen Bahnstromleitern der 2. Stammstrecke und der Baugrenze im Bebauungsplan Nr. 1956c beträgt 27 m, sodass die Planbebauung außerhalb des Einwirkungsbereichs für Bahnoberleitungen nach Nr. II.3.1 gem. LAI-Hinweise (10 m zur Gleismitte) liegt und demnach von den Bahnstromleitern der 2. Stammstrecke hier keine signifikanten von der Hintergrundbelastung abhebenden Immissionsbeiträge zu erwarten sind.

Die Immissionsgrenzwerte der 26.BImSchV werden auch nach der Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke im Plangebiet zuverlässig eingehalten. Es ergeben sich somit keine Restriktionen für die vorgesehenen Nutzungen.

4.21. Lärm

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

4.21.1. Verkehrslärm - Einwirkungen auf das Plangebiet

Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmeinwirkungen der angrenzenden Straßen, insbesondere des Leuchtenbergrings (B2R, Mittlerer Ring) sowie der Gleisanlagen zwischen dem Münchner Ostbahnhof und der Haltestelle Berg-am-Laim. Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die höchsten Verkehrsgeräuschpegel an den Gebäuden entlang des Leuchtenbergrings bis zu 72/67 dB(A) Tag/Nacht betragen (mit 2. Stammstrecke). Im Bereich der ebenerdigen Freibereiche treten Beurteilungspegel von bis zu 73 dB(A) tags auf. Die Beurteilungspegel ohne Berücksichtigung der 2. Stammstrecke liegen bis zu 2/3 dB(A) tags/nachts darunter.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65/55 dB(A) Tag/Nacht werden demnach an dem Gebäude um bis zu 8/12 dB(A) Tag/Nacht überschritten. Im Bereich der ebenerdigen Freibereiche werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Parkanlagen von 55 dB(A) um bis zu 18 dB(A) überschritten. Die Obergrenze der Landeshauptstadt München für Freiflächen, die der Erholung dienen, von 59 dB(A) wird um bis zu 14 dB(A) überschritten.

Allgemein gilt, dass sich die Anforderungen an den Schallschutz von Außenbauteilen (Wände, Fenster usw.) aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ ergeben. Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe April 2021, ist die Bauherrenschaft verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach dem Kapitel 7 der DIN 4109-1, Januar 2018 im Rahmen der Bauausführungsplanung zu bemessen. Die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 werden nicht festgesetzt, sondern lediglich die Anwendung der DIN 4109. Im Rahmen der Bauausführungsplanung sind bei der Dimensionierung des Schalldämm-Maßes der Außenbauteile die Nebenbestimmungen, insbesondere beim Zusammenwirken von Gewerbe- und Verkehrslärm zu berücksichtigen.

Für Büronutzungen existieren eine Vielzahl technischer Möglichkeiten, wie zum Beispiel Schallschutz-Kastenfensterkonstruktionen ggf. in Verbindung mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen, die einen ausreichenden Schallschutz im Inneren und damit gesunde Arbeitsverhältnisse ermöglichen. Insoweit kann ein ausreichender Schallschutz durch technische Maßnahmen an den Gebäuden entsprechend den Anforderungen der bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 durch passive Schallschutzmaßnahmen hergestellt werden (ausreichendes Schalldämm-Maß der Außenbauteile). Die erforderliche Belüftung kann bei Büroräumen durch eine kontrollierte Zwangsbelüftung oder durch Stoßlüftung sichergestellt werden.

Büroräume, die ausschließlich über Fenster in Fassadenbereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 65 dB(A) verfügen, sind mit einer mechanischen Belüftungsanlage auszustatten.

Neues Verkehrsmodell mit Prognosehorizont 2040
Nach Vorlage des neuen Verkehrsmodells für den Prognosehorizontes 2040 von Seiten der Landeshauptstadt München wurden die Auswirkungen auf die Verkehrslärmsituation innerhalb und außerhalb des Plangebietes erneut untersucht.

<u>Auswirkungen innerhalb des Plangebietes</u>
Ein Vergleich der ermittelten Schallemissionen der Verkehrszahlen aus den Jahren 2025 und 2026 zeigt, dass an den Straßen Einsteinstraße und Grillparzerstraße durch die neuen Verkehrszahlen geringere Schallemissionen auftreten. Entlang des Leuchtenbergrings und der Bothestraße werden höhere Schallemissionen prognostiziert. Die Erhöhungen liegen dabei unter 0,5 dB(A), was dazu führen kann, dass am

Plangebäude mehr Fassadenbereiche von Verkehrslärmpegel > 65 dB(A) tags betroffen sind und somit mit einer mechanischen Belüftungsanlage auszustatten sind. Es ergeben sich keine höheren Anforderungen an den Schallimmissionsschutz innerhalb des Plangebietes.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft
Der Vergleich der Ziel- und Quellverkehre aus den Verkehrsuntersuchungen der Jahre 2025 und 2026, zeigt lediglich Zu- bzw. Abnahmen von +/- 5 Kfz/h
Somit ist nicht davon auszugehen, dass sich durch die aktuellen Verkehrszahlen eine andere Bewertung der Verkehrslärmsituation für die umliegende Nachbarschaft, wie sie in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan vom Juni 2025 vorgenommen wurde, ergibt.

Lärmschutzwand
Im Rahmen der städtischen Bauleitplanung sind auf Freiflächen, die für Aufenthalts- und Erholungszwecke vorgesehen sind, Verkehrslärmpegel < 59 dB(A) tags anzustreben.
Für die Freiflächennutzung ist daher eine Schallschutzmaßnahme erforderlich. Zum Schutz der westlich des Bürogebäudes gelegenen Freiflächen und als Lösung zur Lärmvorsorge ist die Errichtung einer 4 m hohen Lärmschutzwand erforderlich. Während der Bauphase der 2. Stammstrecke finden Bauarbeiten südlich des Vorhabens statt und das Rampenbauwerk existiert während dieser Zeit noch nicht, bzw. wird in dieser Zeit gerade errichtet. Somit kann nach Nutzungsaufnahme des Bürogebäudes die dauerhafte Lärmschutzwand voraussichtlich noch nicht realisiert werden. Die verkehrssichernde Abgrenzung der Baumaßnahme des Bürogebäudes und der 2. Stammstrecke wird mit einem zu errichtenden Bauzaun geschaffen. Dieser kann gleichzeitig lärmschützende Funktionen übernehmen. Die Lage der Lärmschutzwand/ des Bauzauns wird im Bebauungsplan festgesetzt und kann auch der Abbildung 6 entnommen werden.

Zudem ist ein bewertetes Schalldämmmaß von mindestens $_{RW,R}$=25 dB einzuhalten. Damit nach Inbetriebnahme des Rampenbauwerks eine Querung des Fuß- und Radverkehrs ermöglicht werden kann, wird eine Öffnung z.B. in Form eines Durchgangs auf Höhe der Geh- und Radwegeverbindung zugelassen. Jedoch ist auch hierbei das geforderte Schalldämmmaß umzusetzen. Zur Gestaltung der Lärmschutzwand mit Fassadenbegrünung wird auf Kapitel 4.14 Grünordnung verwiesen.

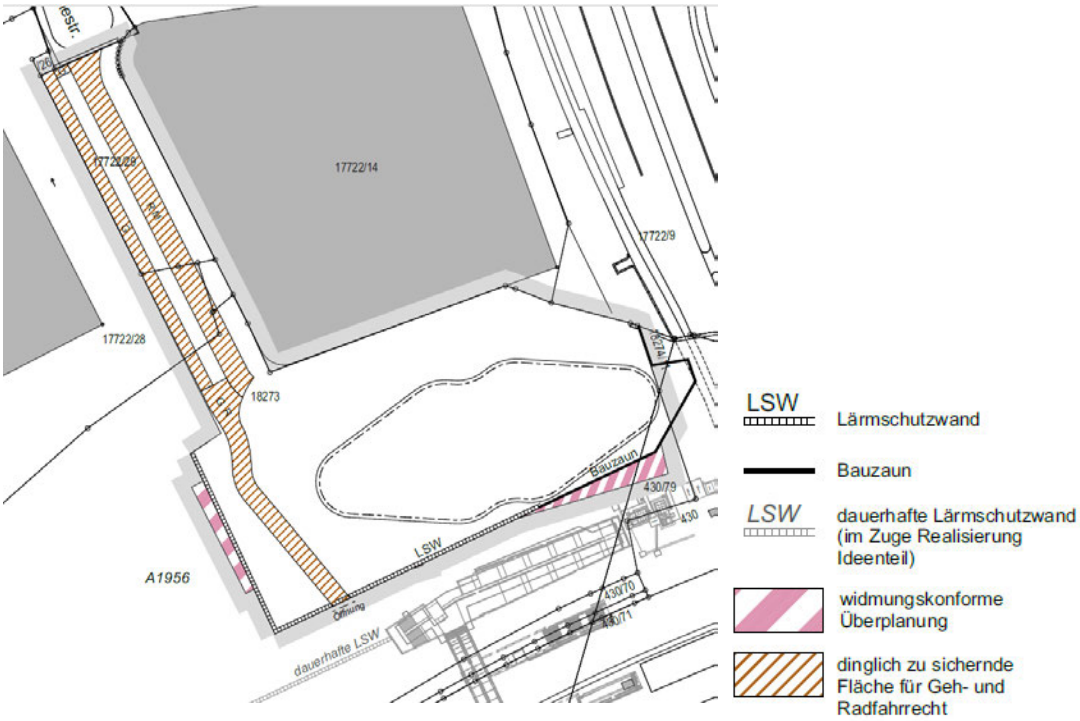


Abbildung 6: Übersicht Lärmschutzwände und Bauzaun (Quelle: Dragomir Stadtplanung GmbH, Stand 22.08.2025)

Im Osten des Grundstücks geht die Lärmschutzwand in einen Bauzaun über, der erforderlich ist, um die Baustelleneinrichtungsfläche der 2. Stammstrecke zu sichern und das Vorhabengrundstück von dieser abzugrenzen. Damit soll ein unbefugtes Betreten der Baustelle verhindert werden.

Um dem Belang der dauerhaften Lärmvorsorge Rechnung tragen zu können, hat die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag die Absicht erklärt, im Zuge der Umsetzung des westlich angrenzenden zweiten Entwicklungsbereiches die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand/ den Bauzaun abzubauen und eine neue Lärmschutzwand zum Beispiel entlang der Bahn zu realisieren. Die dauerhafte Lärmschutzwand wird über die Aufstellung der westlichen Teilflächen des Bebauungsplans Nr. 1956 planungsrechtlich gesichert. Im Vergleich zur im Bebauungsplan festgesetzten Lärmschutzwand, die lediglich die temporäre Lösung bis zur Inbetriebnahme des Rampenbauwerks darstellt, soll die dauerhafte Lärmschutzwand näher an die Lärmquelle der Bahngleise herangerückt werden. Sobald diese fertiggestellt ist, wird die temporäre Lärmschutzwand nicht mehr benötigt. Aus stadtgestalterischen Gründen und um die Barrierewirkung aufzulösen, kann diese temporäre Lärmschutzwand dann zurückgebaut werden. Der potenzielle Rückbau und die planungsrechtliche Sicherung der dauerhaften Lärmschutzwand ist mit einer Änderung des vorliegenden Bebauungsplans verbunden, welche die Aufhebung der festgesetzten Lärmschutzwand zur Folge hätte.

4.21.2. Anlagenlärm

Vorbelastung

In der umliegenden Nachbarschaft befinden sich nördlich, östlich und südlich des Planungsgebiets mehrere Betriebe. Die Schallemissionen wurden auf Grundlage von Genehmigungsunterlagen, Planunterlagen und Aussagen der Betreiber (Lärmerhebungsbögen) ermittelt bzw. festgelegt. Durch die Vorbelastung kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu (aufgerundet) 63 dB(A) tags. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags

eingehalten werden. Durch die kurzzeitigen Geräuschspitzen (ausgehend von Anlieferverkehr und Besucherverkehr in die Tiefgarage) kommt es am Planvorhaben zu Beurteilungspegeln von bis zu 59 dB(A) tags. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen für Gewerbegebiete mit 95 dB(A) tags innerhalb des Planungsgebietes nicht überschritten.

Zusatzbelastung
Im Planungsgebiet ist die Realisierung eines Bürogebäudes inklusive eines Restaurants für die Beschäftigten geplant. Somit gehen die maßgeblichen Schallemissionen von dem Parkverkehr sowie der Anlieferung des Restaurants aus. Abgesehen von den haustechnischen Anlagen, die voraussichtlich rund um die Uhren betrieben werden, sind nachtzeitliche (zwischen 22 und 6 Uhr) Tätigkeiten (z.B. Anlieferungen) nicht vorgesehen. Die Be- und Entladungen der Lieferfahrzeuge können ausschließlich im Inneren des Gebäudes stattfinden. Eine entsprechende Festsetzung wurde vorgenommen.
Für die Rampe der Tiefgarage wurde eine schallabsorbierende Auskleidung und lärmmindernde Entwässerungsrinnen sowie moderne Garagentore unterstellt, um die Schallreflexion zu reduzieren und die Lärmbelastung in der Umgebung zu minimieren. Auch hierzu wurde eine entsprechende Satzungsbestimmung aufgenommen.

In der unmittelbaren Nachbarschaft am Gebäude Leuchtenbergring 20 sowie am Planvorhaben kommt es zu Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 64 dB(A) tags. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags am Planvorhaben selbst als auch in der Nachbarschaft eingehalten werden.

Es ist mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 76 dB(A) im Tagzeitraum am und von bis zu 71 dB(A) im Tagzeitraum am Gebäude in der Nachbarschaft zu rechnen. Somit werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für kurzzeitige Geräuschspitzen (für Gewerbegebiete mit 95 dB(A) tags) innerhalb des Planungsgebietes und in der Nachbarschaft eingehalten.

4.22. Klima und Energiekonzept

Klimaschutz und Klimaanpassung
Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat seit 2012 mit einer Vielzahl an Stadtratsbeschlüssen entschieden, dass insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen im Zuge der Baurechtsschaffung miteinander in Einklang gebracht werden sollen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Für das Vorhabengebiet wurde der Aspekt Klimaschutz und Klimaanpassung durch die Auseinandersetzung mit den Bausteinen Energie, Mobilität und der Freiflächenplanung bearbeitet. Dazu wurde ein Energiekonzept erarbeitet. Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung wurden ergänzend dazu durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Die Vorhabenträgerin hat sich mit der dem Durchführungsvertrag als Anlage beigefügten Willenserklärung zur Umsetzung verpflichtet.

Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Bürogebäude angestrebt. Mit seiner hohen städtebaulichen Dichte

auf einer derzeitigen Brachfläche im Innenbereich setzt das Vorhaben wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert.

Maßnahmensicherung durch Festsetzungen
Innerhalb des Bebauungsplans wurden Festsetzungen getroffen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen:

Festsetzungen Klimaschutz:
- Nutzung von Photovoltaik auf den Dächern und an der Fassade über das geforderte Maß für gewerbliche Nutzungen nach Art. 44a BayBO hinaus sowie Festsetzung zur Kombination von PV-Anlagen mit extensiver Dachbegrünung

Festsetzungen Klimaanpassung:
- zur Ausgestaltung der Dachflächen inkl. Festsetzungen zu Anteilen von extensiver und intensiver Begrünung
- zur Ausgestaltung der bodenbündigen Freiflächen zur Verbesserung des Mikroklimas durch Förderung der „Verdunstungskühlung“ und der Beschattung.
- zur Mindestdicke der Retentions- und Substratschichten auf den Dächern (Gebäude und Tiefgarage) für den Regenrückhalt bzw. zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips und für eine ausreichende Wasserversorgung auch während länger anhaltenden Trockenperioden
- zur Neupflanzung von 35 standortgerechten Bäumen als Beitrag zur deutlichen Erhöhung der Anzahl der Bäume im Planungsgebiet im Vergleich zum Bestand und somit die Schaffung eines guten Mikroklimas, Erhalt von 5 Bestandsbäumen
- zu begrünende und bepflanzende Flächen für die Vergrößerung der bepflanzten Flächen im Vergleich zum Bestand für eine höhere Oberflächenverdunstung und Aufenthaltsqualität
- von nicht unterbauten Flächen für eine nachhaltige Begrünung mit überwiegend großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas

Energie
Im Rahmen der Neubaumaßnahme werden die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt und eingehalten. Für das Vorhaben wurde ein energetisches Fachkonzept ausgearbeitet.
Die Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt über die Fernwärme der SWM, da der Einsatz von Wärmepumpen zur Haupt-Energieerzeugung am Standort nicht möglich ist.

Eine Abschätzung der Energiebedarfe wurde durch eine Energiebilanzierung gemäß den Randbedingungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. der DIN 18599 vorgenommen. Zum aktuellen Planungszeitpunkt werden die Mindestanforderungen des GEG um ca. 12 % unterschritten. In den weiteren Planungsphasen ist zudem eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs angestrebt. Auf Basis der Energiebedarfs-Berechnung wurden die Treibhausgasemissionen prognostiziert.

Die Fassade hat ein sehr großes Flächenpotential für die solare Stromerzeugung. Neben der Dachfläche kragen unterhalb der Brüstungsbänder ca. 50° geneigte Sonnenschutzelemente aus, die mit PV-Paneelen bekleidet sind. Zusätzlich zu den

PV-Paneelen auf den Brise Soleil (Sonnenschutzelementen) werden in die vertikalen Lamellen der Fassade ebenfalls PV-Paneele integriert. Somit stehen ca. 4.750 m² Fläche für PV-Anlagen auf dem Dach und auf der Fassade zur Verfügung. Den größten Anteil trägt jedoch die Fassade. Dieses Flächenpotenzial wird durch die Festsetzung der Anlagengröße (gesamte Modulfläche) gesichert.

Unterstützend dazu sind auf dem Dach Anlagen zur Nutzung der Solarenergie vorgesehen. Hinsichtlich der geplanten PV-Flächen auf dem Dach und im Bereich der Fassaden ist festzustellen, dass hier mit einem Stromertrag von ca. 407.000 kWh/a zu rechnen ist. Der Deckungsanteil des Stromertrags würde in Bezug auf den Bedarf der Wärmeversorgungsanalgen (Bedarf: 677.000 kWh/a) bei ca. 66%, bezogen auf den Gesamtstrombedarf mit Beleuchtung und Nutzerstrom (Bedarf: 3.767.000 kWh/a) bei ca. 10% liegen. Auf Basis der Energiebedarfs-Berechnung wurden die Treibhausgasemissionen prognostiziert.

Darüber hinaus ermöglicht die Fassade mit einem effektiven Sonnenschutz, hocheffiziente Wärmerückgewinnungen der Lüftungsanlagen, nutzerseitig regelbare Heiz- und Kühlsysteme sowie moderne LED-Beleuchtung eine Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes. Das Gebäude erhält aufgrund der Nutzung eine Kälteversorgung mittels Kompressionskältemaschinen in Verbindung mit Rückkühlern. Die Rückkühler werden in den vorgesehenen Technikflächen auf dem Dach des Gebäudes angeordnet. Das Gebäude erhält im Untergeschoss eine Trafostation. Ebenso muss aufgrund der Hochhausrichtlinie eine Notstromversorgung erstellt werden.

Die Möglichkeit der thermischen Nutzung von Grundwasser wurde untersucht, jedoch liegen auf dem Baugrundstück ungünstige hydrogeologische Verhältnisse für den Betrieb einer thermischen Grundwassernutzungsanlage vor. Ein wirtschaftliches Betreiben ist nicht möglich.

Darüber hinaus hat sich die Landeshauptstadt München 2019 mit Beschluss der Klimaschutzziele zum Ziel (18.12.20219, Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V16525) gesetzt, bis zum Jahr 2035 die weitgehende Klimaneutralität (0,3 Tonnen CO_2-äquivalente) zu erreichen. Die Zielsetzung der Landeshauptstadt München im Jahr 2035 klimaneutral zu sein, ist bei allen Gebäuden unter Berücksichtigung der vorgegebenen Emissionsfaktoren nicht möglich. Die Fernwärme der Stadtwerke München soll im Jahr 2040 klimaneutral sein, so dass unter Zuhilfenahme der tatsächlichen, standortbezogenen Emissionsfaktoren erst ab diesem Zeitpunkt eine Klimaneutralität möglich wäre, wenn die Versorgung des Gebäudes mit 100% reinem, mit Zertifikaten belegbaren Ökostrom (= Emissionsfaktor von 0,0 g/kWh) erfolgt.

4.23. Mobilität

Durch die zentrale Lage des Projektes mit einer hervorragenden Anbindung an den ÖPNV mit unmittelbarer Versorgung durch DB-Fernverkehr, S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus werden für die Beschäftigten der Büronutzungen starke Anreize geschaffen, diesen zu nutzen. Im Bauvollzug soll eine Reduzierung der pflichtigen Stellplätze für Kfz mittels Ablöse beantragt und der Verzicht auf die Nutzung des Autos und der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel gefördert werden.

Die Vorhabenträgerin stellt den Beschäftigten ein vergünstigtes ÖPNV-Ticket (Jobticket) bereit. Zudem soll das Straßennetz entlastet, Lärm- und Schadstoffemissionen verringert und der Flächenverbrauch durch den ruhenden und fließenden Kfz-Verkehr gemindert werden.

In der Tiefgarage sind im Zwischenuntergeschoss eine großzügige Anzahl an Fahrradabstellplätzen, die barrierefrei erreichbar sind, vorgesehen. Gleichzeitig gibt es Umkleideräume für die Beschäftigten sowie Ladestationen für E-Bikes, um die Attraktivität des Radfahrens zu fördern.

4.24. Brandschutz

Der Brandschutz entsprechend § 11 der Bauvorlagenverordnung (BauVorlV) wird über ein Brandschutzkonzept im Rahmen des Bauvollzugs nachgewiesen.
Die Zufahrt für die Feuerwehr erfolgt über die Bothestraße. Eine Bewegungsfläche für die Feuerwehr ist direkt angrenzend zur Privatstraße vorgesehen.
Auf Grund der vorgesehenen Höhenentwicklung von 61 m Wandhöhe ist ein Anleitern nicht möglich. Daher sind ausschließlich bauliche Rettungswege in Form von zwei Sicherheitstreppenhäusern vorgesehen. Darüber hinaus ist flächendeckend sowohl eine automatische Löschanlage als auch Brandfrüherkennung sowie für die Feuerwehr zwei Feuerwehraufzüge geplant.
Für die Dachterrassen, auf denen ein dauerhafter Aufenthalt stattfindet, werden zwei bauliche Rettungswege hergestellt. Andere Dachflächen wie die Technikterrassen, die nicht zur Nutzung durch Beschäftigte o. ä. genutzt werden, haben BayBO-konform nur einen Rettungsweg.
Für die Löschwasserversorgung sind die Anforderungen der DVGW-Arbeits- bzw. Merkblätter W 400, W 405 und W 331 sowie die Münchner Standards im Bauvollzug zu berücksichtigen. Die Löschwasserversorgung wird entweder über den bestehenden Hydranten Leuchtenbergring sichergestellt oder (falls erforderlich) ein 2. Hydrant in der Privatstraße, in ca. 30 m Entfernung zum Haupteingang, positioniert.
Die Rettungswegeführung und Brandabschnittsunterteilung ist Bestandteil der Baugenehmigungsplanung.

4.25. Barrierefreie Gestaltung, Inklusion und Gender Mainstreaming

Barrierefreiheit kommt einem großen Personenkreis, beispielsweise älteren Menschen, Familien mit Kindern sowie Menschen mit Bewegungs-, oder Sinneseinschränkungen zugute. Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die typischen Ansprüche sowie unterschiedliche Raumaneignungen von allen Menschen in ihrer Vielfältigkeit. Dies erfolgt durch folgende Maßnahmen:

- Die Wege, Platz- und nutzbaren Freiflächen sind barrierefrei erreichbar. Hierzu zählt auch das Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit für die Durchwegung durch das Vorhabengebiet.
- Alle Büroetagen sind barrierefrei durch Aufzugsanlagen direkt aus der Tiefgarage zu erreichen.
- Die Dachterrassen sind ebenfalls über die Aufzugsanlagen barrierefrei zu erreichen.
- Die Freiflächen sind durch gute Beleuchtung angstfrei zu durchqueren.
- Das Vorhabengebiet ist auf allen Seiten sehr gut einsehbar, wodurch eine erleichterte Orientierung ermöglicht wird, und Angsträume vermeiden werden.
- Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage werden so angeordnet, dass sie sicher und leicht über die Fahrradrampe zu erreichen sind.
- Alle öffentlich zugänglichen Nutzungseinheiten, sowie die dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Stellplätze, aber auch die Stellplätze der Nutzer*innen sind barrierefrei zu erreichen. Im zweiten, dritten und vierten Untergeschoss der Tiefgarage befinden sich insgesamt 12 Stellplätze für Menschen mit Behinderung, die sich in unmittelbarer Nähe zur Aufzugsanlage befinden.
- Nach Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke wird der Bahnhof Leuchtenbergring, u.a. über den Fußgängersteg mit Fahrradmitbenutzung, barrierefrei erreichbar sein.

„Gender Mainstreaming“ (geschlechtersensible Sichtweise) bezeichnet eine Vorgehensweise, bei der der Aspekt der Chancengleichheit von Frauen und Männern, ihre unterschiedlichen Lebenssituationen und Interessen einbezogen wird. Abgeleitet vom englischen Fachterminus „Gender“ ist dabei von einem erweiterten Geschlechterbegriff auszugehen. Neben dem biologischen Geschlecht sind die gesellschaftlich und kulturell geprägten Rollen zu berücksichtigen Mit den oben beschriebenen Maßnahmen wird den Aspekten des Gender Mainstreaming Rechnung getragen.

5. Nachhaltigkeit

Mit dem Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung (Nachhaltigkeitsaspekte in Bebauungsplänen vom 07.07.2021, Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 03873) hat sich die Landeshauptstadt München zur Berücksichtigung des Prinzips der Nachhaltigkeit bei der weiteren Stadtentwicklung bekannt.

Im Hinblick auf das Ziel der energetischen Optimierung sind Festsetzungen (u. a. Mindestfläche für PV-Modulfläche, Kombination PV-Anlagen mit Dachbegrünung) in Bezug auf den Belang einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eingeflossen. Der Einsatz innovativer Techniken und regenerativer Energieträger, wie z. B. der Solarenergienutzung in einer geeigneten Verbindung mit Dachbegrünung, ist ein wesentlicher Baustein zum Erreichen der Klimaziele. Zudem wurde ein energetisches Fachkonzept erarbeitet, das den Energiebedarf und die Energieversorgung des neuen Gebäudes ermittelt und dieses ökologisch wie ökonomisch im Sinne der Münchner Klimaschutzziele optimiert. Dazu gehört auch der maßvolle Einsatz der Gebäudetechnik.

Im Rahmen des Bauvorhabens wird ein großer Fokus auf die Nachhaltigkeit der Baumaterialien gelegt. Ziel ist es, den Neubau mit möglichst geringen Umweltwirkungen (z.B. reduzierter CO2-Fußabdruck) zu errichten. Daher wurde bereits zu Beginn der Planungsphase ein Nachhaltigkeitsberater hinzugezogen, der auf die Verwendung von nachwachsenden und rezyklierbaren Rohstoffen Wert legt. Nach dem „Cradle to Cradle“-Ansatz wird vom Nachhaltigkeitsberater ein Lastenheft bzw. Materialpass für das Gebäude erstellt, um die Kreislauffähigkeit des Gebäudes zu ermöglichen.

6. Wesentliche Auswirkungen der Planung

Städtebau

- Aufwertung und Nachverdichtung einer brachliegenden ungenutzten Fläche
- städtebauliche Ergänzung der Umgebung durch einen weiteren, sich gut einfügenden Hochpunkt
- Schaffung von Gewerbefläche in sehr gut erschlossener Lage

Grünordnung

- Durchgrünung des Vorhabengebiets durch standortgerechte Baumpflanzungen (mindestens 35 Neupflanzungen) und Schaffung von Freiflächen am Boden und auf dem Dach zur Erholungsnutzung für die Beschäftigten
- Erhalt und Sicherung des Baumbestandes in der Privatstraße
- extensive und intensive Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas, Förderung der Verdunstungskühlung und Regenwasserretention sowie zur Erhöhung der Biodiversität
- Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplans werden ca. 6.624 m^2 Fläche durch die Privatstraße, das Gebäude und Belagsflächen versiegelt. Im Bereich

des Vorhaben- und Erschließungsplans bleiben ca. 1.931 m² unversiegelte Fläche, von denen rund 1.111 m² nicht unterbaut sind. Nach Umsetzung der Planung hat der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einen Versiegelungsgrad von ca. 87 % gegenüber ca. 26 % im Bestand.

Verkehr

- geringfügige Erhöhung des Verkehrsaufkommens
- Schaffung einer Wegebeziehung zwischen Bahnsteig S-Bahnhalt Leuchtenbergring und Bothestraße zur Erschließung des Planungsgebiets
- Unterbringung der erforderlichen Kfz-Stellplätze in einer Tiefgarage und somit Freihaltung der Freiflächen von ruhendem Verkehr

7. Daten zum Bebauungsplan

Flächennutzung	**Fläche in m²**	**Anteil in %**
Baugebiet	8.555 m²	97,5%
Flächen mit widmungskonformer Überplanung	228 m²	2,5%
Geltungsbereich gesamt	8.783 m²	100%
Versiegelung der Flächen		
Flächen unversiegelt nicht unterbaut	1.111 m²	13%
Flächen unversiegelt unterbaut	820 m²	9,5%
Flächen versiegelt (Gebäude/Belagsflächen)	6.624 m²	77,5%
Fläche gesamt	8.555 m²	100%
Freiflächen		
Freiflächen Bedarf (2 m²/AP)	2.880 m²	100%
Freiflächen ebenerdig	2.087 m²	72,5%
Freiflächen auf Dächern	286 m²	10%
Freiflächen zur Kompensation in der Umgebung	507 m²	17,5%

8. Grundlagen und Gutachten

Liste der vorliegenden Gutachten und Unterlagen zum jeweiligen Stand:

Verkehrsuntersuchung, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand 24.06.2024mit Stellungnahme zur verkehrlichen Erschließung des HVB HQ2 ausschließlich über die Bothestraße, Stand 31.03.2025

- Stellungnahme zur Bewertung des neuen Verkehrsmodells für den Prognosehorizont 2040, Obermeyer Infrastruktur GmbH & Co. KG, Stand 29.04.2026
- Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-SU-1, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 10.06.2025
- Erschütterungstechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-Esch, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 21.12.2023
- Immissionsschutzfachliche Stellungnahme zu elektrischen und magnetischen

Feldern, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 29.05.2024
- Lufthygienische Untersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-LH, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 22.07.2025
- Immissionsschutzfachlicher Stellungnahme zu verkehrsbedingten Emissionen (Schall und Lufthygiene) aufgrund aktueller Verkehrszahlen, Projektnummer 700-00275, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 20.05.2026
- Verschattungsuntersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-LI-03, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 24.04.2024
- Fensterscharfe Verschattungsuntersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-LI-04, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 24.04.2024
- Gutachten zum Windkomfort, Bericht-Nr. 700-00275-WK-02, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 31.05.2024
- Baugrund- und Gründungsgutachten, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 29.01.2024
- Ergänzende Baugrunderkundung, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 25.03.2024
- Bericht zur detaillierten Altlastenerkundung, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 09.04.2024
- Hydrogeologisches Gutachten zur thermischen Grundwassernutzung, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 22.04.2024
- Stellungnahme zum Grundwasseraufstau durch Neubau/Verbau, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 16.04.2024
- Stellungnahme zu Grundwasserverhältnisse im Bereich der Neubaumaßnahme/ Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Grundwasser, campus Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.03.2022
- Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung, Stand Mai 2024
- Gutachten Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hausladen GmbH, MDP-Michel Desvigne Paysagiste SARL, mahl gebhard konzepte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand 15.07.2025
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) zum Bauvorhaben auf einer Baueinrichtungsfläche am Haidenauplatz – Leuchtenbergring, Planungsbüro ONUBE GmbH, Stand 18.10.2021
- Energetisches Fachgutachten zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1956c, Dipl.-Ing. Peter Mutard Ingenieurgesellschaft für Technische Akustik, Schall- und Wärmeschutz mbH, Stand 01.08.2024
- Stadtklimatische Ersteinschätzung, Stand 13.07.2021

9. Durchführungsvertrag/ Kosten/ Maßnahmen

Die Verfahrensgrundsätze der Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN 2021, Fassung vom 26.07.2017) kommen zur Anwendung, wonach sich die Vorhabenträgerin verpflichtet, die im Verfahren ursächlichen Kosten und Lasten zu übernehmen.
Für die Umsetzung des Planungskonzeptes sind insbesondere folgende Maßnahmen notwendig, die von der Vorhabenträgerin übernommen werden:

- Bauverpflichtung zur Durchführung des Vorhabens innerhalb von 5 Jahren
- Bestellung von Dienstbarkeiten (Geh- und Radfahrrechte für Allgemeinheit sowie Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit Kfz-Verkehr) und Reallasten zu Gunsten der Landeshauptstadt München, Herstellung der Dienstbarkeitsflächen,
- Kostenbeteiligung an Aufwertungsmaßnahmen in der Umgebung für Freiflächenversorgung
- Beteiligung an den Kosten des Rampenbauwerks und Fuß- und Radwegbrücke als Optimierung der ÖPNV-Anbindung
- Regelung eines teilursächlichen Kostenanteils für die Fläche des

Rampenbauwerks, der im Rahmen eines separaten Erwerbsvertrags vereinbart wird
- Übernahme der Verpflichtung zu Herstellung und Betrieb von Photovoltaikanlagen an Fassade und Dach
- Umbau der Lärmschutzwand nach Inbetriebnahme der 2. Stammstrecke

Die Übernahme dieser ursächlich durch die Planung ausgelösten Kosten und Lasten wird im Durchführungsvertrag mit der Vorhabenträgerin geregelt.

III. Beschluss (gegen die Stimmen von Fraktion ÖDP/BK/ML, Die Linke)
nach Antrag.

Die endgültige Beschlussfassung über den Beratungsgegenstand obliegt der Vollversammlung des Stadtrats.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der / Die Vorsitzende

gez. Krause

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

Der / Die Referent/-in

gez. Prof. Dr. (Univ. Florenz) Merk

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

IV. Abdruck von I. mit III.

über Stadtratsprotokolle (D-II/V-SP)

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

V. Wv. Referat für Stadtplanung und Bauordnung PLAN-HAII-20V

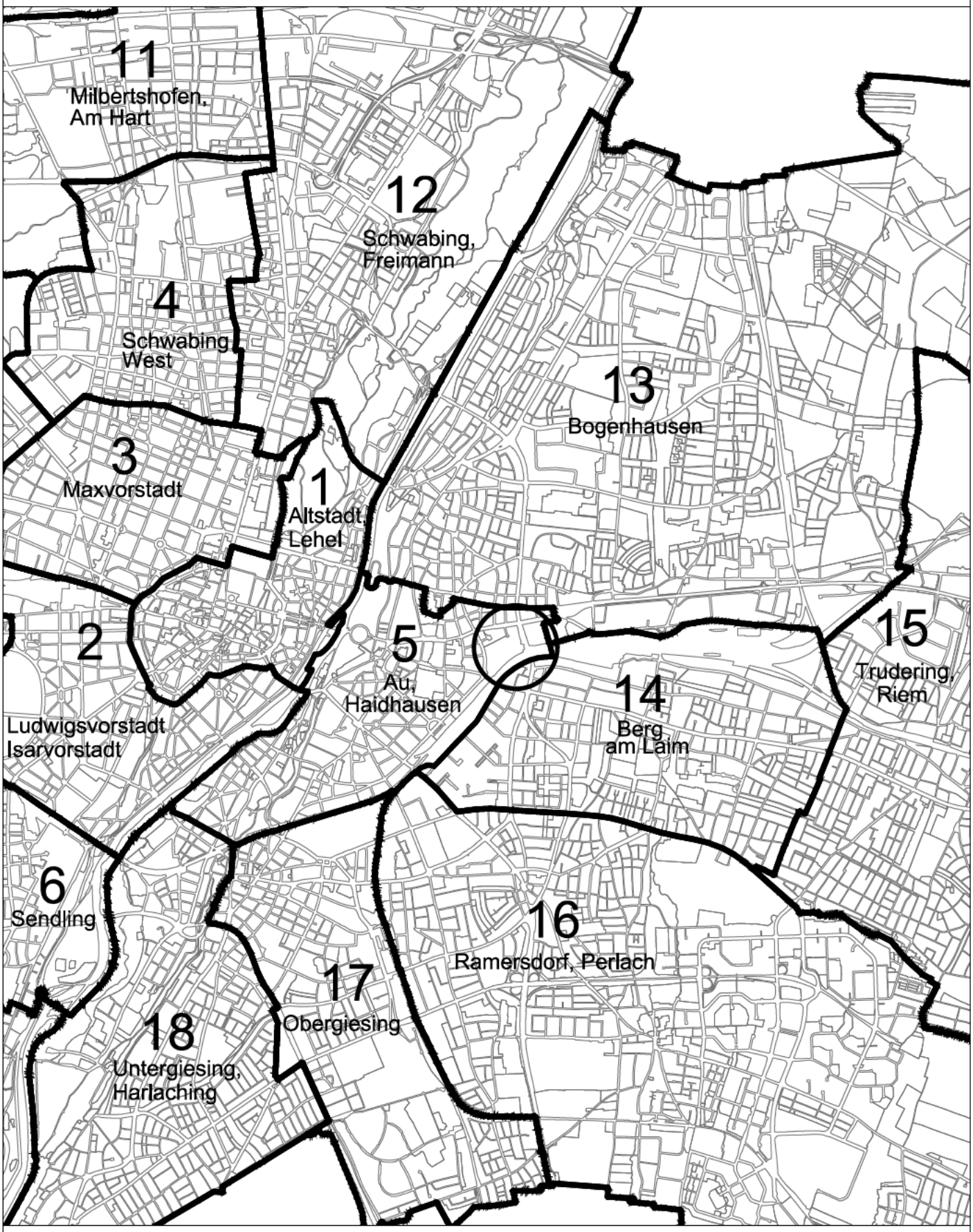
Die Übereinstimmung des vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.

1. An den Bezirksausschuss 05
   An das Direktorium – HA II/BA Geschäftsstelle Ost
   An das Kommunalreferat – RV
   An das Kommunalreferat – IS – KD – GV + SSR
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – SG 3
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA I
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/21P
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/52
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/60V
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/62P
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA III
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV
   An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV/21T
   An das Baureferat

   z. K.

   An
   Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HAII/20V

Anlage 1



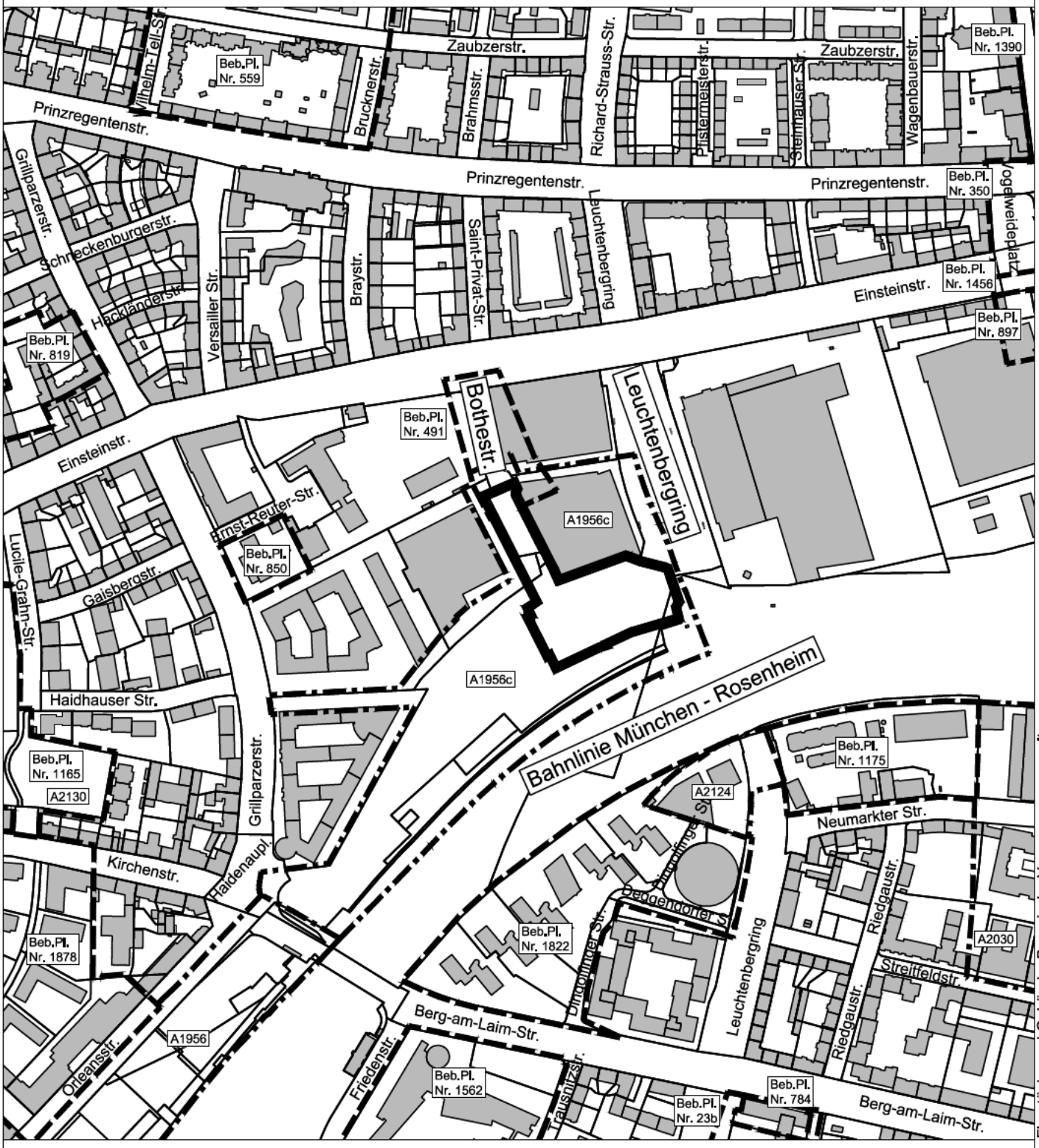
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung
und Bauordnung

Lage im Stadtgebiet

M = 1 : 50000

Lage der beabsichtigten Überplanung

Anlage 2



Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Geltungsbereich des Beb.Pl. gem. Beschlussvorlage

Geltungsbereich bestehender Bebauungspläne:

Rechtsverbindl. Beb.Pl.

Aufstellungsbeschluss

M = 1 : 5000

0 250

Übersichtsplan zum vorhabenbezogenem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bereich:

Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

(Teiländerung des Bebauungsplans Nr.491)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 20 V

am 08.12.2025

Entwurf
vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1956c
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 21P
HA II / 21V
HA II / 52

N

304-2025
PlanG 20.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Stellungnahmen zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

Verfahren nach § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 Halbsatz 1 BauGB, Tabelle 1

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 4

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
LBV - Kreisgruppe München ID: M1013	zu o. g. Bebauungsplan geben wir im Rahmen der Mitwirkung von Naturschutzvereinigungen gem. § 63 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes folgende Stellungnahme ab: Der Entwurf von Sauerbruch Hutton Architekten, zu dessen Umsetzung der vorhabenbezogene Bebauungsplan aufgestellt werden soll, sieht enorme Glasfassaden vor. Glasfassaden stellen aufgrund von Durchsichten und Spiegelungen von Himmel und Landschaft eine große Kollisionsgefahr für Vögel dar. Aktuelle Hochrechnungen der Deutschen Vogelschutzwarten gehen von über 100 Mio. Kollisionsopfern in Deutschland pro Jahr aus. Nicht nur einzelne Vögel sterben auf diese Weise in hoher Zahl; in der Vogelbrutzeit können als Kollateralschaden viele Jungvögel verhungern, wenn deren Eltern an Glasfassaden verunglücken. Auch ganze Vogelschwärme fliegen in Glasfassaden und verenden. Betroffen sind nicht nur Vögel, die in der Stadt leben, sondern auch Zugvögel. Für Zugvögel stellen nicht nur Kollisionen mit Glasfassaden eine Gefahr dar; sie werden auch durch nachts beleuchtete, transparente Baukörper von ihren Zugrouten abgebracht und fliegen dann oft stundenlang orientierungslos umher, mitunter bis zum Tod durch Erschöpfung oder Stress. Die Gefahren, die von Gebäuden mit großformatigen Glasfassaden für Vögel ausgehen, sind inzwischen hinlänglich bekannt. Umso unverständlicher ist es, dass dieser Aspekt bei Wettbewerbsentscheidungen bis heute nicht berücksichtigt wird. Auch München muss seinen Beitrag zum Erhalt der Artenvielfalt leisten. Das kann nicht geschehen, indem immer mehr Gebäude, die als „tödliche Vogelfallen“ wirken, gebaut werden. Es ist zu erwarten, dass von den Glasfassaden ein signifikant erhöhtes Risiko für Vogelkollisionen ausgeht. Wir halten daher ein Konzept für erforderlich, das sicherstellt, dass die Kollisionsgefahr für Vögel weitestgehend reduziert wird, durch bauliche Maßnahmen und von Anfang an. Vorstellbar und sinnvoll wären neben einer deutlichen Reduzierung des Glasflächenanteils ein feststehender außenliegender Sonnenschutz. Des Weiteren halten wir es für unumgänglich, dass auch ein Beleuchtungskonzept gefordert wird, das sicherstellt, dass nächtliche	<u>Zum Vogelschlag:</u> Der Entwurf von Sauerbruch Hutton Architekten sieht eine monochrome Glasfassade mit vertikalen Lisenen und horizontalen Elementen zur solaren Gebäudeenergienutzung vor. Dabei fungieren Solarpanelle als markante Gestaltungselemente in der Fassade. Es trifft zu, dass großflächige transparente oder spiegelnde Bauteile Gefahren für Vögel darstellen, da diese transparente oder spiegelnde Hindernisse darstellen. Um Vögel vor Kollision mit Glasflächen zu schützen, trifft der Bebauungsplan eine Maßnahme zum Artenschutz. Demnach sind Glasflächen ab 6,0 m^2 mit fachlich anerkannten und wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, so dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. <u>Zur Forderung eines Beleuchtungskonzeptes:</u> Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur Außenbeleuchtung getroffen. Es sind ausschließlich

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Beleuchtung der Baukörper unterbleibt bzw. auf ein Minimum reduziert wird, das keine negativen Auswirkungen auf Zugvögel hat. Wir bitten darum, diese Punkte einzuarbeiten. Für Rückfragen stehen wir gerne zur Verfügung.	nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind. Die Außenbeleuchtung wird dämmerungs- und präsenzgesteuert. Eine zusätzliche Abendabsenkung der Helligkeit sowie Nachtabschaltungen tragen ebenfalls zum Artenschutz bei. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens. Nächtliche Lichtstrahlung durch beleuchtete Fenster in den Gebäuden lässt sich nicht vermeiden. Für Maßnahmen wie automatische Rollläden, Jalousien oder Vorhänge besteht keine Rechtsgrundlage im Baugesetzbuch, um deren Anordnung im Bebauungsplan festzusetzen. Hinweis: Es sollen seitens der Vorhabenträgerin auch für die Innenbeleuchtung eine präsenzgesteuerte Abschaltung der Beleuchtung oder das Ausfahren von Sonnenschutz angeboten werden.
Institution: BUND Naturschutz in Bayern e.V. **ID: 1012**	Die Kreisgruppe München des BUND Naturschutz in Bayern e.V. (BN) bedankt sich für die Beteiligung am o.g. Verfahren. Der BN nimmt dazu als anerkannter Naturschutzverband gem. § 63 Abs. 2 BNatSchG Stellung und bittet um die Beachtung der folgenden Einwendungen: Der BN lehnt den Bebauungsplan ab und fordert die Durchführung eines Regelverfahrens. 1. Planfeststellung für 2. Stammstrecke Der BN sieht eine Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB **nicht** gegeben. Die beim beschleunigten Verfahren fehlende Pflicht zur Kompensation bedingt zudem eine schädliche Auswirkung auf den Biotop- und Artenschutz. Derzeit wird das Gebiet zwar als Baustelleneinrichtungsfläche genutzt, steht aber grundsätzlich über die Gleisanlagen in einem Biotopverbund mit den landesweit bedeutsamen ABSP-Flächen „Bahngelände in Berg am Laim/Steinhausen“ (ABSPID 1001 und 1002). Laut Planfeststellungsunterlagen für den Planfeststellungsabschnitt 3 Ost (PFA 3 Ost) der zweiten Stammstrecke, soll die Baustelleneinrichtungsfläche	Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen. <u>Zu 1. Planfeststellung für 2. Stammstrecke:</u> Die Voraussetzungen für die Durchführung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind aus folgenden Gründen gegeben: Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da mit dem Vorhaben die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Stadtbezirk Au-Haidhausen fortentwickelt werden. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Zwischen dem 1. und 2.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	nach Fertigstellung wieder renaturiert werden. Damit würde das Gebiet mittelfristig wieder in den Biotopverbund eingefügt werden. Die nun vorgelegte Planung wird allerdings zu einer Versiegelung von Teilen dieser Flächen führen und widerspricht daher den festgesetzten Wiederherstellungsmaßnahmen und infolgedessen dem Planfeststellungsbeschluss zur PFA 3 Ost der 2. S-Bahn-Stammstrecke München vom 31.10.2023. Denn die auf den Flächen festgesetzte Renaturierung wird dadurch nicht dauerhaft gesichert bzw. kann je nach zeitlichem Ablauf der Planung gar nicht erst durchgeführt werden. Hinzukommt, dass die Bauleitplanung die Ausgleichs- und Ersatzfläche ÖFK-Lfd-Nr. 201592 (2. Stammstrecke, Genehmigungsbescheid vom 09.06.2015) teilweise überplant. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass die Eingriffe durch die Bauleitplanung nicht kompensiert werden, da im beschleunigten Verfahren keine Verpflichtung dazu besteht.	Entwicklungsbereich besteht kein enger zeitlicher Zusammenhang, da die Vorhaben weder parallel noch im unmittelbaren Anschluss hintereinander entwickelt werden. Der zweite Entwicklungsbereich ist noch bis zur Fertigstellung der 2. Stammstrecke voraussichtlich im Jahr 2035 bahnrechtlich gebunden, die gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 des allgemeinen Eisenbahngesetzes gilt bis dahin und erst mit Abschluss der Bahngesamtmaßnahme wird der Entwicklungsbereich wieder in die Planungshoheit der Landeshauptstadt München übergehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Es liegen weder im Geltungsbereich noch in naher Nachbarschaft Natura-2000 Gebiete vor, weshalb von keiner wesentlichen Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ausgegangen werden kann. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht erkennbar. Zum Biotopverbund: Die planfestgestellten Flächen liegen mit Ausnahme kleiner Bereiche außerhalb des Bebauungsplanumgriffs. Der Bereich des vorliegenden Planungsumgriffs wird aufgrund der 4. Tektur zur Planfeststellung PFA 3 Ost aus dem Bereich des Umgriffs zur 2. Stammstrecke entlassen, entsprechende Maßnahmen sind darin zu regeln. Die Maßnahmen des Planfeststellungsbeschlusses, darunter auch die Renaturierung der Flächen sind daher weiterhin umsetzbar. Ebenso liegen die Biotopverbundflächen außerhalb des Planungsumgriffs.
	2. Artenschutz Trotz der Nutzung als Baustelleneinrichtungsfläche besitzt das Gebiet Habitatpotenzial für bodennistende Wildbienen. Auch Gewässer sind im Luftbild erkennbar, die wenigstens eine Lockwirkung auf Amphibien besitzen, sofern eine Konnektivität besteht. Das geplante Gebäude selbst bietet mit einer Höhe von 60 m und großflächiger Glasfassade ein hohes Kollisionsrisiko für Vögel. Dennoch wird im Infoblatt unter dem Punkt Gutachten kein artenschutzrechtliches Gutachten erwähnt. Wir weisen	<u>Zu 2. Artenschutz:</u> Die artenschutzrechtlichen Belange wurden im Bebauungsplanverfahren abgearbeitet. Die Untersuchungen konzentrierten sich gemäß der Vorabstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde auf europarechtlich geschützte Reptilien. Weitere saP-relevante Arten aus anderen Gruppen wie beispielsweise der Amphibien oder Wildbienen waren aus biogeographischen Gründen oder wegen des Fehlens geeigneter Biotope nicht zu erwarten bzw. sind von der Eingriffsplanung nicht betroffen.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	darauf hin, dass ein beschleunigtes Verfahren nicht von artenschutzrechtlichen Pflichten entbindet.	Zur Beurteilung artenschutzrechtlicher Auswirkungen der geplanten baulichen Nutzung wurden im Jahr 2021 mehrere Erhebungen zu den Artengruppen Reptilien und Heuschrecken durchgeführt. Im Umgriff des Bebauungsplans konnten keine Reptilien oder Heuschrecken gefunden werden (Vgl. Planungsbüro ONUBE: „saP zum Bauvorhaben auf einer Baueinrichtungsfläche am Haidenauplatz – Leuchtenbergring“, 18.10.2021). Die saP wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Folglich wird dem Artenschutz auf Ebene des Bebauungsplans Rechnung getragen. Es trifft zu, dass großflächige transparente oder spiegelnde Bauteile Gefahren für Vögel darstellen, da diese transparente oder spiegelnde Hindernisse darstellen. Um Vögel vor Kollision mit Glasflächen zu schützen, trifft der Bebauungsplan eine Maßnahme zum Artenschutz. Demnach sind Glasflächen ab 6,0 m^2 mit wirksamen Maßnahmen gegen Vogelschlag, zu versehen, so dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird. Der Nachweis erfolgt im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.
	3. Klimaschutz Die Planung muss dahingehend geprüft werden, ob sie mit den Vorgaben des Bundes-Klimaschutzgesetzes vereinbar ist. Insbesondere der Bausektor zeigt sich für einen massiven Ausstoß an Treibhausgasen verantwortlich. Beispielsweise könnten hierzu in einer Lebenszyklusanalyse die Treibhausgasemissionen des Projekts bestimmt werden.	Zu 3. Klimaschutz: Der Stadtrat der Landeshauptstadt München (LH München) hat seit 2012 mit einer Vielzahl an Stadtratsbeschlüssen entschieden, dass insbesondere die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen im Zuge der Baurechtsschaffung miteinander in Einklang gebracht werden sollen. Im Rahmen der Neubaumaßnahme werden die einschlägigen gesetzlichen Vorgaben, wie z.B. das Gebäudeenergiegesetz (GEG) berücksichtigt und eingehalten. Die Fassade mit einem effektiven Sonnenschutz, hocheffiziente Wärmerückgewinnungen der Lüftungsanlagen, nutzerseitig regelbare Heiz- und Kühlsysteme sowie moderne LED-Beleuchtung ermöglichen eine Senkung des Energiebedarfs des Gebäudes. Das zukünftige Gebäude wird zudem durch umweltfreundliche Fernwärme versorgt.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Darüber hinaus wurde für das Vorhaben ein Energiekonzept ausgearbeitet mit dem übergeordneten Ziel für das Gebäude sowohl für die Wärme- als auch die Stromversorgung ein möglichst klimaneutrales Gesamtkonzept zu entwickeln. In diesem Zusammenhang wurden auf Basis der Energiebedarfs-Berechnung die Treibhausgasemissionen prognostiziert.
	4. Kumulative Wirkung Östlich des Projekts wird die Errichtung des neuen S-Bahnbetriebswerks in Steinhausen aller Voraussicht nach eine landesweit bedeutsame ABSP-Fläche massiv beeinträchtigen . Das vorliegende Planungsgebiet "Bothestraße" wiederum steht in einem Biotopverbund mit der genannten Fläche. Die Auswirkungen der Planungen auf den Biotopverbund und planungsrelevante Arten müssen daher kumulativ betrachtet werden. Dies gilt auch für etwaige weitere Planungen im Umfeld. Der BN fordert, aufgrund der sich aus den Planfeststellungsbeschlüssen ergebenden Kompensationsverpflichtungen, ein Regelverfahren mit Umweltbericht. Dort müssen Eingriff und Ausgleich dargestellt und behandelt werden. Des Weiteren fordert der BN die Durchführung einer Artenschutzkartierung sowie einer Risikobewertung des Vogelschlags. Ferner müssen die Auswirkungen auf das globale Klima bewertet werden. Die Bewertung einer kumulativen Wirkung des geplanten Betriebswerks in Steinhausen auf den Biotopverbund und die Biodiversität erachten wir als dringend notwendig. Wir hoffen, dass Sie sich ernsthaft mit unseren Einwendungen und Vorschlägen auseinandersetzen und stehen Ihnen für Nachfragen gerne zur Verfügung. Wir bitten Sie, uns einen Protokollauszug des Beschlussbuches über die Behandlung unserer Stellungnahme zukommen zu lassen.	Zu 4. Kumulative Wirkung: Zum Biotopverbund siehe Ausführungen unter 1.: Der Biotopverbund soll durch eine Zone ökologischer Vernetzung entlang der Bahn umgesetzt werden. Der Bebauungsplan steht dieser Zone mit einer Breite von 10 m nicht entgegen. Die Maßnahmen des Planfeststellungsbeschlusses sind weiterhin umsetzbar. Insofern wird die ABSP-Fläche berücksichtigt. Ein Widerspruch ist nicht erkennbar. Aus o.g. Gründen wird der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß §13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt. Die rechtlichen Voraussetzungen hierfür liegen vor. Planungsrelevante Arten werden im Rahmen der Planungen zum Planfeststellungsbeschluss berücksichtigt. Darüber hinaus wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Artenschutzkartierung durchgeführt. Bzgl. der Risiken zum Vogelschlag siehe auch Stellungnahme der Verwaltung zur Äußerung des LBV (ID: M1013) Die Auswirkungen auf das Klima sind unabhängig von der Verfahrensart auch bei Durchführung des Verfahrens gem. § 13a BauGB zu beurteilen. Hierzu wurde ein entsprechendes Kapitel (4.22) in die Begründung des Bebauungsplanes aufgenommen.
1011	Ich widerspreche dieser Baumaßnahme. Wir brauchen keine neuen Büroflächen. Die Aufgabe für München ist, viele Straßen und Quartiere so umzugestalten, daß Mensch und Natur Raum bekommen. Das bedeutet,	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Bei der Fläche handelt es sich aktuell um eine brachliegende Fläche bzw. Baustelleneinrichtungsfläche für den Ausbau der 2. Stammstrecke. Aufgrund der Lage und der Einwirkungen durch Lärm und Luftschadstoffe ist das Vorhabengebiet nicht für eine Wohnnutzung geeignet. Durch die

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	daß viel Versiegelung aufgebrochen und der Autoverkehr effektiv vermindert wird. Öffentlicher Raum darf nicht weiter Parkfläche sein.	Planung werden eine öffentlich nutzbare und durchgrünte Freifläche mit hoher Aufenthaltsqualität und neue Baumstandorte geschaffen. Das Vorhaben sieht eine neue Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Bothestraße und der geplanten Fuß- und Radwegebrücke über die Bahngleise vor und schafft somit eine verbesserte Anbindung sowohl zum S-Bahn-Halt Leuchtenbergring aber auch allgemein für Fuß- und Radverkehr. Des Weiteren sind oberirdisch keine Parkplätze erlaubt. Der ruhende Verkehr ist ausschließlich in einer Tiefgarage unterzubringen, um möglichst viel Freifläche zu sichern. Folglich wird durch die Umsetzung des Vorhabens eine Aufwertung des ebenerdig nutzbaren Raums geschaffen. Zudem zeigt die vorliegende Verkehrsuntersuchung von OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, dass durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zur Bestandssituation nur mit einer minimalen Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufen an den maßgebenden Knotenpunkten zu rechnen ist. Gleichzeitig wird der Autoverkehr durch ein Mobilitätskonzept effektiv vermindert. Dieses wird im Rahmen des Bauvollzugs ausgearbeitet und beinhaltet eine reduzierte Anzahl von Stellplätzen bei gleichzeitig verstärkter Nutzung des ÖPNV. Anreize dazu werden z.B. durch die Bereitstellung eines vergünstigten ÖPNV-Tickets (Jobticket) geschaffen.
M1014	1. 1.440 neue Arbeitsplätze an einem Ort: Ist ein Ausbau des ÖPNV nötig? Schaffen die umliegenden Straßen das Mehr an Verkehr – Pkws und öffentlicher Verkehr?	Im Hinblick auf die sehr gute Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist aus stadtentwicklungspolitischer Sicht die geplante Dichte der Bebauung vertretbar und anzustreben. Der Nachweis der Leistungsfähigkeit von Verkehrsmitteln des ÖPNV wird sich zukünftig folgendermaßen verbessern: Im gesamten Stadtgebiet finden bereits ertüchtigende und netzergänzende Maßnahmen zur Leistungssteigerung des ÖPNV wie z. B. der Bau der 2. Stammstrecke, die auf der S-Bahnlinie zukünftig einen 15-Minuten-Takt erlaubt, statt. Diese Maßnahme ermöglicht auf dieser Linie ein um rund 30 % höheres Fahrtenangebot pro Tag. Zugleich wird die Anbindung an den S-Bahnhalt Leuchtenbergring durch die Errichtung eines neuen Fußgänger- und Radwegestegs verbessert. Nach aktuellen Planungen der Deutschen Bahn soll die 2. Stammstrecke im Jahr 2035 in Betrieb gehen. In der Nähe in der Einsteinstraße besteht eine weitere Anbindung des Planungsgebiets über die Tram 19 im 10-Min-Takt. Insofern ist von einer ausreichenden Leistungsfähigkeit des ÖPNV auszugehen.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Zudem zeigt die vorliegende Verkehrsuntersuchung von OBERMEYER Infrastruktur GmbH & Co. KG, dass durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zur Bestandssituation nur mit einer minimalen Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufen an den maßgebenden Knotenpunkten zu rechnen ist. Gleichzeitig wird der Autoverkehr durch ein Mobilitätskonzept effektiv vermindert. Dieses wird im Rahmen des Bauvollzugs ausgearbeitet und beinhaltet eine reduzierte Anzahl von Stellplätzen bei gleichzeitig verstärkter Nutzung des ÖPNV.
	2. Wie viele Geschosse wird die TG haben? Erhöht sich durch die Verdrängung des Grundwassers die Gefahr von Wasser in den Kellern der umliegenden Gebäude?	Die Vorhabenplanung sieht eine 5-geschossige Tiefgarage mit einer Tiefe von max. 18 m (unterste Bauwerkssohle liegt auf Höhenkote 512,50 m ü NHN) vor. Die Auswirkungen möglicher Starkregenereignisse auf die Nachbarbebauung wurden untersucht. Es wurde die Reichweite des Grundwasseraufstaus aufgezeigt und beurteilt, ob mögliche Nachbargebäude von diesem Aufstau betroffen sind. Die maximale Reichweite des Grundwasseraufstaus beträgt 5 m. Der durch die Bohrpfahlwand verursachte Aufstau von max. 16,5 cm wird vollständig auf dem eigenen Baugrundstück abgebaut. Benachbarte Grundstücke und Bauwerke sind durch den Grundwasseraufstau nicht betroffen.
	3. Warum ein Neubau, wo doch gegenüber die „Ten Towers“ leer stehen? Laut Abendzeitung vom 5. Februar 2024 sind die „Ten Towers“ auf Mietersuche. Die Firma Wealthcap, die Besitzerin der Ten Towers ist, ist eine hundertprozentige Tochterfirma der Unicredit Bank.	Der Tower an der Arabellastraße 12 ist das Headquarter der Hypovereinsbank. Mit dem Vorhaben soll ein Headquarter für die UniCredit-Bank als neuer Standort realisiert werden, in dem alle zentralen Einheiten der UniCredit in München zusammengezogen werden sollen. Die Banken gehören zwar grundsätzlich zu einer Unternehmensgruppe, stellen aber eigenständige Unternehmen dar. Die Vorhabenplanung des Neubaus ist auf die Belange des Unternehmens im Hinblick auf moderne Arbeitswelten sowie Sicherheitsbelange passgenau abgestimmt. Diese Belange würden sich durch Umbau eines leerstehenden Bestandsgebäudes nur eingeschränkt umsetzen lassen. Die Unternehmensentscheidung für einen Neubau unterliegt nicht der kommunalen Abwägung.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Wealth Cap ist eine eigenständige Firma mit weiteren Anteilsnehmern. Die UniCredit Bank GmbH möchte keine Büroflächen anmieten, sondern als Eigentümer selbst Flächen verwalten. Unabhängig von dieser Unternehmensentscheidung ist im Zuge des Abwägungsgebotes zu prüfen, ob der gewählte Standort sich für eine solche Nutzung grundsätzlich und in ihrer Dimensionierung und Höhenentwicklung im Speziellen eignet. Die zentrale Lage des Planungsgebiets im Stadtgebiet ist grundsätzlich sehr gut für eine zentrale Einrichtung der Wirtschaft wie die geplante Nutzung geeignet. Die Lage am S-Bahnhof Leuchtenbergring bietet die Möglichkeit an diesem Standort eine arbeitsplatz- und besucherintensive Nutzung unterzubringen. Aus städtebaulicher Sicht ist das Planungsgebiet darüber hinaus im Sinne der Schaffung eines prägenden Quartierzeichens mit seiner Höhenentwicklung von rd. 60 m gut geeignet. Hiermit kann einerseits der Brückenschlag über die Bahngleise am Leuchtenbergring in Form des geplanten Fuß- und Radsteges angemessen betont und berücksichtigt werden und andererseits eine raumprägende Stadtkante entlang der S-Bahn geschaffen werden.
	4. Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG: Mit einer eigenen Projektgesellschaft für das Bauprojekt sind sog. share deals möglich und das Unternehmen muß keine Grunderwerbssteuer zahlen. Warum wird das Firmen ermöglicht, wo jeder Bürger Münchens brav seine Steuern zahlen muß?	Das Thema Grunderwerbssteuer ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans.
	5. Wie groß ist der CO2-Fußabdruck für den Neubau? Was sind die Auflagen der LH München: Wie kompensiert die UniCredit diesen CO2-Fußabdruck?	Für das Vorhaben wurde ein energetisches Fachgutachten ausgearbeitet mit dem übergeordneten Ziel für das Gebäude sowohl für die Wärme- als auch die Stromversorgung ein möglichst klimaneutrales Gesamtkonzept zu entwickeln. Die Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt über die Fernwärme der Stadtwerke München, da der Einsatz von Wärmepumpen zur Haupt-Energieerzeugung am Standort nicht möglich ist. Die Fassade hat ein sehr großes Flächenpotential für die solare Stromerzeugung. Diese erneuerbare Energiequelle wird im Wesentlichen für die Deckung des Strombedarfs der Lüftungsanlagen verwendet.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Eine Abschätzung der Energiebedarfe wurde durch eine Energiebilanzierung gemäß den Randbedingungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) bzw. der DIN 18599 vorgenommen. Zum aktuellen Planungszeitpunkt werden die Mindestanforderungen des GEG um ca. 12 % unterschritten. In den weiteren Planungsphasen ist zudem eine weitere Reduzierung des Primärenergiebedarfs angestrebt. In 5-Jahresschritten wurden die Treibhausgasemissionen nach dem deutschen Netzmix berechnet. Unter Berücksichtigung von standortbezogenen Emissionsfaktoren sowie der Verwendung von 100 % Ökostrom wäre in Abhängigkeit zur Fernwärme eine Klimaneutralität des Gebäudes frühestens 2040 möglich. Im Rahmen des Bauvorhabens wird ein großer Fokus auf die Nachhaltigkeit der Baumaterialien gelegt. Ziel ist es, den Neubau mit möglichst geringen Umweltwirkungen (z.B. reduzierter CO2-Fußabdruck) zu errichten. Dazu gehört auch der maßvolle Einsatz der Gebäudetechnik.
	6. Freiflächen, die laut Klimafunktionskarte eine sehr hohe bioklimatische Bedeutung haben, werden überbaut: Kann die durch die Versiegelung der Freiflächen entstehende Beeinträchtigung des lokalen Klimas und damit die Beeinträchtigung der Gesundheit von Menschen in Kauf genommen werden?	Bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden folgende Planungsziele zum Klima gesetzt: • „Sicherstellung der Kaltluftversorgung und Durchlüftung des Planungsgebiets durch Gebäudestellung und -höhe sowie durch Freihaltezonen“ • „Schaffung eines hohen Maßes an klimaangepasster Begrünung und Grünausstattung“ Es handelt sich unabhängig von der tatsächlich aktuell brachliegenden Nutzung beim Planungsgebiet laut Stadtklimaanalyse der LH München um eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung und mäßiger Kaltluftlieferung. Der Bebauungsplan setzt diese Planungsziele mit seinen Festsetzungen um. Zum einen entsteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lediglich ein Gebäude mit einer oberirdischen Grundfläche von ca. 3.000 m^2. Die Baugrenzen und damit der spätere Baukörper werden so weit wie möglich an die bebauten Randbereiche gerückt. Aufgrund der unbebauten Gleisflächen ist auch zukünftig eine

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		strömungsoffene, lineare Struktur sichergestellt, über die Kaltluft ungehindert durchströmen kann. Darüber hinaus sieht die Freiflächengestaltung eine lockere Baumpflanzung vor, sodass der zukünftige Strömungswiderstand gering ist. Im westlich angrenzenden Teilbereich des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan Nr. 1956 soll eine zusammenhängende klimarelevante Grünfläche („Klimapark“) geschaffen werden, damit die bioklimatische Funktion im Gebiet in Zukunft erhalten bleibt. Zusammenfassend hat die Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene Kaltluftleitbahn.
	7. Wie erklärt sich die Höhenentwicklung an dieser Stelle? Die umliegenden Gebäude sind deutlich niedriger.	Die Vorhabenträgerin möchte in einem zweiten Headquarter, ergänzend zum bestehenden Headquarter im Tower der Hypovereinsbank an der Arabellastraße 12 ein neues Bürogebäude der UniCredit realisieren, in dem alle weiteren zentralen Einheiten am Standort München zusammengezogen werden. Die zentrale Lage direkt am S-Bahn-Halt Leuchtenbergring ist prädestiniert für ein repräsentatives Hochhaus. Bereits im Wettbewerb zum Ideen- und Realisierungsteil wurden gemäß Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss folgende Planungsziele zum Städtebau vorgegeben: • „Schaffung einer qualitativ hochwertigen Stadtkante entlang der Bahnlinie“ • „Schaffung eines prägenden Quartierzeichens entlang der Bahnstrecke am S-Bahnhof Leuchtenbergring mit einer Höhe bis zu 60 m nach den Maßgaben für den Bereich „Höhenprofil gestalten“ des Entwurfes zur Hochhausstudie, Stand 2020 für München“ Das Planungsgebiet wird lt. Hochhausstudie der LH München der „Raumkategorie C: Höhenprofil gestalten“ zugeordnet, die die Weiterentwicklung eines korrespondierenden, heterogenen Höhenprofil ermöglichen soll. In diesem Bereich sind Hochpunkte als Quartierszeichen mit einer maximalen Überhöhung von 150 % ggü. der Traufe der umliegenden Bebauung grundsätzlich möglich. Das Planungsgebiet liegt außerdem in einem Bereich, der als zur Akzentuierung geeigneter Stadtraum gekennzeichnet ist und dessen Lesbarkeit durch die Setzung von hohen Gebäuden gestärkt werden kann.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Gleichzeitig soll die Fläche im Hinblick auf Grund und Boden optimal genutzt werden, weshalb diese Höhenentwicklung mit einer entsprechend verdichteten Bebauung angestrebt wird. Die beabsichtigte Höhenentwicklung und Auswirkungen auf das Städtebauliche Einfügen wurden im Rahmen einer Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung untersucht. Mit dem Ergebnis, dass sich das neue Hochhaus konfliktfrei in das lokale Erscheinungsbild des Stadtgebiets des Münchner Ostens einfügen wird. Es wird als stadtbildverträglich beurteilt.
M1010	In der im Betreff genannten Angelegenheit zeigen wir an, dass wir die rechtlichen Interessen der anwaltlich vertreten. Eine auf uns lautende Vollmacht ist beigefügt. Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft dürfen wir im Rahmen der derzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit zu dem Bebauungsplanentwurf Nr. 1956c Stellung nehmen. Unsere Mandantin ist Eigentümerin des nördlich an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks Bothestraße 9, 11, 13, 15 / Leuchtenbergring 20 in München, eingetragen im Grundbuch von Haidhausen des Amtsgerichts München, Blatt 15302, Flurstück Nr. 17722/14. Das Grundstück ist mit einem Büro- und Hotelgebäude bebaut. Vorauszuschicken ist, dass unsere Mandantin der Planung grundsätzlich offen gegenübersteht. Wichtig ist jedoch, dass deren rechtliche Interessen einschließlich etwaiger Wertminderungen des Grundstücks unserer Mandantin im Zuge des weiteren Verfahrens berücksichtigt und hinreichend gewichtet werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt eine Äußerung zu den folgenden Punkten:	Kenntnisnahme
	1. Verkehrskonzept Die künftige Erschließung des Vorhabens soll über die Bothestraße und die Parallelfahrbahn entlang des Leuchtenbergrings erfolgen. Hier ist zu beachten, dass die Parallelfahrbahn entlang des Leuchtenbergrings ganz schwerpunktmäßig der Erschließung des Hotels (Empfang, Vorfahrt) dient. Diese Straße steht (jedenfalls teilweise) auch im	Die Parallelfahrbahn entlang des Leuchtenbergrings befindet sich nicht mehr innerhalb des Planungsumgriffs. Das Erschließungskonzept greift nicht in die Zufahrtssituation des Hotels ein.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Eigentum unserer Mandantschaft. Eine Überplanung und ggf. Widmung als öffentliche Straße sind daher grundsätzlich nur im Einvernehmen unserer Mandantin möglich. Unabhängig davon muss in jedem Fall gewährleistet werden, dass Hotelgäste, Taxis und Busse und dergl. ungehindert den Eingangsbereich erreichen und insbesondere Busse in diesem Bereich auch weiterhin parken können. Auch hinsichtlich der Bothestraße gilt, dass diese der Erschließung des Anwesens unserer Mandantin dient. In der Bothestraße befindet sich auch eine Zufahrt zur Tiefgarage. In diesem Bereich ist die derzeitige Erschließungssituation daher - idealerweise unter Aufrechterhaltung der Stellplatzsituation - beizubehalten. Generell gilt, dass durch ein Verkehrsgutachten nachgewiesen werden muss, dass das Straßennetz mit Blick auf die neu entstehenden ca. 1.440 Arbeitsplätze und unter Berücksichtigung des künftigen Besucher- und Lieferverkehrs in der Lage sein muss, die sich abzeichnenden Verkehrsströme zu bewältigen.	Die Verlängerung der Bothestraße wird als Straße mit Baumgraben und Gehwegen ausgebaut. Die vorhandenen Stellplätze auf der Westseite innerhalb der Bothestraße sollen entfallen, um den Umstieg auf umweltfreundliche Fortbewegungsmittel und den ÖPNV zu fördern und im Sinne der Klimaanpassung zu entsiegeln und begrünen. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde in der Straßenplanung berücksichtigt. Durch ein Verkehrsgutachten desselben Ing.-Büros wurde gutachterlich nachgewiesen, dass sich das Verkehrskommen unter Berücksichtigung des Vorhabens nur geringfügig erhöhen wird. Im Vergleich zur Bestandssituation ist nur mit einer minimalen Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufen an den maßgebenden Knotenpunkten zu rechnen.
	2. Abstandsflächen Das künftige Gebäude unterschreitet die Abstandsflächen zum Grundstück unserer Mandantin ganz erheblich. Unsere Mandantin kann sich gleichwohl grundsätzlich vorstellen, einem Bauvorhaben auf dem Nachbargrundstück zuzustimmen. Hierfür ist es jedoch mindestens erforderlich, dass die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) BauGB erfüllt sind. Danach müssen die Wohn- und Arbeitsverhältnisse der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten gewahrt werden. Die bisher vorliegende Verschattungsuntersuchung der Möhler + Partner Ingenieure GmbH vom November 2023 ist insofern nicht geeignet, einen entsprechenden Nachweis zu führen. Zum einen ist schon die unter Ziffer 3.2 dargestellte Prämisse unzutreffend, wonach eine Untersuchung von Wohneinheiten nicht geführt	Auf Grundlage des Art. 6 Abs. 5 Satz 2 BayBO wird festgesetzt, dass die Abstandsflächen zur Nachbarbebauung auf 5,70 m verkürzt werden. Somit kommt es zu keiner Überlagerung der bestehenden Abstandsfläche des Nachbargebäudes und der neuen Abstandsfläche des HQ2. Darüber hinausgelten die Abstandsflächen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben. Folglich wird die Abstandsfläche durch die Festsetzung des Bauraums in Kombination mit der maximal zulässigen Wandhöhe festgelegt. In Anlehnung an Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, dass gesunde Arbeitsbedingungen bei einer Abstandsflächentiefe von 0,4 H sichergestellt werden können, wurde zudem geprüft, welche Abstandsflächensituation sich auf Basis dieses Ansatzes gegenüber den Nachbargrundstücken ergibt. Zu dem nördlich angrenzenden Bestandsgebäude auf dem Flurstück Fl.Nr. 17722/14 können Abstandsflächen von 0,4 H nicht eingehalten werden. Die Abstandsfläche kommt auf einer Tiefe von ca. 7,60 m auf dem Bestandsgebäude selbst zum Liegen.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	werden muss. Es ist vorliegend nämlich zu beachten, dass sich in dem Gebäude unserer Mandantin und (auch) auf der dem Bauvorhaben zugewandten Seite ein Hotel mit Gästezimmern befindet, welches durch das künftige Gebäude verschattet wird. Es ist allgemein anerkannt, dass es sich bei einem Hotel mit Gästezimmern um eine Nutzung handelt, die mit einer Wohnnutzung vergleichbar ist. Demzufolge muss für diese Nutzung bei der Beurteilung der Belichtung/Beschattung ein strengerer Maßstab angelegt werden als für eine reine Büronutzung. Überdies beschäftigt sich die Untersuchung nur mit der Verschattung des Gebäudes unserer Mandantin. Eine Aussage zur künftigen Belüftungssituation der Arbeitsstätten fehlt. Es muss daher ebenfalls noch gutachterlich nachgewiesen werden, dass insofern die Voraussetzungen des § 136 Abs. 3 Nr. 1 a) BauGB erfüllt sind.	Dass es sich bei einem Hotel mit Gästezimmern um eine Nutzung handelt, die mit einer Wohnnutzung vergleichbar ist, kann nicht gefolgt werden. Dazu wird auf das Urteil des VG München, vom 12.02.2020 – M 9 K 19.2204 verwiesen, dass zwar nicht Wohnen und Hotelnutzung, jedoch Boardinghouse als eine ähnliche Nutzung vergleicht. Für die Abgrenzung einer Wohnnutzung von einem Boardinghouse als gewerblicher Fremdenverkehrsbetrieb ist nicht die (theoretische) Möglichkeit einer uneingeschränkten eigenen Haushaltsführung in Abgrenzung zu einer Unterkunft mit fremdenverkehrstypischen Dienstleistungen ausschlaggebend, sondern die Frage, ob es sich um ein übergangsweises, nicht alltägliches, einen begrenzten Zweck dienendes Unterkommen für Personen handelt, die ihre eigentliche Wohnung typischerweise an einem anderen Ort haben. Demzufolge ist zugunsten der Hotelnutzung kein strengerer Maßstab für eine Belichtung/Beschattung wie für eine Wohnnutzung zu unterstellen. Unabhängig davon wurde dennoch die Besonnungssituation geprüft. Für die weitere Beurteilung, ob gesunde Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können, wurde eine fensterscharfe Verschattungsuntersuchung erstellt. Eine ausreichende Besonnung ist gegeben, wenn innerhalb des Zeitraumes vom 01.Februar – 21. März mindestens 1,5 Besonnungsstunden in den Räumen nachgewiesen werden können (DIN EN 17037). In der Untersuchung wurde die Verschattung der Büroräume und Hotelzimmer fensterscharf untersucht, Das Ergebnis zeigt, dass alle der 66 untersuchten Räume an der Südfassade des Nachbargebäudes auf dem Grundstück mit der Flurnummer 17722/14 weiterhin ausreichend besonnt werden. Der absolute Abstand zwischen dem Bestandsgebäude und dem Bauvorhaben beträgt ca. 17 m, durch den eine Durchströmung des Gebiets mit Frischluft gewährleistet werden kann. Ein gesunder Aufenthalt aus lichttechnischer Sicht bleibt daher auch nach Realisierung des Planvorhabens gewahrt. Nachbarschutzrechtliche Belange fanden Berücksichtigung.
	3. Lärmemissionen Es ist davon auszugehen, dass das Vorhaben mit nicht unerheblichen Lärmemissionen verbunden sein wird.	Es wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Hierbei wurden die Ein- und Auswirkungen der zukünftigen Verkehrs- und Anlagengeräusche auf und durch das geplante Vorhaben prognostiziert

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	In dem Bürogebäude werden ca. 1.440 Beschäftigte tätig sein. Daher ist mit einer großen Anzahl an Zu- und Abfahrtverkehren zu rechnen. Die Zufahrtsstraßen zu dem Gebäude verlaufen beide unmittelbar entlang des Gebäudes unserer Mandantin. Zudem ist die Tiefgargagenzufahrt im Nordosten des Gebäudes geplant und damit in Richtung des Gebäudes unserer Mandantin. Im Rahmen eines Lärmgutachtens wäre daher sicherzustellen, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen für die angrenzenden Nutzungen verträglich sind. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass es aus unserer Sicht zwingend weitere Informationen eingeholt und Prüfungen vorgenommen werden müssen, damit die Abwägung rechtskonform erfolgen kann.	und mit den Anforderungen an den Schallschutz gem., 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt. Da es sich bei dem Vorhaben um eine Realisierung eines Bürogebäudes inklusive eines Mitarbeiterrestaurants handelt, gehen die maßgeblichen Schallemissionen von dem Parkverkehr sowie der Anlieferung des Restaurants aus. Schallimmissionen durch die gewerbliche Nutzung (Tiefgaragennutzung und Anlieferung des Bürogebäudes) wurden auf dem Plangebiet unter Berücksichtigung der Vorbelastung betrachtet. Abgesehen von den haustechnischen Anlagen, die voraussichtlich rund um die Uhr betrieben werden, sind nachtzeitliche (zwischen 22 und 6 Uhr) Tätigkeiten (z.B. Anlieferungen) nicht vorgesehen. In der unmittelbaren Nachbarschaft am Gebäude Leuchtenbergring 20 kommt es zu Beurteilungspegeln von bis zu (aufgerundet) 57 dB(A) tags. Am Plangebäude treten Beurteilungspegel von bis zu (aufgerundet) 63 dB(A) tags auf. Somit können die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete mit 65 dB(A) tags am Plangebäude selbst als auch in der Nachbarschaft eingehalten werden. Es ist mit kurzzeitigen Geräuschspitzen von bis zu 76 dB(A) im Tagzeitraum am Vorhaben und von bis zu 71 dB(A) im Tagzeitraum in der Nachbarschaft zu rechnen. Somit werden die Anforderungen der TA Lärm an kurzzeitige Geräuschspitzen (für Gewerbegebiete 95 dB(A) tags) innerhalb des Plangebietes und in der Nachbarschaft eingehalten. Das Vorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund des Standorts sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer geänderten Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehrslärm in der Nachbarschaft kommt die Schalltechnische Untersuchung, Bericht-Nr. 700-00275-SU-1, Möhler+Partner Ingenieure GmbH, Stand 23.05.2024 zu folgenden Ergebnissen: Die Auswirkungen auf den Verkehrslärm in der Nachbarschaft werden anhand des Vergleiches Prognose Planfall mit dem Prognose Nullfall dargestellt und untersucht. Die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens sind in den Differenzpegelkarten Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall in Anlage 4.10 (Tagzeitraum) und 4.11 (Nachtzeitraum) dargestellt. Zudem wurden entlang der Einsteinstraße Einzelpunktberechnungen durchgeführt, die in Anlage 3.1 dargestellt sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen: Bei einem Vergleich von Prognose Plan- und Nullfall treten entlang der Einsteinstraße rechnerisch Pegelerhöhungen von bis zu +0,2/+0,1 dB(A)

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		tags/nachts bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis 75/71 dB(A) Tag/Nacht auf. In der übrigen Nachbarschaft treten keine relevanten Pegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV auf. Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch negative Auswirkungen durch das Bauvorhaben ergeben können. Die Bebauung führt aufgrund der Lage des Vorhabens an den Bahnlinien hingegen zu keinen relevanten Schallreflexionen, zumal das zukünftige Gebäude eine abschirmende Wirkung für das Bestandsgebäude am Leuchtenbergring 20 erzeugt. Auf die Verkehrsmengenzunahme haben schalltechnische Maßnahmen keinen Einfluss. Da aber auch das Vorhaben aufgrund von Schallreflexionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft führt, erscheinen die minimalen Pegelerhöhungen (≤ 0,2 dB(A)) unter folgenden Aspekten abwägbar: - Die minimalen Pegelerhöhungen (≤ 0,2 dB(A)) sind nicht wahrnehmbar. - Letztendlich ist es eine rechtliche Fragestellung, inwieweit die zum Teil geringen Pegelerhöhungen einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft begründen können. Anerkanntermaßen sind solche Interessen nicht schutzwürdig, auf deren Beeinträchtigung sich die Betroffenen grundsätzlich einstellen müssen (vgl. BVerwG – 4NB 11/91, B. v. 19.02.1992). Hierzu zählen durch weiträumige Änderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme bedingte Lärmbelästigungen (vgl. BVerwG – 11B 65/96, B. v. 11.11.1996), so dass kein Straßenanlieger dahingehend geschützt ist, dass bedingt durch Änderungen der Verkehrsplanungen der Verkehr in seiner Straße zunimmt (vgl. OVG Schleswig-Holstein – 4K 9/91, Urt. v. 28.09.1994). Zusammenfassend konnte durch das Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen für die angrenzenden Nutzungen verträglich sind.
1009	München steht leer Der Leerstand in München an Büro- und Verkaufsflächen nimmt weiter zu. Siemenshochhaus, Osramhochhaus, Tucherpark, Ten Towers, Karstadt am Stachus... Dazu die in Anfangsstadien steckenden Baustellen der Pleite gegangenen Signa Oberpollinger und Alte Akademie, die noch jahrelang als mahnende Skelette die Innenstadt 'verschönern' können. Vor diesem Szenario ein neues Bürohochhaus auch nur anzudenken, ist nicht	<u>Zum Einwand „München steht leer“:</u> Verweis auf Abwägung ID M 1014 <u>Zur Kritik zum geplanten Hochhaus:</u> Die beabsichtigte Höhenentwicklung und Auswirkungen auf das Städtebauliche Einfügen wurden im Rahmen einer

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	vertretbar. Zumal die leerstehenden Ten Towers über eine Tochterfirma auch der UniCredit gehören und den vierfachen Platz an Arbeitsplätzen bieten, wie das hier geplante Hochhaus. Die dringlichsten Probleme der Stadt sind zum einen der Mangel an bezahlbarem Wohnraum. Und das weite Verfehlen der Klimaziele, auch verursacht durch Neuversiegelungen und Verbauen von Kaltluftkanälen. Beide Probleme würden durch so ein Hochhaus noch verschlimmert. Als weiteres Argument gegen das geplante 16-stöckige Bürogebäude sei erwähnt, daß die große Mehrheit der Bewohner Hochhäuser als eine Verschandelung der betroffenen Stadtteile empfindet. Sie können sich gerne erkundigen.	Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung („Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung“, Stand 05-2024) untersucht. Mit dem Ergebnis, dass sich das neue Hochhaus konfliktfrei in das lokale Erscheinungsbild des Stadtgebiets des Münchner Ostens einfügen wird. Es wird als stadtbildverträglich beurteilt. Durch den geringen Fußabdruck des Gebäudes wird eine qualitativ hochwertige Freiflächengestaltungermöglicht. <u>Zum Einwand Mangel an bezahlbarem Wohnraum:</u> Aufgrund der vom Leuchtenbergring und der S-Bahn-Stammstrecke ausgehenden Schallemissionen und der geringen Flächengröße des zur Verfügung stehenden Grundstücks eignet sich das Planungsgebiet nicht für eine Wohnnutzung. Auch befindet sich in unmittelbarer Umgebung ausschließlich gewerbliche Nutzungen, so dass durch die Umsetzung einer Wohnnutzung eine städtebaulich nicht gewünschte Insellage entstehen würde. <u>Zum Einwand des Verfehlens der Klimaziele, auch durch die Neuversiegelungen und den Verbau von Kaltluftbahnen:</u> Bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden folgende Planungsziele zum Klima gesetzt: • „Sicherstellung der Kaltluftversorgung und Durchlüftung des Planungsgebiets durch Gebäudestellung und -höhe sowie durch Freihaltezonen“ • „Schaffung eines hohen Maßes an klimaangepasster Begrünung und Grünausstattung“ Es handelt sich unabhängig von der tatsächlich aktuell brachliegenden Nutzung beim Planungsgebiet laut Stadtklimaanalyse der LH München um eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung und mäßiger Kaltluftlieferung. Der Bebauungsplan trifft zur Umsetzung der Planungsziele Festsetzungen. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch den Bauraum ein Gebäude mit einer oberirdischen Grundfläche von ca. 3.000

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		m² zulässig. Der Bauraum und damit der spätere Baukörper wird so weit wie möglich an den bebauten Randbereich gerückt. Aufgrund der unbebauten Gleisflächen ist auch zukünftig eine strömungsoffene, lineare Struktur sichergestellt, über die Kaltluft ungehindert durchströmen kann. Darüber hinaus sieht die Freiflächengestaltung eine lockere Baumpflanzung vor, sodass der zukünftige Strömungswiderstand gering ist. t
1008	Angesichts diverser leerstehender Bürogebäude in München und angesichts des Mangels an bezahlbarem Wohnraum in München plädiere ich für Folgendes: zuerst die existierenden und leerstehenden Bürogebäude nutzen – sei es als Büros, sei es umgebaut zu Wohnungen anstelle des geplanten Bürogebäudes ein zum Stadtviertel passendes Wohngebäude errichten, mit Wohnungen, die weniger als 90 qm umfassen und die sich für Durchschnitts- und Geringverdiener leisten können (max. 12 Euro/qm).	s.o. ID 1014 und ID 1009 zu Leerstand und Wohnraummangel
1007	Die UniCredit möchte sich ein neues Headquarter in Haidhausen bauen. Ist die Stadt München jetzt ein Selbstbedienungsladen für Investoren geworden, nach dem Motto: Wo hätten Sie ihr neues Häuserl denn gerne, und wie hoch darf's sein? Was hat dieser Entwurf mit Stadtplanung zu tun? Die ganze Umgebung ist von fünfstöckigen Wohnhäusern geprägt, dazu kommt eine Schule und 2 Gewerbebauten in gleicher Höhe. Die einzige unrühmliche Ausnahme befindet sich auf der anderen Seite der Bahngleise, die Ten Towers, die sich 'zufällig' auch im Besitz der UniCredit befinden. Und diese stehen leer und suchen neue Mieter. Wenn die UniCredit ihre Mitarbeiter unter einem Dach zusammenführen will, kann sie das gerne im eigenen Gebäude der Ten Towers tun, dort ist Platz für 6700 Arbeitsplätze. Und wenn ihr das Gebäude nicht hübsch	s.o. ID 1014 und ID 1009 zu Leerstand, Höhenentwicklung und Wohnraummangel

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	genug ist, hätte sie es schöner bauen müssen, ich finde es auch alles andere als schön. Die Argumentation, daß die Ten Towers einer a n d e r e n Tochter der UniCredit gehört, ist ja wohl nicht ernst gemeint? Und diese a n d e r e Tochter hat ihren Sitz in Grünwald und zahlt in München gar keine Gewerbesteuer. Warum hat sie die Hochhäuser dann nicht in Grünwald gebaut? Oder hat Grünwald etwas gegen Hochhäuser? Vielleicht verdient es genug mit der Gewerbesteuer der Firmensitze, und spart sich lieber die Kosten für Infrastruktur, Schulen, Krankenhäuser, sozialen Wohnungsbau.... Der Name der Vorhabenträgerin, Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, zeigt ja schon daß sie genau für dieses Projekt gegründet wurde. Die insolvente Signa hatte 1000 Tochterfirmen. Der Wohnraummangel in München muss auch Gegenstand künftiger Planungen sein. So ein Bürogebäude würde diesen noch weiter verschärfen und das Mietpreisniveau im Stadtbezirk und ganz München weiter anheben. Falls dies Absicht der Stadtplanung ist, ist sie auf dem richtigen Weg. Die Stadtplanung hat nach ihren Angaben Wohnraum an dieser Stelle nicht für möglich erklärt, wegen der angrenzenden Bahnlinie. Tatsache ist, daß sich in ganz München Wohnhäuser durchaus auch direkt an der Bahnlinie befinden, nicht zuletzt direkt gegenüber in der Friedenstraße. Das ist eine Tatsache und beweist die Möglichkeit der Wohnbebauung. Aber ich habe selbst bei Infoveranstaltungen erlebt, daß die Stadtverwaltung Fakten als unwahr hinstellt. Fazit: Ich kann nicht e i n e n guten Grund für dieses Gebäude erkennen.	
1006	Das geplante UniCredit Hochhaus direkt an der Grenze zu Berg am Laim lehne ich ab. Die Ten Towers der gleichen Besitzerin sind schon scheußlich genug und stehen zudem leer. Wie in einem Gebiet mit sehr	s.o. ID 1014 und ID 1009 zu Leerstand und Wohnraummangel

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	einheitlicher Bauhöhe so hohe Bauwerke genehmigt wurden, ist mir schleierhaft. Zudem offenbar kein Bedarf danach besteht. Gerade sehe ich in der Hochhausstudie, dass in Berg am Laim große Teile für Gebäude bis 80 m kategorisiert wurden. Das geschah sicher nicht in Absprache mit den Bewohnern. Wir lehnen so eine aggressive Bauweise ab. In Hochhäusern entsteht kein bezahlbarer Wohnraum, und Gewerbeflächen würden sich äußerst schädlich auf den Wohnraummangel und das Mietpreisniveau vor Ort auswirken. An der Bothestraße müsste bezahlbarer Wohnraum entstehen, was auch direkt an der Bahnstrecke möglich ist, wie viele Beispiele in München zeigen. Falls die Stadt München trotz der Tatsachen des Wohnens direkt an der Bahnlinie dies ablehnt, darf es hier zumindest keinen Wohnraummangelverursacher geben.	
1005	Ich wohne seit vielen Jahren im Stadtteil Haidhausen und bin kürzlich über einen Artikel in der AZ gestolpert, der mich - gelinde gesagt - wütend und fassungslos macht. In dem Artikel geht es um den Leerstand und die verzweifelte Suche nach Mieter*innen für die sog. „Ten Towers“, deren Besitzerin wohl eine Tochterfirma der UniCredit, also der Hypo Vereinsbank, ist. Dass der Hypo Vereinsbank nun, fast nebenan, der Bau eines weiteren, riesigen Bürokomplexes genehmigt werden soll, wo wir in München so dringend Wohnraum brauchen, ist fast schon unverantwortlich. Denn neue Büroräume ziehen auch wieder neue Mitarbeitende an, die dann Wohnungen benötigen und den ohnehin schon katastrophalen Markt zusätzlich belasten. Ich weiß nicht, ob ich an dieser Stelle mit meiner Stellungnahme richtig bin, habe aber auch keine andere Stelle gefunden, um sie loszuwerden.	s.o. ID 1014 und ID 1009 zu Leerstand und Wohnraummangel
1004	Äußerung zum Bau des Hochhauses: Bei bereits gebauten “Türmen” von der Telecom, welche nach einem Nachmieter suchen, hätte an dieser Stelle der Bau von Sozialwohnungen	s.o. ID 1014 und ID 1009 zu Leerstand und Wohnraummangel

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	oder auch einfach Wohnhäusern einen besseren Nutzen für die Bewohner*innen Münchens. Durch die weitere Privatisierung werden wir das Problem des Wohnungsmangel, sowie der steigenden Mietpreise auf lange Sicht nicht lösen.	
1003	In Bezug auf das Infoblatt des Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) (§ 13a Abs. 3 BauGB). Als Vertreter des gemeinnützigen Verein Solar2030 e.V. (https://solar2030.de/) begrüße ich die Planung für die bauliche Entwicklung im Bereich Leuchtenbergring und Bothestraße, insbesondere mit den Verbesserungen für Biodiversität und Artenschutz mit durchgrünten Freiflächen und der Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen. Bei den **Planungszielen** wird jedoch der **Klimaschutz** schmerzlich vermisst. Der Stadtrat hat mit dem Beschluss zum sog. Klimanotstand (Beschluss „Bayerisches Versöhnungsgesetz II / Grundsatzbeschluss zur „Klimaneutralen Stadtverwaltung 2030" und weitere Maßnahmen zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050" vom 04.12.2019, https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/5663322) das Ziel der Klimaneutralität beschlossen und seither in weiteren Beschlüssen untermauert. Dass im Abschnitt Energiekonzept erwähnt wird, dass ein „hohe(r) Photovoltaikflächenanteil an der Fassade und auf dem Dach" vorgesehen ist, nehmen wir erfreut zur Kenntnis. Dies kann jedoch die Bestimmung von Klimaschutz, Klimaneutralität und Nutzung erneuerbarer Energien als Planungsziel nicht ersetzen." Wir bitten daher um eine diesbezügliche Ergänzung der Planungsziele um den Passus:	Der Klimaschutz ist ein wesentlicher Baustein bei der Aufstellung von Bebauungsplänen in der Landeshauptstadt München. Die in der Stellungnahme genannten Stadtratsbeschlüsse werden durch den vorliegenden Bebauungsplan berücksichtigt und durch Maßnahmen umgesetzt. Der Bebauungsplan trifft folgende Festsetzungen, um dem Klimaschutz und der Klimaanpassung Rechnung zu tragen: Zum Klimaschutz: Der Bebauungsplans verfolgt folgende Ziele, die auch dem Klimaschutz dienen: - Berücksichtigung der Ziele der Nachhaltigkeit und Klimaneutralität - Schaffung einer öffentlich nutzbaren und durchgrünten Freifläche - Schaffung neuer Baumstandorte - Fuß- und Radweganbindung zum S-Bahnhalt Leuchtenbergring als Erschließung des Vorhabengebiets an den ÖPNV Die Satzung setzt eine Gesamtfläche von mindestens 4.000 m² für Photovoltaik-Modulflächen auf Dachflächen und an der Gebäudefassade fest. Das geforderte Maß für gewerbliche Nutzungen nach Art. 44a BayBO wird durch diese Festsetzung deutlich überschritten. Gleichzeitig sind die PV-Anlagen mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Zur Klimaanpassung: Es wurden Festsetzungen zur Ausgestaltung der Dachflächen inkl. Festsetzungen zu Substratschichtdicken für Begrünungen getroffen. Zudem wird ein Anteil von extensiver und intensiver Begrünung im Sinne eines nachhaltigen Regenwassermanagements und zur Förderung von Kühlungseffekten

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	• **"Unterstützung von Klimaschutz, Klimaneutralität und Nutzung erneuerbarer Energien zur Erreichung der Klimaneutralität München 2050"**	festgesetzt. Ein weiterer Beitrag ergibt sich durch die Neupflanzung von 35 standortgerechten Bäumen, durch welche die Anzahl der Bäume im Planungsgebiet gegenüber dem Bestand deutlich erhöht wird. Des Weiteren wird die Erhöhung der bepflanzten Flächen im Vergleich zum Bestand und damit für eine höhere Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität gefordert. Zur Verbesserung des Mikroklimas und für eine nachhaltige Begrünung werden nicht unterbaute Flächen mit mittelgroßen und großen Bäumen bepflanzt. Der Erhalt des Baumbestandes an der Bothestraße trägt dazu bei, dass Hitzeinseln vermieden werden. Folgendes Planungsziel wurde bereits in der Begründung formuliert: “Integration von Klimaanpassungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zum nachhaltigen Regenwassermanagement im Sinne des Schwammstadtprinzips”. Damit wird der Klimaanpassung bereits Rechnung getragen. Eine Ergänzung des vorgeschlagenen Planungsziels ist nicht erforderlich.
1000	Mit großem Interesse haben wir Ihre Bauauslegung Bothestraße gelesen. Als Münchner Bürgerinitiative haben wir großes Interesse am Erhalt von Grünflächen und an der korrekten Einhaltung der aktuellen Baugesetzgebung. Leider gibt uns Ihre Plattform nur sehr eingeschränkte Möglichkeiten zur Kommunikation. Entsprechend bitten wir um Mitteilung einer Mailadresse an . Auf diese Weise können wir auch die offiziellen Kanäle unserer Bürgerinitiative nutzen. Im Rahmen der Sichtung der Bauauslegung sind uns folgende Punkte aufgefallen: Verfügbarkeit Unterlagen im Internet Nach der letzten Änderung BauGB gemäß "Gesetz zur Stärkung der Digitalisierung im Bauleitplanverfahren und zur Änderung weiterer Vorschriften" sind die Unterlagen in elektronischer Form im Internet verfügbar zu machen. Die Auslegung in der Bezirksinspektion, dem Planungsreferat und der Bibliothek kann ergänzend erfolgen. Jedoch sind viele unserer Mitglieder gehbehindert und auf die elektronische Form angewiesen. In jedem Fall sollten der Flächennutzungsplan und der	Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 13a Abs.3 Satz 1 Nr.2 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 25. Januar mit 26. Februar 2024. Die Unterlagen wurden im Internet unter https://bauleitplanung.muenchen.de während dieser Zeit veröffentlicht. Parallel lagen sie im Referat für Stadtplanung und Bauordnung, bei der Bezirksinspektion Ost und in der Stadtbibliothek im Motorama zur Einsicht aus. Im Amtsblatt und auf der digitalen Beteiligungsplattform war zudem sowohl eine E-Mail-Adresse als auch eine Telefonnummer veröffentlicht, unter der Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung für Auskünfte zum Bebauungsplan zur Verfügung standen. Diese Informationen wurden auch in der Süddeutschen Zeitung und im Münchner Merkur veröffentlicht. Darüber hinaus hatte die Öffentlichkeit im Rahmen einer Erörterungsver-anstaltung, am 08.02.2024 ab 19 Uhr im Technischen Rathaus, in der

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Bebauungsplan mit Grünordnung Bestandteil der Auslegung sein. Wir sind Ihrem Link unter https://bauleitplanung.muenchen.de gefolgt. Dort sind aber nur ein sehr oberflächlicher Flyer und ein Umgriffsplan einzusehen. Wir vermuten, dass Sie diese Planfassungen lokal an den ausgewiesenen Auslegungsstellen veröffentlicht haben. Wir bitten Sie die Unterlagen in geeigneter und gesetzeskonformer Weise bereit zu stellen. Auch die Digitalisierungs-Vorschriften der EU geben europäischen Bürgern ein Anrecht auf digitale Bereitstellung. Eine Benachteiligung über mögliche Differenzen der Online- und physischen Auslegung darf keinesfalls aus Diskriminierungs- und baurechtlichen Gründen in unterschiedlicher Form erfolgen.	Friedenstraße 40, bei der die Planung ausführlich vorgestellt wurde, die Gelegenheit Ihre Anregungen und Bedenken vorzubringen. Ziel der Stadt ist es in allen Bauleitplanverfahren möglichst frühzeitig und niederschwellig zu beteiligen. Aus diesem Grunde wurde für das Verfahren gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB keine ausführliche Planunterlage mit Planzeichnung eines Rechtsplanes, Festsetzungen durch Text und Begründung ausgearbeitet, sondern ein Flyer, welcher über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung informiert. Für die Beteiligung gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauGB sieht das Baugesetzbuch keine formellen Vorgaben für die Verfahrensunterlagen vor.
	Luftschneisenwirkung Ein 60m hohes Gebäude wird erhebliche Auswirkung auf die Luftschneisenwirkung haben. Mehrere Luftleitlinien werden hier in der Luftzuführung in die Innenstadt verwirbelt, so dass die Luftzugsströme bis zum Marienplatz erheblichen Veränderungen unterliegen. Diese Auswirkungen und generell die Umweltwirkungen sind nicht ausgewiesen und auch nicht untersucht. Selbst der Infoflyer weist auf die Bedeutung hin: "Das Planungsgebiet zwischen Haidenauplatz und Leuchtenbergring stellt laut Klimafunktionskarte eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung dar, die (unabhängig von der aktuellen Nutzung) eine wichtige Bedeutung für den Aufenthalt tagsüber hat. Ein zentraler Aspekt ist daher, neben der Integration von grüner Infrastruktur und der Anwendung des Schwammstadtprinzips, die Schaffung einer großen zentralen, zusammenhängenden und klimatisch wirksamen Grünfläche mit hohem Baumanteil westlich an das aktuelle Planungsgebiet. Dieser „Klimapark“ wird erst nach Fertigstellung der zweiten Stammstrecke in einem eigenen Planungsabschnitt umgesetzt werden." Das Areal wird in keiner Weise die negative Wirkung eines 60m-Turm kompensieren. Auch in der Stadtklimaanalyse STEP2040 wird die Wichtigkeit der Luftschneisen betont.	Bereits im Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss wurden folgende Planungsziele zum Klima gesetzt: • „Sicherstellung der Kaltluftversorgung und Durchlüftung des Planungsgebiets durch Gebäudestellung und -höhe sowie durch Freihaltezonen“ • „Schaffung eines hohen Maßes an klimaangepasster Begrünung und Grünausstattung“ Es handelt sich unabhängig von der tatsächlich aktuell brachliegenden Nutzung beim Planungsgebiet laut Stadtklimaanalyse der LH München um eine Grün- und Freifläche mit sehr hoher bioklimatischer Bedeutung und mäßiger Kaltluftlieferung. Der Bebauungsplan formuliert zur Erreichung dieser Planungsziele Festsetzungen. Zum einen entsteht innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans lediglich ein Gebäude mit einer oberirdischen Grundfläche von ca. 3.000 m^2. Die Baugrenzen und damit der spätere Baukörper werden so weit wie möglich an den bebauten Randbereich gerückt. Aufgrund der unbebauten Gleisflächen ist auch zukünftig eine strömungsoffene, lineare Struktur sichergestellt, über die Kaltluft ungehindert durchströmen kann. Darüber hinaus sieht die Freiflächengestaltung eine lockere Baumpflanzung vor, sodass der

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Eine wichtige Luftschneise für die westlichen Stadtbezirke bei Status „rot“ vorzunehmen widerspricht klar den städtebaulichen Vorschriften zum Menschen- und Klimaschutz der EU. Sollten Anwohner zu gesundheitlichen Schäden aufgrund Temperaturen kommen, so sehen wir die entsprechenden Genehmiger der Stadt München auf Basis dieses Hinweise als direkt verantwortlich für entsprechende Schäden an. Ein Urteil zu diesem Thema wird aus der Klima-Klage am EGMR von 06/2023 erwartet. Wir weisen Sie vorsorglich auf den erwarteten positiven Ausgang für die Kläger hin.	zukünftige Strömungswiderstand gering ist. Zusammenfassend hat die Planung keine Auswirkungen auf die vorhandene Kaltluftleitbahn.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Infrastruktur Bei etwa 1500 Arbeitsplätzen ist mit erheblichem Verkehr durch ein Bürogebäude mitten in der Stadt zu rechnen. Der ÖPNV ist jetzt bereits überlastet und die 2. Stammstrecke wird den zusätzlichen Verkehr nicht kompensieren können. In den Planungsunterlagen sind keinerlei Aussagen bezüglich der zusätzlichen Belastung getroffen worden. Hier ist zu klären wie das bestehende Verkehrsaufkommen noch zu einer für Anwohner erträglichen Situation führen soll. Wir weisen hier ausdrücklich auch auf die Menschenrechtslage und auf die Normen für die betroffenen benachbarten Wohn-Gebiete hin. Diese haben jetzt bereits eine starke Lärm- und Klima-Belastung. Zusätzliche negative Faktoren führen zu einer weiteren Belastung jenseits der zulässigen Grenzen.	Die vorliegende Verkehrsuntersuchung zeigt, dass durch das geplante Bauvorhaben im Vergleich zur Bestandssituation nur mit einer minimalen Verschlechterung der Verkehrsqualitätsstufen an den maßgebenden Knotenpunkten zu rechnen ist. Gleichzeitig wird der Autoverkehr durch ein Mobilitätskonzept effektiv vermindert. Dieses wird im Rahmen des Bauvollzugs ausgearbeitet und beinhaltet eine reduzierte Anzahl von Stellplätzen bei gleichzeitig verstärkter Nutzung des ÖPNV. Anreize dazu werden z.B. durch die Bereitstellung eines vergünstigten ÖPNV-Tickets (Jobticket) geschaffen. Darüber hinaus wurden auch mögliche Auswirkungen, die sich durch das Verkehrsaufkommen in Bezug auf Lärm und Lufthygiene untersucht. Die Lufthygienische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planung eine Änderung der lufthygienischen Situation in der Nachbarschaft prognostiziert wird. Demnach kommt es zu Erhöhungen als auch zu Abnahmen der Luftschadstoffbelastungen im unmittelbaren Nahbereich der Planung. Gemäß der hilfsweise herangezogenen TA Luft treten an der Ostfassade des Bestandsgebäudes Leuchtenbergring 20 relevante Erhöhungen der Luftschadstoffbelastungen auf, wobei auch zukünftig, nach Realisierung des Planvorhabens die Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV eingehalten werden können. Demnach erscheinen die Erhöhungen abwägbar. Überschreitungen des Immissionsgrenzwertes für NO2 treten an der Ostfassade des Bestandsgebäudes Einsteinstraße 130 auf. In diesen Bereichen befinden sich jedoch keine öffenbaren Fenster, sodass demnach auch keine Immissionsorte vorliegen. Eine Betroffenheit entsteht dadurch somit nicht. Lärm siehe nächste Zeile

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Lärm und sonstige Belastungen Es ist absehbar, dass die Bebauung mit einem Bürogebäude von solcher Größe in Autobahnnähe und Nähe zu einer deutlichen Überschreitung der erlaubten TA-Lärm-Normen für Wohngebiete führen wird. Sicher aufkommende zusätzliche Staus und mögliche Blendwirkungen des Gebäudes können erhebliche psychische und körperliche Schäden nach sich ziehen. Diese sind in den Unterlagen nicht berücksichtigt.	Das Vorhaben führt durch Fassaden- und Wandreflexionen, durch Abschirmungen aufgrund des Standorts sowie aufgrund der Änderung von Verkehrsmengen zu einer geänderten Verkehrslärmsituation in der Nachbarschaft. Hinsichtlich der Auswirkungen auf den Verkehrslärm in der Nachbarschaft kommt die Schalltechnische Untersuchung zu folgenden Ergebnissen: Die Auswirkungen auf den Verkehrslärm in der Nachbarschaft werden anhand des Vergleiches Prognose Planfall mit dem Prognose Nullfall dargestellt und untersucht. Die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens sind in den Differenzpegelkarten Prognose-Planfall – Prognose-Nullfall in Anlage 4.10 (Tagzeitraum) und 4.11 (Nachtzeitraum) dargestellt. Zudem wurden entlang der Einsteinstraße Einzelpunktberechnungen durchgeführt, die in Anlage 3.1 dargestellt sind. Die Berechnungsergebnisse zeigen: Bei einem Vergleich von Prognose Plan- und Nullfall treten entlang der Einsteinstraße rechnerisch Pegelerhöhungen von bis zu +0,2/+0,1 dB(A) tags/nachts bei künftigen Verkehrslärm-Beurteilungspegeln von bis 75/71 dB(A) Tag/Nacht auf. In der übrigen Nachbarschaft treten keine relevanten Pegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV auf. Zusammenfassend zeigen die Berechnungsergebnisse, dass sich bei einer hilfsweisen Bewertung der Auswirkung der Planung auf die Verkehrsgeräusche in der Nachbarschaft nach den Maßgaben der 16. BImSchV rechnerisch negative Auswirkungen durch das Vorhaben ergeben können. Die Bebauung führt aufgrund der Lage des Vorhabens an den Bahnlinien hingegen zu keinen relevanten Schallreflexionen, zumal das zukünftige Gebäude eine abschirmende Wirkung für das Bestandsgebäude am Leuchtenbergring 20 erzeugt. Da aber auch das Bauvorhaben, aufgrund von Schallreflexionen zu keinen relevanten Pegelerhöhungen in der Nachbarschaft führt, erscheinen die minimalen Pegelerhöhungen (≤ 0,2 dB(A)) unter folgenden Aspekten abwägbar: - Die minimalen Pegelerhöhungen (≤ 0,2 dB(A)) sind nicht wahrnehmbar. - Letztendlich ist es eine rechtliche Fragestellung, inwieweit die zum Teil geringen Pegelerhöhungen einen Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen in der Nachbarschaft begründen können. Anerkanntermaßen sind solche Interessen nicht schutzwürdig, auf deren Beeinträchtigung sich die Betroffenen grundsätzlich einstellen müssen (vgl. BVerwG – 4NB 11/91, B.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		v. 19.02.1992). Hierzu zählen durch weiträumige Änderungen des Verkehrsaufkommens und der Verkehrsströme bedingte Lärmbelästigungen (vgl. BVerwG – 11B 65/96, B. v. 11.11.1996), so dass kein Straßenanlieger dahingehend geschützt ist, dass bedingt durch Änderungen der Verkehrsplanungen der Verkehr in seiner Straße zunimmt (vgl. OVG Schleswig-Holstein – 4K 9/91, Urt. v. 28.09.1994). Zusammenfassend konnte durch das Lärmgutachten nachgewiesen werden, dass die von dem Vorhaben ausgehenden Emissionen für die angrenzenden Nutzungen verträglich sind. Durch die Gestaltung der Fassade kann eine Blendwirkung ausgeschlossen werden. Die Fassadengestaltung zeichnet sich durch den stringenten Rhythmus von vertikalen Lisenen je 1,35 m Raster (bzw. 1,25m Raster im Bereich der kleineren Radien) aus. Die Lisenen bestehen, ebenso wie das horizontale Brüstungsband, aus einem Rahmen mit dunkel eingefärbtem Glas, in das die PV-Elemente integriert sind. Unterhalb der „Brüstungsbänder“ der Elementfassade vor den Deckenrändern kragen ca. 50° geneigte Brise Soleil 75 cm weit aus. Dies verleiht der Fassade eine starke plastische Prägung. Brüstungsband und Brise Soleil sind mit PV-Paneelen bekleidet. Im Zwischenraum ist der außenliegende Sonnenschutz montiert. Darüber hinaus werden Festsetzungen zur Reduzierung von spiegelnden Glasflächen formuliert, die auch dem Vogelschutz dienen.
	Grünflächen: Die Grünfläche hat keinen wesentlichen Beitrag zur Entlastung Münchens. Bei einer Bebauungsdichte wie sie in München vorhanden ist, müssen frei Flächen renaturiert und Gebäude eher außerhalb errichtet werden. Dies ist eine wesentliche Forderung des EU Green Deal.	Die zentrale Lage direkt am S-Bahn-Halt Leuchtenbergring ist prädestiniert für ein repräsentatives Hochhaus. Gleichzeitig soll die Fläche im Hinblick auf Grund und Boden optimal genutzt bzw. bebaut werden, weshalb diese Höhenentwicklung mit entsprechender baulicher Dichte angestrebt wird. Grundsätzlich ist die Nachverdichtung innerstädtischer Flächen einer Neuversiegelung von Flächen im Außenbereich vorzuziehen. Unabhängig von der geplanten Nutzung kann für die Bebauung des Grundstücks die bestehende Verkehrsinfrastruktur optimal genutzt werden. Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist keine großflächige Grünfläche auf dem Baugrundstück realisierbar. Zur Erhöhung der Biodiversität werden jedoch unterschiedliche Begrünungsmaßnahmen (z.B. Pflanzung von mittelgroßen und großen Bäumen, Dachbegrünung und Begrünung der

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
		Lärmschutzwand) geschaffen. Zudem soll im westlich angrenzenden Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 1956 eine zusammenhängende klimarelevante Grünfläche („Klimapark“) geschaffen werden, um die bioklimatische Funktion im Gebiet auch in Zukunft zu erhalten.
	Compliance / Konformität der Bebauung Wiederholt werden in München Verfahren von Großinvestoren schnell und im vereinfachten Verfahren durchgedrückt. Wir regen hier eine Untersuchung der städtischen Verbindungen zu den großen Baufirmen und den Investoren an. Wir erachten das Verfahren und die äußerst dünne Bereitstellung an Bauunterlagen zusammen mit der Gefahr einer hohen Belastung im Bau-Bereich für überprüfungswürdig und bitten um Hinzuziehung einer neutralen Instanz, bzw. der städtischen Revision zur Überprüfung des Vorgangs. Insgesamt sehen wir die derzeit erfolgte Auslegung als unvollständig, nicht korrekt, uneinheitlich und inkonsistent im Sinne Vorschriften zur Bauauslegung an. Für eine Rückantwort wenden Sie sich bitte an unsere Mailadresse . Ihr Portal hat uns mehrfach Schwierigkeiten beim Login bereitet und ist nicht geeignet Mails mit grafischer Dokumentation zu senden, die aber gerade bei Bauverfahren dringend notwendig sind. Wir bitten auch um Nachricht, ob Antworten der Stadt München Restriktionen hinsichtlich einer Veröffentlichung unterliegen.	Das Verfahren wird nicht, wie behauptet, im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB, sondern im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die Äußerung ist hier nicht planungsrechtlich relevant. Aus dem § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB ergeben sich keine formalen Vorschriften zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung im Bebauungsplanverfahren. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Verfahrensunterlagen gem. § 13a Abs. 3 Satz 1 Nr.2 BauGB und der Veröffentlichung der Unterlagen analog und digital unter Angabe von E-Mail-Adresse und Telefonnummer von Mitarbeiter*innen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung weiter oben verwiesen. Zudem wird darauf hingewiesen, dass ein Login nicht erforderlich ist, um als Öffentlichkeit eine Stellungnahme abzugeben. Es steht den Bürger*innen außerdem weiterhin frei, Ihre Äußerung per E-Mail, telefonisch oder nach Terminvereinbarung vor Ort abzugeben.
	Beschleunigtes Verfahren Ein beschleunigtes Verfahren kann angewendet werden, wenn gesichert die städtebauliche Entwicklung einer Kommune nicht beeinträchtigt ist. Bei einem 60m hohen Gebäude auf mehr als 10.000 Quadratmeter ohne echte leistungsfähige ÖPNV-Anbindung kann davon nicht im Ansatz ausgegangen werden. Das Gebäude wird nicht nur das Stadtbild erheblich prägen, sondern auch mit seinen Angestellten und Dienstleistern erhebliche Auswirkungen haben und die Möglichkeiten zur Auflösung der angespannten Situation rund um den Ostbahnhof im wahrsten Sinne des	Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB durchgeführt. Die Voraussetzungen hierfür liegen vor. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung, da mit dem Vorhaben die gewachsenen städtebaulichen Strukturen im Stadtbezirk Au-Haidhausen fortentwickelt werden. Im Bebauungsplan wird eine zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) von deutlich weniger als 20.000 m² festgesetzt. Zwischen dem 1. und 2. Entwicklungsbereich besteht kein enger zeitlicher Zusammenhang, da die Vorhaben weder parallel noch im unmittelbaren Anschluss hintereinander entwickelt werden. Der zweite Entwicklungsbereich ist noch bis zur

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Wortes verbauen. Sie haben diesbezüglich keine valide Prüfung vorgenommen oder eine Argumentation offen gelegt.	Fertigstellung der 2. Stammstrecke voraussichtlich im Jahr 2035 bahnrechtlich gebunden, die gesetzliche Veränderungssperre nach § 19 des allgemeinen Eisenbahngesetzes gilt bis dahin und erst mit Abschluss der Bahn-Gesamtmaßnahme wird der Entwicklungsbereich wieder in die Planungshoheit der Landeshauptstadt München übergehen. Durch den Bebauungsplan wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen (vgl. § 13a Abs. 1 S. 4 BauGB). Es liegen weder im Geltungsbereich noch in naher Nachbarschaft Natura-2000 Gebiete vor, weshalb von keiner wesentlichen Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB ausgegangen werden kann. Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz sind nicht erkennbar.
	BauGB/ elektronische Übermittlung Ich selbst habe mich als Privatmann registriert, da eine Anmeldung an Vereine oder Bürgerinitiative für mich nicht klar als solche erkennbar war. Das BauGB geht von elektronischer Kommunikation aus. Im Allgemeinen wird hier von Mail ausgegangen. Bei der beschleunigten Auslegung war auf ihren Seiten aber keine Mailadresse erkennbar. Ihr Portal ist für Bürger, die nicht in naturwissenschaftlichen Berufen arbeiten, kaum nutzbar. Ich bitte hier um Nachbesserung um eine korrekte Kommunikation zu gewährleisten. Erlauben Sie mir auch den Hinweis, dass Ihr Portal für die Eingabe von längeren Briefen und auch in der Übersicht schlecht bedienbar ist. Einen Brief zu Schreiben ohne eine Gesamtübersicht und übliche Editionsmöglichkeiten ist bei Kurznachrichten, aber nicht bei Bauauslegungen zumutbar. Insgesamt bitte wir um Prüfung Ihres Auslegungsverfahrens und um erneute Auslegung in zumutbarer Form mit validen Unterlagen. Die aktuellen Unterlagen sind eher ein Verkaufsprospekt. Die Kommunikation über Ihr Tool sichtlich dafür gemacht eine echte Kommunikation mit dem Bürger zu verhindern. Ich kann auch keine Schulungsunterlagen oder ein User-Manual entsprechend ISO erkennen. Versuchen Sie es bitte selbst mit nur einem Bildschirm. Ich kann meine Eingabe hier nicht einmal drucken oder gesamt verifizieren.	Es wird auf die Ausführungen zu Compliance / Konformität der Bebauung dieser Stellungnahme verwiesen. Die Abgabe einer Stellungnahme postalisch oder per E-Mail ist weiterhin möglich. Die Beteiligungsunterlagen wurden auch analog ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist es der Landeshauptstadt München wichtig, so früh wie möglich über die Planungsüberlegungen zu informieren. Zu diesem Zeitpunkt gibt es noch keine ausgearbeiteten Bebauungsplanunterlagen. Daher wurde dieser Verfahrensschritt mit einem Flyer durchgeführt, der über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Zudem wurde das Vorhaben im Rahmen der o.g. Erörterungsveranstaltung der Öffentlichkeit vorgestellt. Eine (erneute) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.2 BauGB auf der Grundlage der konkretisierten Planung wird durchgeführt werden.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Erörterungs-veranstaltung 1	Wie kommt man zu der dunklen Erscheinungsform des Gebäudes? Die Farben sind eher untypisch für das Architekturbüro Sauerbruch Hutton.	Das dunkle Erscheinungsbild ergibt sich aus Photovoltaikmodulen, die in die Fassade integriert sind. Deren Wirkungsgrad ist umso höher, je dunkler sie sind.
Erörterungs-veranstaltung 2	Warum wird ein Neubau angestrebt? Auf der gegenüberliegenden Seite stehen die Ten Towers leer, die einer Tochterfirma der UniCredit gehören.	Die Ten Tower gehören einem Fonds der WealthCap, d.h. sie gehören den Anlegern der WealthCap und nicht der UniCredit. s.o. Abwägung ID M 1014
Erörterungs-veranstaltung 3	Warum wird ein neues Headquarter gebaut und nicht leerstehende Büroflächen angemietet?	Für den Eigenbedarf wird Eigentum gegenüber Anmietung bevorzugt.
Erörterungs-veranstaltung 4	Ist die HVB im Tucherpark auch nur Mieterin? Aber vorher war sie Eigentümerin? Wenn ja, warum? Warum hat man das nicht weitergeführt?	Zuletzt ja. Das ist richtig. Das ist eine Immobilienstrategie gewesen, die sehr weitreichend war. Die Immobilien am Tucherpark sind ein über mehrere Jahrzehnte gewachsener Bestand, die nicht mit der geplanten Immobilie vergleichbar sind.
Erörterungs-veranstaltung 5	Bleibt der Gebäudekörper mit einer Höhe von 60m so wie er hier dargestellt ist? Das Wettbewerbsergebnis reißt einen nicht vom Hocker und ist nicht als Entrée zur Stadt erkennbar.	Der Entwurf, der hier gezeigt wurde, ist der Siegerentwurf des durchgeführten Realisierungswettbewerbs. Über das Empfinden ästhetischer Anmutung kann man geteilter Meinung sein, aber im Kreis des Gremiums der Fach- und Sachpreisrichter wurde dem Entwurf die höchste Qualität zugeschrieben.
Erörterungs-veranstaltung 6	Wie sieht der Gesamtterminplan aus, auch im Bezug auf die 2. Stammstrecke? Wann ist die Fertigstellung geplant?	Bevor der Bauantrag eingereicht werden kann, führt die LH München das dargestellte Bebauungsplanverfahren durch. Im 2. Quartal 2026 ist der Billigungs- und vorbehaltliche Satzungsbeschluss geplant. Sobald das Baurecht vorliegt, kann der Bauantrag gestellt werden. Derzeit ist man mit dem Vorhaben in der Leistungsphase 2, d.h. es wird derzeit von einem Horizont der Fertigstellung voraussichtlich im Jahr 2029/2030 ausgegangen. Es gibt aber auch Abhängigkeiten zum Bau der Deutschen Bahn, was die Terminplanung beeinflussen kann.

ID	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Erörterungs-veranstaltung 7	Gibt es schon Sichtfeldanalysen?	Es gibt eine Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung. Der Stadtrat hat für den Wettbewerb Eckdaten beschlossen. Die Höhe von 60m ergab sich aus vorgelaufenen Sichtfeldanalysen. Das sind Untersuchungen, die von verschiedenen übergeordneten Standpunkten und Standpunkten aus dem Quartier die Wirkung von Hochhäusern auf die Münchner Stadtsilhouette untersuchen. Dazu zählte u.a. der Standpunkt über dem Tor des Hofgartens in Richtung Osten. Hier sollte das Gebäude nicht zum Vorschein kommen, wodurch man zu der Höhenbegrenzung von 60m kam.
Erörterungs-veranstaltung 8	Gibt es eine Gastronomie im oberen Bereich?	In einem Bankgebäude kann aus Sicherheitsgründen nur sehr eingeschränkt Zugang für die Öffentlichkeit gewährt werden. Das ist im unteren Bereich geplant, aber nicht in den oberen Bereichen des Gebäudes.

Stellungnahmen zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 5

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: Die Autobahn GmbH des Bundes Niederlassung Südbayern ID: M1063	Die Autobahn GmbH des Bundes, Niederlassung Südbayern, nimmt zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich) der Landeshauptstadt München an der BAB A 94 wie folgt Stellung: Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich) hat einen Abstand von ca. 890 m zum äußeren befestigten Fahrbahnrand der A 94 und liegt somit außerhalb des Geltungsbereiches (40 m Anbauverbotszone und 100 m – Baubeschränkungszone) nach § 9 Abs. 1 FStrG und § 9 Abs.2 FStrG. Die Belange der Autobahn GmbH des Bundes sind somit nicht betroffen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ID: M1062	Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München ist kein Träger öffentlicher Belange i. S. d. § 4 BauGB. Eine Beteiligung ist daher nicht erforderlich. In dieser Angelegenheit ergeht Fehlanzeige.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Heimatpfleger ID: M1060	eine Stellungnahme als TÖB „Heimatpfleger“ zum o.g. B-Plan-Verfahren (Vorhabenbezogener B-Plan) ist entbehrlich …	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Deutsche Telekom Technik GmbH, Keine Abteilung ID: 1059	Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c nehmen wir wie folgt Stellung: Am Rande des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht	Die Hinweise zum Bauvollzug werden der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der beigelegten Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur eventuell nicht ausreicht, um das Plangebiet komplett zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH, T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung, Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird	Eine Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung ist nicht erforderlich, da Telekommunikationsanlagen grundsätzlich innerhalb von Straßenverkehrsflächen zulässig sind.

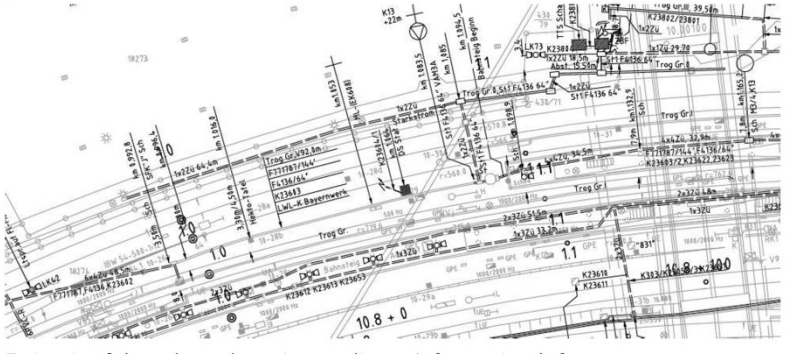
Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	und ein erhebliches Schadensrisiko für Eingabe in NbgMaps_1012696 2 die Telekommunikationslinie besteht. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.	
Institution: Eisenbahn-Bundesamt, Keine Abteilung ID: 1043	Ihre Nachricht ist am 24.01.2024 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes (BEVVG) berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der o. g. Planung berührt, weil die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 1956c zu überplanenden Flächen einerseits zum Teil als Ausgleichsflächen im Planfeststellungsbeschluss zum Vorhaben 2. S-Bahn-Stammstrecke (2.SBSS) - Planfeststellungsabschnitt 2 (PFA 2) festgestellt wurden (Anlage 1 – Maßnahmenplan MAMP-MDFG, MOP SMRI-W zu PFA 2). Andererseits zumindest bauzeitlich durch die vorrangige Fachplanung zu PFA 3 Ost überplant wurden (Anlage 2 – Grunderwerbsplan 5.4 zu PFA 3 Ost). Es wird daher zunächst der Fachplanungsvorrang im Sinne des § 38 BauGB gegen die Planung eingewendet.	Bezüglich der Überplanung der durch den Bebauungsplan erfassten Teile des Planfeststellungsbeschlusses zur 2. Stammstrecke finden bereits intensive Abstimmungsgespräche mit der DB AG statt. Die Flächen sind gem. Planfeststellung überwiegend mit Baustelleneinrichtungsflächen belegt. Hierzu bereitet die DB bereits eine Tektur zur Planfeststellung vor, welche u.a. eine Herausnahme der Flächen aus der Planfeststellung vorsieht. Die Tektur wurde am 30.05.2025 beim EBA eingereicht. Eine Genehmigung dieser Tektur durch das EBA ist Voraussetzung für den Satzungsbeschluss über diesen Bebauungsplan. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen darüber hinaus auch Teilflächen die weiterhin Gegenstand der Planfeststellung bleiben. Hierbei handelt es sich einerseits ebenfalls um Baustelleneinrichtungsflächen für den Neubau der 2. Stammstrecke. Hinsichtlich der planfestgestellten Ausgleichsfläche: Diese grenzt im Osten bis an den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und liegt somit außerhalb. Sämtliche Planungen innerhalb planfestgestellter Flächen werden im Bebauungsplan nachrichtlich als widmungskonforme Überplanung übernommen. Der Bebauungsplan trifft in diesen Bereichen bis auf die Tiefgarage keine Festsetzungen. Die DB InfraGO AG hat hierzu

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Ferner ergibt sich aus den zur Stellungnahme über BOM zur Verfügung gestellten Unterlagen zudem, dass Sie Eisenbahnbetriebsanlagen planungsrechtlich zu ändern beabsichtigen. Um die von Ihnen angestrebten Planungsziele zu verwirklichen, muss daher ein gesondertes Freistellungsverfahren nach § 23 AEG durchgeführt werden. Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Barthstraße 12, 80339 München (Kompetenzteam Baurecht: KTB.Muenchen@deutschebahn.com) als Trägerin öffentlicher Belange empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.	ihre Zustimmung gegeben und wird im Rahmen einer Anpassung der Planfeststellung die Unterbauung mit entsprechenden Regelungen und Auflagen aufnehmen. Ein Freistellungsantrag bzw. ein Freistellungsverfahren nach § 23 AEG ist entsprechend nicht erforderlich. Deutsche Bahn AG als Infrastrukturbetreiberin wurde im Verfahren beteiligt und hat ebenfalls eine Stellungnahme abgegeben.
Institution: Immobilien Freistaat Bayern Regionalvertretung München, Keine Abteilung ID: 1054	Fehlanzeige	---
Institution: Handwerkskammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunalpolitik, Verkehr ID: 1053	Die Landeshauptstadt München möchte die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Bürogebäudes mit 15 Geschossen und Tiefgarage schaffen. Die Fläche ist als Gewerbegebiet festgesetzt. Es bestehen keine Einwände.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Deutsche Bahn AG - DBImm, Keine Abteilung ID: 1052	Die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bitte beachten Sie: Ab 1. Januar 2024 wurden die DB Netz AG und die DB Station&Service AG in eine neue Gesellschaft zusammengeführt: die DB	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und die korrekte Firmenbezeichnung in der Begründung berücksichtigt.

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	InfraGO AG. Die alten Firmenbezeichnungen (DB Netz AG / DB Station & Service AG) sind zum Jahreswechsel erloschen. Weitere Informationen finden Sie hier: http://www.dbinfrago.com/.	
	Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten: **Infrastrukturelle Belange** Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.	Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan steht dem Betrieb, der Wartung, der Instandhaltung sowie dem Umbau, der Erneuerung und der Erweiterung der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen nicht entgegen. Die Planungen zum Planfeststellungsbeschluss PFA 3 Ost werden im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Damit steht der Bebauungsplan den angrenzenden Bahnbetriebsanlagen nicht entgegen.
	Durch die vorgelegte Bauleitplanung wird unser Großprojekt 2. S-Bahn-Stammstrecke im PFA3 Ost tangiert. Der Planfeststellungsbeschluss sowie Planänderungen zum PFA3 Ost sind bei der Aufstellung des Bebauungsplans vollumfänglich zu berücksichtigen. Die innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung enthaltenen Flurstücke 18273 und 430/79 unterliegen im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses PFA3 Ost der Veränderungssperre gem. § 19 AEG.	Der Planfeststellungsbeschluss und die Planänderungen zum PFA3 Ost werden durch den Bebauungsplan vollumfänglich berücksichtigt. Innerhalb der südlichen planfestgestellten und im Bebauungsplan als widmungskonform überplante Fläche erfolgt eine Unterbauung durch die Tiefgarage. Die DB InfraGO AG hat hierzu ihre Zustimmung gegeben und wird im Rahmen einer Anpassung der Planfeststellung die Unterbauung mit entsprechenden Regelungen und Auflagen aufnehmen. Die Unterbauung steht der Umsetzung des im Zuge der Planfeststellung geplanten Rettungswegekonzepts und der bahnbetrieblichen Erschließung der Bahnanlagen nicht entgegen. Die Aufhebung der Veränderungssperre für das Planungsgebiet stellt eine

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Ungeachtet dieser verfahrensrechtlichen Lage ist die DB InfraGO AG bereit den Bauvorhabenträger des Vorhabens HQ2 darin zu unterstützen das Bauvorhaben so schnell wie möglich umsetzen zu können.	Voraussetzung für die Baurechtschaffung dar.
	Dazu erklärt sich die DB InfraGO AG grundsätzlich bereit, die Baustelleneinrichtungsfläche in Abhängigkeit vom Bauablauf so zu reduzieren, dass die für das HQ2 benötigten Flächen überplant und bebaut werden können. Voraussetzung hierfür ist, dass das Bauvorhaben HQ2 den PFA 3Ost weder bauzeitlich noch dauerhaft beeinträchtigt.	Um eine Beeinträchtigung bauzeitlich sowie dauerhaft zu vermeiden, wurde im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung zwischen Vorhabenträgerin Omnia und DBInfraGO AG der Bauablauf zeitlich festgelegt.
	Dazu muss seitens des Bauträgers sichergestellt werden, dass diese sich mit der DB InfraGO AG über alle für den PFA 3 Ost relevanten planerischen Vorgaben des Bauvorhabens HQ2 abstimmt.	Die Vorhabenträgerin befindet sich in einer engen Abstimmung mit der DB InfraGO AG.
	Die DB InfraGO AG hat sich bereiterklärt, der Planung, womit eine Baustellenzufahrt mit einer Breite von 6 m südlich des HQ2-Gebäudes für die Baustellenfahrzeuge der DB InfraGO AG möglich ist, als weitere Grundlage für die technische Abstimmung zuzustimmen.	Die Baustellenzufahrt und gleichzeitig Rettungsweg wird durch die Vorhabenplanung sichergestellt. Zwischen Verbau der Tiefgarage des HQ2 und dem Gründungsbereich der Fuß- und Radwegebrücke wird ein Abstand von 6 m freigehalten.
	Die DB InfraGO AG sagt im Falle des beiderseitigen Einvernehmens zu, nach Abschluss einer zugehörigen Nachbarschaftsvereinbarung sowie der zugehörigen Kaufverträge für die Grundstücksneuordnung zwischen dem Bauherrn und der DB InfraGO AG, diese Änderungen in einem Planänderungsverfahren für den PFA 3 Ost beim Eisenbahn- Bundesamt zu beantragen.	
	Die auch zukünftig dauerhaft als Bahnbetriebsanlagen bzw. Bahnflächen geltenden Flurstücke sind in der Planzeichnung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1956 c als solche darzustellen.	Dem wird gefolgt und wie bereits oben aufgeführt die betreffenden Flächen innerhalb des Geltungsbereichs als „widmungskonforme Überplanung“ nachrichtlich dargestellt.
	Die Festsetzungen der in Rede stehenden Flächen als bauzeitlich genutzte Baustelleneinrichtungsflächen sowie der Umstand, dass ein Teil davon im Endzustand als Rettungszufahrt Bahnbetriebsanlage wird, steht einer Bebauung des Grundstücks aus Sicht der DB InfraGO AG nicht entgegen. Dies bedingt allerdings, dass eine diesbezügliche dingliche Sicherung zugunsten der DB InfraGO AG im Grundbuch eingetragen wird.	Die dingliche Sicherung des 6 m breiten Rettungsweges wird zivilrechtlich im Rahmen einer Nachbarschaftsvereinbarung zwischen der Grundeigentümerin Omnia und der DB vereinbart und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes. Die Tekturplanung zur 3. Planänderung PFA3 Ost berücksichtigt die Unterbauung durch eine Tiefgarage des HQ2. Diese ist im entsprechenden

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Im Bereich der im Endzustand als Rettungszufahrt dienenden Fläche, welche Bahnbetriebsanlage wird, ist in der vorliegenden Planzeichnung eine mögliche Unterbauung mit einer Tiefgarage dargestellt. Zur Entscheidung der planungsrechtlichen Zulässigkeit ist eine Einschätzung des Eisenbahn-Bundesamtes einzuholen. Um die Rettungszufahrt nicht zu gefährden bzw. zeitweise (bei Bau der Tiefgarage) einzuschränken, ist zu gewährleisten, dass die Tiefgarage bereits vor Herstellung der Rettungszufahrt errichtet wurde. Die Tiefgaragendecke ist so zu planen, dass sie mit Schwerlastverkehr befahren werden kann. Im Bereich des Zugangsbauwerks auf der nördlichen Seite ist der für unseren Müllplatz vorgesehene Standort freizuhalten. Die abgeschlossene Planungsvereinbarung zwischen LHM und den EIU ist maßgebend sowie die gerade in Abstimmung befindliche Kreuzungsvereinbarung nach EkrG. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Grundsätzlich dürfen angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung. Werden bauzeitlich Rückverankerung auf Bahngrund, im Stutz- und / oder im Druckbereich der Gleisanlagen erforderlich, bedarf es hierzu vorab einer gesonderten Prüfung und Genehmigung unsererseits. Vor Ausführung jeglicher Arbeiten ist eine Beweissicherung unserer Anlagen erforderlich.	Lageplan (Anlage 03.43) nachrichtlich dargestellt. Laut Erläuterungsbericht vom 16.05.2024 hat dies keine Auswirkungen auf die planfestgestellten Gleisanlagen und Bahnsteige. In Teilbereichen der Unterbauung mit ein bis vier Tiefgaragen- bzw. Kellergeschossen des HQ2 verläuft oberhalb die Feuerwehrzufahrt. Die Straßengradiente wird im Rahmen der Tektur in diesen Bereichen so angepasst, dass die erforderliche Spartenfreiheit zwischen Oberkante Kellergeschoss und Feuerwehrzufahrt eingehalten wird. Über die Nachbarschaftsvereinbarung zwischen Omnia und DB wird die zeitliche Bauabfolge zivilrechtlich vereinbart, sodass die Errichtung der Tiefgarage vor Herstellung der Rettungszufahrt sichergestellt werden kann. Der Hinweis, dass die Tiefgaragendecke mit Schwerlastverkehr zu befahren ist, wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung und Umsetzung im Bauvollzug weitergegeben. Der seitens DB vorgesehene Müllplatz befindet sich außerhalb des Umgriffs und ist somit umsetzbar. Die Hinweise zum Bauvollzug werden der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung im Bauvollzug weitergegeben.

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	 Es ist eine Schutzabstand von 2 m zu diesen Anlagen einzuhalten. Weiter befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung Kabel der Leit- und Sicherungstechnik (siehe beigefügten Kabellageplan LST). Zu diesen Anlagen ist ein Sicherheitsabstand von 2 m einzuhalten. Während der Bauphase sind dies Kabel zu sichern. Die Anlagen dürfen nicht beeinträchtigt werden und müssen immer frei zugänglich sein. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser dürfen nicht auf oder Ober Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.	Nach Überlagerung des Planausschnittes mit der Planzeichnung, wurde festgestellt, dass das Fernmeldekabel in einem Abstand von mindestens 5 m zur südlichen Grenze des Geltungsbereichs verläuft. Der Schutzabstand wird folglich eingehalten. Die freie Zugänglichkeit ist gewährleistet. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwasser werden nicht auf Bahngrund abgeleitet. Eine Versickerung in Gleisnähe ist ausgeschlossen, da die Versickerung über Rigolen und Mulden innerhalb des Umgriff des Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgt. Es wird auf das Entwässerungskonzept verwiesen, dass im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Entwässerungsanlagen werden nicht beeinträchtigt. Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof während der

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahme dauerhaft sichergestellt sein. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.	Baumaßnahme betrifft den Bauvollzug und wird der Vorhabenträgerin zur Berücksichtigung und Gewährleistung weitergegeben. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Stellungnahme zur elektromagnetischen Verträglichkeit erstellt, um die Auswirkungen des Bahnbetriebes auf das geplante Vorhaben zu bewerten. Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne der 26. BImSchV können ausgeschlossen werden.
	Immobilienrelevante Belange: Die Abstandsflächen gem. Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. In den Antragsunterlagen sind keine Regelungen zu den Abstandsflächen enthalten. Sollten Abstandsflächen durch die geplante Bebauung auf Bahngrund fallen sind hier frühzeitig gesonderte Abstimmungen und eine Zustimmung unsererseits erforderlich.	Der Bebauungsplan setzt gegenüber den Bahnflächen von der BayBO abweichende Abstandsflächen fest. Damit fallen keine Abstandsflächen auf Bahnflächen.
	Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes	Die Hinweise zum Bauvollzug werden der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergeben.

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gem. § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Bahngelände darf weder im noch Ober dem Erdboden 0berbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht 0berschuttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Oberschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von >= 5,00 m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialen, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand: 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden. Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prellleiter anzubringen.	

Einreichenden-daten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden. Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schaden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfalle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Die im Zuge des Bauvorhabens geschaffenen Baugruben oder -löcher sind ordnungsgemäß abzusichern.	
	Schlussbemerkungen Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Das Eisenbahn-Bundesamt hat bei der Erstellung dieses Schreibens nicht mitgewirkt. Das Eisenbahn-Bundesamt ist am Verfahren gesondert zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiterin des Kundenteam Eigentumsmanagement - Baurecht, [redacted], zu wenden.	Die DB AG DB Immobilien wird über das Abwägungsergebnis informiert. Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls beteiligt und hat Stellung genommen.

Institution: Wasserwirtschaftsamt München, Abt. 1 Landeshauptstadt München ID: 1039	Zum Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung. **<u>1. Starkregen</u>** Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen. Die Stadt sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren. <u>Vorschlag für Festsetzungen</u> *„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.* *Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“* *(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen).* *Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.* *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“* <u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> *„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:* *Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren*	Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die darin genannten Bedenken werden wie folgt berücksichtigt: <u>Zu 1. Starkregen</u>*:* Die vorgeschlagene Festsetzung und der Hinweis (hier: Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren) werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme wird nicht für erforderlich erachtet, da die Auswirkungen durch Starkregenereignisse durch die Gestaltung der Dach- und Freiflächen sowie durch eine entsprechende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen und Leitungen berücksichtigt wurden. Zudem wurden die Auswirkungen möglicher Starkregenereignissen auf die Nachbarbebauung untersucht. Der Überflutungsnachweis in Bezug auf Starkregenereignisse wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes erbracht. In der Begründung wird das Konzept erläutert.

	sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden. *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“* **2. Altlasten** Das Grundstück befindet sich auf einer Altablagerung. Es besteht Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Wir empfehlen vorab ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, um Kosten und Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden. Vorschlag für Hinweise zum Plan: *„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Referat für Klima- und Umweltschutz) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG). Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“* **3. Grundwasser** Trotz des großen Grundwasserflurabstands von 9 m - 11 m, kann es bei tiefreichenden Bauteilen zu einer Grundwasserbeeinflussung kommen. Die Auswirkungen sollte vorab abgeschätzt werden, um die Umsetzbarkeit der Maßnahme beurteilen zu können. Eine geothermische Nutzung des Grundwassers mittels Wärmepumpe ist aus hydrogeologischer Sicht grundsätzlich möglich. Vorab ist aber zu klären, ob durch die Altablagerungen schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind. Sollte eine Grundwasserwärmepumpe auch für Kühlzwecke eingesetzt werden, ist auf eine ausgeglichene Wärmebilanz (alternierende Nutzung) zu achten. Reine Kühlanlagen sind nicht genehmigungsfähig. Alternativ bietet es sich auch an eine thermische Aktivierung der unterirdischen Bauteile einzuplanen. Vorschlag für Festsetzungen: *„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch*	Zu 2. Altlasten Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Empfehlung eines Bodenmanagementkonzepts berücksichtigt. Im Zuge der Neubebauung ist davon auszugehen, dass die im Umgriff des Neubaus vorhandenen Auffüllböden baugrubenweit vollständig ausgehoben und die Auffüllböden als Aushubmassen abgefahren werden. Damit wird die am Baugrundstück vorhandene, mäßige Schadstofflast nochmals deutlich reduziert. Für Aushubarbeiten am Grundstück ergeben sich aufgrund der festgestellten Verunreinigungen abfallrechtliche Konsequenzen, die im Zuge der Baumaßnahme zu beachten sind. Der vorgeschlagene Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Zu 3. Grundwasser: Die Möglichkeit der thermischen Nutzung von Grundwasser wurde in einem Gutachten untersucht, das zu dem Ergebnis kommt, dass auf dem Baugrundstück ungünstige hydrogeologische Verhältnisse für den Betrieb einer thermischen Grundwassernutzungsanlage vorliegen. Ein wirtschaftliches Betreiben ist nicht möglich. Eine Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung wird nicht für erforderlich erachtet. Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden durch das Ing.-Büro Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH untersucht. Durch technische Maßnahmen (Düker) wird der Umgang mit dem Grundwasser geregelt.

	wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 522,0 m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag von mind. 30 cm wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden." **4. Niederschlagswasser** Die Umsetzung des Schwammstadtprinzips begrüßen wir. Abhängig von den weiteren Planungen behalten wir uns Vorschläge für konkrete Festsetzungen vor. Folgenden Hinweise zum Plan empfehlen wir: Vorschlag für Hinweise zum Plan: *„Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.* *Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde (RKU) erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Aufgrund des derzeitig bestehenden Altlastenverdachts kann die NWFreiV nicht angewendet werden.* *Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen* ***Regeln zu entnehmen.“*** **5. Zusammenfassung** Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden und folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden: • hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des	Zu 4. Niederschlagswasser: Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser werden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Das Ergebnis wird in der Begründung aufgenommen. Den Einwänden wird gefolgt. Folgende Gutachten liegen in diesem Zusammenhang vor: • Baugrund- und Gründungsgutachten, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 29.01.2024 • Bericht zur detaillierten Altlastenerkundung, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 09.04.2024 • Stellungnahme zu Grundwasserverhältnisse im Bereich der Neubaumaßnahme/ Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Grundwasser, campus Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.03.2022 • Stellungnahme zum Grundwasseraufstau durch Neubau/ Verbau, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 16.04.2024 • Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hausladen GmbH, MDP-Michel Desvigne Paysagiste SARL, mahl gebhard konzepte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand 23.07.2024 inkl. 1. Aktualisierung 15.07.2025 (Bestandteil ist ein Überflutungsnachweis) Die Ergebnisse werden in den Bebauungsplan mit Satzung eingearbeitet, die Stellungnahme wird berücksichtigt.

	Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand) • Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung bezüglich Starkregen • Entwässerungskonzept Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit	
Institution: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Sachgebiet Bauleitplanung BQ ID: 1029	Unsere Stellungnahme P-2024-411-1_S2 vom 14.02.2024 Vollzug des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) Stadt München: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 1956c für Bereich "Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München – Rosenheim (nördlich) (Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491) Zuständiger Gebietsreferent: Bodendenkmalpflege: [redacted] Sehr geehrte Damen und Herren, wir bedanken uns für die Beteiligung an der oben genannten Planung und bitten Sie, bei künftigen Schriftwechseln in dieser Sache, neben dem Betreff auch unser Sachgebiet (B Q) und unser Aktenzeichen anzugeben. Zur vorgelegten Planung nimmt das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege, als Träger öffentlicher Belange, wie folgt Stellung: Bodendenkmalpflegerische Belange: Derzeit sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmäler bekannt. Mit der Auffindung bislang unentdeckter ortsfester und beweglicher Bodendenkmäler (Funde) ist jedoch jederzeit zu rechnen. Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG sowie	Die Stellungnahme wurde zur Kenntnis genommen und der Hinweis in die Begründung aufgenommen.

	den Bestimmungen des Art. 9 BayDSchG in der Fassung vom 23.06.2023 unterliegen. Art. 8 (1) BayDSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. Art. 8 (2) BayDSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Treten bei o. g. Maßnahme Bodendenkmäler auf, sind diese unverzüglich gem. o. g. Art. 8 BayDSchG der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem BLfD zu melden. Bewegliche Bodendenkmäler (Funde) sind unverzüglich dem BLfD zu übergeben (Art. 9 Abs. 1 Satz 2 BayDSchG). Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege (www.blfd.bayern.de).	
Institution: Regionaler Planungsverband München, Keine Abteilung	Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

ID: 1026		
Institution: IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienstleistungen ID: 1019	Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans i. S. d. § 8 BauNVO (GE) zu begrüßen. Zum derzeitigen Stand der Planung sind keine Anregungen oder Bedenken gegen den Bebauungsplan Nr. 1956c "Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)" vorzubringen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Regierung von Oberbayern - höhere Landesplanungsbehörde, Keine Abteilung ID: 1015	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme zur o.g. Bauleitplanung ab. **Planung** Die Omnia Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, eine Tochtergesellschaft der UniCredit Bank AG, beabsichtigt, einen Teil ihres Grundstücks im Bereich Leuchtenbergring und Bothestraße baulich zu entwickeln. Auf der unbebauten Fläche sollen, ergänzend zum Headquarter an der Arabellastraße 12, alle weiteren zentralen Einheiten am Standort München als zweites Headquarter der UniCredit zusammengezogen werden. Es soll ein Bürogebäude mit 15 Geschossen (Höhe 60 m) und 1440 Arbeitsplätzen errichtet werden. Die Planung umfasst die Gebäude- und Freiflächenplanung und die für das Vor-haben notwendigen öffentlichen Erschließungsflächen. Ergänzend dazu umfasst der Planungsumgriff (insgesamt ca. 1,4 ha) den von der Deutschen Bahn AG und der Landeshauptstadt München geplanten Fußgängersteg mit nördlichem Rampenbauwerk als barrierefreie Anbindung an den S-Bahnhaltepunkt Leuchtenbergring, die dafür erforderlichen Erschließungsflächen sowie Bereiche für die Zone ökologischer Vernetzung. **Bewertung** Die o.g. Planung berücksichtigt die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung (vgl. LEP 3.2 (Z)). Das Planungsgebiet befindet sich gemäß Karte 2 „Siedlung und Versorgung“ des Regionalplans der Region München in einem Hauptsiedlungsbereich. Diese Flächen kommen für die Siedlungsentwicklung besonders in Betracht (vgl. RP 14 B II G 2.1.). Die o.g. Bauleitplanung geht zudem aus einem städtebaulichen Wettbewerb	Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung in Form von Dachflächenbegrünung und Begrünung der Freiflächen auf EG-Niveau werden planungsrechtlich gesichert. Die übergeordnete Grünbeziehung in Form des geplanten Biotopverbundkorridors wird im Zuge der Planfeststellung umgesetzt. Der Bebauungsplan steht dieser nicht entgegen.

	hervor, in welchem 2023 ein Konzept über den bahnbegleitenden Gesamtbereich zwischen Haidenauplatz und Leuchtenbergring erarbeitet wurde. Die Planung stellt damit den ersten Baustein eines zukünftigen Gesamtstadtquartiers dar. Das Planungsgebiet ist im Flächennutzungsplan bereits als Gewerbegebiet dargestellt. Der integrierte Landschaftsplan sieht für das gesamte Planungsgebiet vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung vor, entlang der Bahntrasse sowie in Richtung Innenstadt sind übergeordnete Grünbeziehungen dargestellt. Wir bitten dies in der Planung zu berücksichtigen. **Ergebnis** Die Planungen stehen den Erfordernissen der Raumordnung grundsätzlich nicht entgegen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Stellungnahmen zum Verfahren

Bothestraße - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) - § 4 Abs. 2 Verfahren

Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3

Verfahrensträgerin: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 6

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: Bundesanstalt für Immobilien-aufgaben, Keine Abteilung ID: 1049	Hiermit melden wir Fehlanzeige	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Wasserwirt-schaftsamt München, Abt. 1 Landeshaupt-stadt München ID: 1040	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 22.02.2024. Diese sehen wir bisher nicht berücksichtigt. *„Zum Entwurf des Bebauungsplans nehmen wir wie folgt Stellung.* ***1. Starkregen*** *Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Die Vorsorge gegen derartige Ereignisse beginnt auf Ebene der Bauleitplanung. Wir halten es für erforderlich, die topographischen und hydrologischen Verhältnisse (Wasserscheiden, Mulden, bevorzugte Fließwege, flächenhafter Wasserabfluss etc.) zu erheben und eine Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung durchzuführen.* *Die Stadt sollte weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.* *Vorschlag für Festsetzungen:* *„Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten.* *Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“* *(Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und*	Die Stellungnahme vom 22.02.2024 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens geprüft. Die darin genannten Bedenken wurden wie folgt berücksichtigt: Zu 1. Starkregen: Die vorgeschlagene Festsetzung und der Hinweis (hier: Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren) werden zur Kenntnis genommen. Eine Aufnahme wird nicht für erforderlich erachtet, da die Auswirkungen durch Starkregenereignisse durch die Gestaltung der Dach- und Freiflächen sowie durch eine entsprechende Dimensionierung der Entwässerungseinrichtungen und Leitungen berücksichtigt wurden. Zudem wurden die Auswirkungen möglicher Starkregenereignissen auf die Nachbarbebauung untersucht. Der Überflutungsnachweis in Bezug auf Starkregenereignisse wurde im Rahmen des Entwässerungskonzeptes erbracht. In der Begründung wird das Konzept erläutert.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). *Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann.* *Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“* *<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u>* *„Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen:* *Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.* *Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“* ***<u>2. Altlasten</u>*** *Das Grundstück befindet sich auf einer Altablagerung. Es besteht Kennzeichnungspflicht nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB. Wir empfehlen vorab ein Bodenmanagementkonzept zu erstellen, um Kosten und Verzögerungen im Bauablauf zu vermeiden.* *<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u>* *„Sollten bei den Aushubarbeiten organoleptische Auffälligkeiten des Bodens festgestellt werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast hindeuten, ist unverzüglich die zuständige Bodenschutzbehörde (Referat für Klima- und Umweltschutz) zu benachrichtigen (Mitteilungspflichten gem. Art. 1, 12 Abs. 2 BayBodSchG).* *Eine Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser im Bereich der*	<u>Zu 2. Altlasten</u> Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Empfehlung eines Bodenmanagementkonzepts berücksichtigt. Im Zuge der Neubebauung ist davon auszugehen, dass die im Umgriff des Neubaus vorhandenen Auffüllböden baugrubenweit vollständig ausgehoben und die Auffüllböden als Aushubmassen abgefahren werden. Damit wird die am Baugrundstück vorhandene, mäßige Schadstofflast nochmals deutlich reduziert. Für Aushubarbeiten am Grundstück ergeben sich aufgrund der festgestellten Verunreinigungen abfallrechtliche Konsequenzen, die im Zuge der Baumaßnahme zu beachten sind. Der vorgeschlagene Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	schädlichen Bodenveränderung oder Altlast ist nicht zulässig. Gesammeltes Niederschlagswasser muss in verunreinigungsfreien Bereichen außerhalb der Auffüllung versickert werden. Alternativ ist ein Bodenaustausch bis zum nachweislich verunreinigungsfreien, sickerfähigen Horizont vorzunehmen.“ ***3. Grundwasser*** *Trotz des großen Grundwasserflurabstands von 9 m - 11 m, kann es bei tiefreichenden Bauteilen zu einer Grundwasserbeeinflussung kommen. Die Auswirkungen sollte vorab abgeschätzt werden, um die Umsetzbarkeit der Maßnahme beurteilen zu können.* *Eine geothermische Nutzung des Grundwassers mittels Wärmepumpe ist aus hydrogeologischer Sicht grundsätzlich möglich. Vorab ist aber zu klären, ob durch die Altablagerungen schädliche Auswirkungen auf das Grundwasser zu befürchten sind.* *Sollte eine Grundwasserwärmepumpe auch für Kühlzwecke eingesetzt werden, ist auf eine ausgeglichene Wärmebilanz (alternierende Nutzung) zu achten. Reine Kühlanlagen sind nicht genehmigungsfähig. Alternativ bietet es sich auch an eine thermische Aktivierung der unterirdischen Bauteile einzuplanen.* *Vorschlag für Festsetzungen:* *„Zum Schutz vor hohen Grundwasserständen und sonstigen hydrostatisch wirksamen Wässern (z.B. Stau- und Schichtenwasser) müssen Keller oder sonstige unterhalb des anstehenden Geländes liegende Räume in den im Plan gekennzeichneten Gebieten bis mindestens zum bisher bekannten Grundwasserhöchststand (HHW) von 522,0 m ü. NHN zuzüglich einem geeigneten Sicherheitszuschlag von mind. 30 cm wasserdicht (z.B. weiße Wanne) und auftriebssicher hergestellt werden."* ***4. Niederschlagswasser*** *Die Umsetzung des Schwammstadtprinzips begrüßen wir. Abhängig von den weiteren Planungen behalten wir uns Vorschläge für konkrete Festsetzungen vor. Folgenden Hinweise zum Plan empfehlen wir:*	Zu 3. Grundwasser: Die Möglichkeit der thermischen Nutzung von Grundwasser wurde in einem Gutachten untersucht, das zu dem Ergebnis kommt, dass auf dem Baugrundstück ungünstige hydrogeologische Verhältnisse für den Betrieb einer thermischen Grundwassernutzungsanlage vorliegen. Ein wirtschaftliches Betreiben ist nicht möglich. Eine Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung wird nicht für erforderlich erachtet. Die Auswirkungen auf das Grundwasser wurden durch das Ing.-Büro Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH untersucht. Durch technische Maßnahmen (Düker) wird der Umgang mit dem Grundwasser geregelt. Zu 4. Niederschlagswasser: Hinsichtlich der Versickerung von Niederschlagswasser wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Zudem wurde ein

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	<u>Vorschlag für Hinweise zum Plan:</u> *„Für die Versickerung vorgesehene Flächen sind vor Verdichtung zu schützen. Deshalb sind die Ablagerung von Baumaterialien, Bodenaushub oder das Befahren dieser Flächen bereits während der Bauzeit nicht zulässig.* *Grundsätzlich ist für eine gezielte Versickerung von gesammeltem Niederschlagswasser (Gewässerbenutzungen) eine wasserrechtliche Erlaubnis durch die Kreisverwaltungsbehörde (RKU) erforderlich. Hierauf kann verzichtet werden, wenn bei Einleitungen in oberirdische Gewässer die Voraussetzungen der erlaubnisfreien Benutzung im Sinne der NWFreiV (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) mit TRENGW (Technische Regeln für das zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser) erfüllt sind. Aufgrund des derzeitig bestehenden Altlastenverdachts kann die NWFreiV nicht angewendet werden.* *Hinweise zur Bemessung und Gestaltung von erforderlichen Behandlungsanlagen für verschmutztes Niederschlagswasser von Straßen sind den einschlägigen Technischen Regeln zu entnehmen.“* ***<u>5. Zusammenfassung</u>*** *Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundlegenden wasserwirtschaftlichen Bedenken, wenn obige Ausführungen berücksichtigt werden und folgende Untersuchungen und Gutachten erstellt und deren Ergebnisse in den Bebauungsplan eingearbeitet werden:* • *hydrogeologisches Gutachten, d.h. Untersuchungen zu den grundwasserhydraulischen und qualitativen Verhältnissen des Grundwassers mit besonderer Berücksichtigung von HHW (höchster gemessener Grundwasserstand)* • *Gefährdungs- und Fließweganalyse sowie eine Risikobeurteilung bezüglich Starkregen*	Entwässerungskonzept erstellt. Das Ergebnis kann der Begründung entnommen werden. Den Einwänden wird gefolgt. Folgende Gutachten liegen in diesem Zusammenhang vor: • Baugrund- und Gründungsgutachten, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 29.01.2024 • Bericht zur detaillierten Altlastenerkundung, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 09.04.2024 • Stellungnahme zu Grundwasserverhältnisse im Bereich der Neubaumaßnahme/ Auswirkungen der Baumaßnahme auf das Grundwasser, campus Ingenieurgesellschaft mbH, Stand 09.03.2022 • Stellungnahme zum Grundwasseraufstau durch Neubau/ Verbau, Frank+Bumiller+Kraft Grundbauingenieure VBI GmbH, Stand 16.04.2024 • Entwässerungskonzept, Ingenieurbüro Hausladen GmbH, MDP-Michel Desvigne Paysagiste SARL, mahl gebhard konzepte Partnerschaftsgesellschaft mbB, Stand 23.07.2024 inkl. 1. Aktualisierung 15.07.2025 (Bestandteil ist ein Überflutungsnachweis) Die Ergebnisse sind in den Bebauungsplan mit Satzung eingearbeitet worden, die Stellungnahme wurde berücksichtigt.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	• *Entwässerungskonzept* *Bodengutachten, d. h. Untersuchungen der Eigenschaften, Empfindlichkeit und Belastbarkeit von Böden sowie des Grades der Funktionserfüllung und der Versickerungsfähigkeit“*	
Institution: Bundesnetz-agentur ID: M1048	**Kennzeichnung: Kennzeichnungsstatus:** Sehr geehrte Damen und Herren, ich bedanke mich für Ihre Beteiligung und Anfrage zu dem o.g. Verfahren. Nach derzeitigem Verfahrensstand ist voraussichtlich von keinem Konflikt zwischen dem Vorhaben in Ihrer Zuständigkeit und einem der derzeit im BBPIG als länder- und/oder grenzüberschreitend gekennzeichneten Vorhaben auszugehen. Ich bitte um Verständnis, dass in diesem Fall keine förmliche Stellungnahme erfolgen wird. Grundsätzlich erfolgt eine förmliche Stellungnahme der Bundesnetzagentur im Rahmen ihrer bundesweiten Zuständigkeit für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze und dem damit verbundenen sehr hohen Aufkommen an Anfragen nur dann, wenn mögliche Konflikte (z.B. im Sinne einer räumlichen Überlagerung) erkennbar sind. Wegen Einzelheiten verweise ich auf das verlinkte Merkblatt (https://www.netzausbau.de/SharedDocs/Downloads/DE/Sonstiges/Merkblatt VerfahrenDritter.pdf? blob=public ationFile). Aus den genannten Gründen verzichten wir auch auf das Versenden von Fehlanzeigen. Für weitere Informationen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Deutsche Bahn AG - DBImm, Keine Abteilung ID: 1044	1 Anlage die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Bei dem geplanten Vorhaben bitten wir um Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Stellungnahme: <u>Infrastrukturelle Belange</u> Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Durch die vorgelegte Bauleitplanung wird unser Großprojekt 2. S-Bahn-Stammstrecke tangiert. Zwischen dem Vorhabenträger und dem Projekt 2. S-Bahn-Stammstrecke fanden bereits vorab umfangreiche Abstimmungen zu den beiden Projekten statt. Die Regelungen der Planfeststellung PFA3 Ost (Az. 651pps/002-2019#002) nebst zugehörigen Planänderungen sowie die Regelungen der Nachbarschaftsvereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und der DB InfraGO AG, Großprojekt 2. S-Bahn-Stammstrecke, sind zu berücksichtigen. Darüber hinaus ergeht der Hinweis, dass die Lage der bauzeitlichen LSW zwischen den Projekten 2. SBSS und dem Vorhabenträger abgestimmt ist, jedoch keine Abstimmungen über eine LSW im Endzustand erfolgt ist! Bislang wurde davon ausgegangen, dass diese erst im Rahmen des zweiten Entwicklungsabschnittes umgesetzt werden sollte. Sollte im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung beabsichtigt sein, vorgreifend	<u>Zu Infrastrukturelle Belange – Betrieb der Bahnanlagen:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. <u>Zu Infrastrukturelle Belange – PFA3 Ost:</u> Die Planfeststellung und der Beschluss zur 4. Planänderung des PFA 3 Ost sind Voraussetzung für die anstehende Billigung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wurden vollumfänglich berücksichtigt. Der Hinweis zur Nachbarschaftsvereinbarung wurde zur Kenntnis genommen. <u>Zu Infrastrukturelle Belange – Lärmschutzwand:</u> Die endgültige Situierung der Lärmschutzwand im Endzustand entlang der Bahn zwischen Haidenauplatz und Rampenbauwerk wird im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum zweiten Entwicklungsabschnitts geklärt. Diese Lärmschutzwand wird außerhalb des hier gegenständlichen

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Festsetzungen für den zweiten Entwicklungsabschnitt zu treffen, können wir dem nicht zustimmen, da hierfür aussagekräftige Unterlagen für eine tiefergehende Prüfung fehlen, um mögliche Konflikte bei der Anfahrbarkeit der Rettungszufahrt bzw. der Entfluchtung des Gleisbereiches auszuschließen. Darüber hinaus ist im Bereich des Zugangsbauwerks auf der nördlichen Seite der abgestimmte Standort für den Müllplatz freizuhalten. Eine planerische Darstellung fehlt hierzu in den Unterlagen. Die abgeschlossene Planungsvereinbarung zwischen der LHM und dem EIU, sowie die Kreuzungsvereinbarung nach EKrG ist maßgebend. Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten. Die vorgelegten Unterlagen enthalten keinerlei detaillierte Planunterlagen, aus denen sich die dauerhaften und / oder bauzeitlichen Schnittstellen zu den Bahnbestandsanlagen und den zukünftigen im Rahmen unseres Großprojektes 2. S-Bahn-Stammstrecke noch zu errichtenden baulichen Anlagen ergeben. Insofern kann unsererseits keine Überprüfung dahingehend vorgenommen werden, ob die geplante Bauausführung unschädlich für unsere Anlagen ist. Die geplante Baumaßnahme kann in der dargestellten Lage und Umfang (Untergeschosse etc.) nur dann umgesetzt werden, wenn durch den Vorhabenträger eindeutig nachgewiesen werden kann, dass durch die Baumaßnahme selbst und deren Bauausführung einschließlich der Baugrubensicherung keine für die Bahnanlagen und den Eisenbahnbetrieb gefährdenden Eingriffe vorgenommen werden. Der Nachweis ist unter Vorlage von aussagekräftigen Schnitten mit Bahnrelevanz/bezug, Angabe von bemaßten Abständen zur Bahninfrastruktur, statischen Berechnungen und einem ausführlichen Erläuterungsbericht zur Bauausführung gesondert der DB AG, DB Immobilien, zur Prüfung und Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns zu den noch vorzulegenden Unterlagen ausdrücklich weitere Auflagen und Bedingungen vor. Baumaßnahmen in Nähe von	Bebauungsplanes liegen und ist somit nicht Regelungsinhalt dieses Bebauungsplanes. Der Müllplatz liegt ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes und ist entsprechend in der Planzeichnung nicht dargestellt. <u>Zu Infrastrukturelle Belange – Bauausführung:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. Die Bauausführung ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens. <u>Zu Infrastrukturelle Belange – Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. Die benannten Telekommunikationsanlagen werden bei der Planung berücksichtigt.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden. Im angefragten Bereich befinden sich nachfolgende Telekommunikationsanlagen der DB InfraGO AG: -Fernmeldekabel K23801; K23802 im Kabeltrog und Rohrverlegung -Streckenfunkstelle (ZBF) Die Lage der Systeme kann dem beigefügten Kabellageplan TK entnommen werden. Die Kabelanlage/der Kabeltrog der DB InfraGO AG darf nicht überbaut, überschüttet freigegraben oder beschädigt werden. Kabelmerkzeichen dürfen nicht entfernt werden. Der Schutzabstand zum Kabeltrasse/trog muss feldseitig mindestens 2,0 Meter betragen. Die Kabelschächte müssen zum Zwecke der Instandhaltung/Entstörung jederzeit zugänglich bleiben. Bei Bauarbeiten in unmittelbarer Nähe der Telekommunikationsanlagen ist eine örtliche Einweisung erforderlich. Der Termin zur örtlichen Kabeleinweisung ist schriftlich (mindestens 15 Arbeitstage vorher) sowie Angabe des Wunschtermins zur örtlichen Einweisung bei folgender Stelle zu beantragen: Dokumentation-Trassenauskunft@deutschebahn.com Die Forderungen des Kabelmerkblattes und des Merkblattes der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel" sind strikt einzuhalten. Die Merkblätter und eine Verpflichtungserklärung werden bei der örtlichen Einweisung übergeben. Die Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung ist rechtzeitig vor Baubeginn und von der bauausführenden Firma unterzeichnet an die einweisende Stelle zurückzusenden. Ohne Vorliegen der unterzeichneten Empfangsbestätigung/Verpflichtungserklärung darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden. Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden bzw. die	<u>Zu Infrastrukturelle Belange – Photovoltaik:</u>

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Fassaden selbst sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.	Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. Von den geplanten Photovoltaik-Anlagen auf dem Dach kann aufgrund der Höhe des Daches keine Beeinträchtigung für den Bahnverkehr ausgehen. Die in die Fassade integrierte PV-Anlagen sind im Rahmen des Bauvollzuges so auszurichten, dass eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs nicht erfolgt.
	Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden. Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden. Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.	<u>Zu Infrastrukturelle Belange – Abwässer:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. Das anfallende Niederschlagwasser wird auf dem Baugrundstück in entsprechenden Rigolen selbst versichert und nicht auf Bahngrund abgeleitet. Eine Versickerung in Gleisnähe bzw. Nähe der Oberleitungsanlagen ist nicht beabsichtigt.
	Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze). Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.	<u>Zu Infrastrukturelle Belange – Bepflanzung:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.
	Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall,	<u>Zu Infrastrukturelle Belange – Immissionen:</u> Es wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens entsprechende

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen. Immobilienrelevante Belange: Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Zusätzlich ist auf den Brandschutz explizit zu achten. Brandschutzabstände können aus Gründen der Eisenbahnbetriebssicherheit ebenfalls nicht auf Bahngrund übernommen werden. Bauzeitliche Flächeninanspruchnahmen von Eigentumsflächen der DB AG dürfen nicht ohne vorherige ausdrückliche Zustimmung und Abschluss einer vertraglichen Vereinbarung erfolgen. Besteht ein entsprechender Sachverhalt, so sind der DB AG, DB Immobilien, hierzu aussagekräftige Planunterlagen mit Angabe der Art und Dauer der Flächeninanspruchnahme zur weiteren Prüfung und Zustimmung vorzulegen. Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete, Inanspruchnahmen von Bahngrund wie z.B. Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen; www.deutschebahn.com/Gestattungen Der Kreuzungs- und Gestattungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: https:ljonlineportal.extranet.deutschebahn.com	Gutachten zum Schutz vor Immissionen der Bahn erstellt und in der Planung berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für die Grundstücke Fl.Nr. 18273 und 430/79 eine Immissionsduldungsdienstbarkeit zugunsten DB Netz AG eingetragen. <u>Zu Immobilienrelevante Belange – Abstandsflächen:</u> Mit den Regelungen zu Abstandsflächen werden keine Abstandsflächen auf Bahngrund zu liegen kommen. <u>Zu Immobilienrelevante Belange – Flächeninanspruchnahme von DB-Flächen:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Hinweise für Bauten nahe der Bahn Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Insbesondere bedarf es weiterer Abstimmungen hinsichtlich der Bauausführung der geplanten Maßnahme. Hierfür sind uns aussagekräftige Ausführungspläne mit Darstellung der Baugruben etc. vorzulegen. Mit der Baumaßnahme darf erst dann begonnen werden, wenn die Ausführungspläne unsererseits geprüft und freigegeben wurden. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen. Bei allen Arbeiten im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist das bautechnische Regelwerk der DB InfraGO AG in Verbindung mit „Eisenbahnspezifische Technische Baubestimmungen" (EiTB) zu beachten. Alle Sicherheitsabstände, die sich aus den Gesetzen (EBO, EVO etc.) ergeben, sind zwingend und ohne Ausnahme einzuhalten. Vor und nach der Bauausführung ist ein Beweissicherungsverfahren für die DB InfraGO AG, Geschäftsbereich Personenbahnhöfe, Bahnhofsmanagement München, kostenneutral zu veranlassen. Dazu sind der Anlagenmanager für Heft- und Buchbauwerke (HuB) im Regionalbereich Süd, und der verantwortliche Anlagenmanager im Bahnhofsmanagement, , einzuladen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft	<u>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit. Der uneingeschränkte Zugang der Reisenden zum Bahnhof muss während der Maßnahme dauerhaft sichergestellt sein. Die im Zuge des Bauvorhabens geschaffen Baugruben oder - löcher sind ordnungsgemäß abzusichern. Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen. Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB InfraGO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB InfraGO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen. Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von >= 5,00 m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich. Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialen, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten. Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand :5 4 m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Pre111eiter anzubringen. Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden. Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden. Vor jeglichen Bautätigkeiten angrenzend an Bahngrund ist zur Vermeidung von Schäden an Anlagen, Kabeln und Leitungen eine gesonderte Spartenanfrage mit Kabeleinweisung erforderlich. Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen. Schlussbemerkungen Der zur Verfügung gestellte Plan ist Eigentum der DB InfraGO AG sowie anderer Konzernunternehmen und ist vertraulich zu behandeln. Er darf weder an Dritte weitergeleitet, noch vervielfältigt bzw. veröffentlicht werden. Das Eisenbahn-Bundesamt hat an diesem Schreiben nicht mitgewirkt und ist daher gesondert am Verfahren zu beteiligen. Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen. Für Rückfragen zu diesem Schreiben bitten wir Sie sich an die Mitarbeiter des Eigentumsmanagement - Baurecht zu wenden.	<u>Schlussbemerkung:</u> Die Schlussbemerkung wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: Deutsche Telekom Technik GmbH, Keine Abteilung ID: 1033	2 Anlagen bezüglich unserer Stellungnahme bitten wir beil. Datei "Rückäußerung_Telekom_BBPl_1956c.pdf" zu beachten ! Anlage: vielen Dank für die zugesandten Unterlagen und die Beteiligung an dem Verfahren. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c nehmen wir, analog zu unserer Rückäußerung vom 27.02.2024, wie folgt Stellung: Am Rande des Planungsgebietes ist bereits eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigefügt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der beigelegten Kabelschutzanweisung zu entnehmen. Bitte beachten Sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten ist er unverbindlich. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur eventuell nicht ausreicht, um das Plangebiet komplett zu versorgen. Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich. Die Telekom behält sich vor, die notwendige Erweiterung der	Die Hinweise zum Bauvollzug werden der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben. Eine Aufnahme der vorgeschlagenen Festsetzung ist nicht erforderlich, da Telekommunikationsanlagen grundsätzlich innerhalb der Straßenverkehrsfläche zulässig sind.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden. Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Einer Überbauung unserer Telekommunikationslinien stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe hier u. a. Abschnitt 3 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
Institution: Handwerks-kammer für München und Oberbayern, Landes- und Kommunal-politik, Verkehr ID: 1018	Die Handwerkskammer für München und Oberbayern bedankt sich für die Beteiligung an o.g. Bauleitverfahren der Landeshauptstadt München. Mit Aufstellung des Bebauungsplanes sollen auf der unbebauten Fläche im Plangebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um ergänzend zum bestehenden Headquarter der UniCredit ein zweites Headquarter (HQ2) zu errichten. Von unserer Seite bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Regionaler Planungsverband München, Keine Abteilung ID: 1017	Die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: IHK für München und Oberbayern, Standort, Mobilität, Handel, Dienst-leistungen ID: 1016	Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern begrüßt weiterhin die Festsetzung von „Büronutzungen mit Konferenzflächen“ am geplanten Standort. Aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind daher nach wie vor keine Anregungen oder Bedenken gegen die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c für die Bereiche Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) nach § 12 BauGB geltend zu machen.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.
Institution: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle München, Keine Abteilung ID: 1014	Ihr Schreiben ist am 22.09.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger	Dem Eisenbahn-Bundesamt wurden aufgrund dieser Stellungnahme Unterlagen bzgl. bereits erfolgte Freistellungen zugeleitet. Daraufhin wurde die Äußerung mit der folgenden Stellungnahme aktualisiert. <u>Zur Stellungnahme vom 27.02.2024:</u> Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde insgesamt reduziert, so dass Ausgleichsflächen sowie sonstige Eisenbahnbetriebsanlagen gem.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von dem o. g. Bauvorhaben aufgrund der Verortung im Planumgriff des Gesamtprojekts 2. S-Bahn-Stammstrecke (2. SBSS), Planfeststellungsabschnitt 2 und 3 (PFA 2, 3) berührt. Im Rahmen der erneuten Beteiligung wird auf die Stellungnahme des Eisenbahn-Bundesamtes vom 27.02.2024, Gz: 65118-651pt/011-2023#1024 verwiesen, die weiterhin Gültigkeit besitzt. Neben dem Fachplanungsvorbehalt gem. § 38 BauGB ist insbesondere die gebotene Freistellung gem. § 23 AEG zu beachten. Dass dies tatsächlich geschieht, ist dem Eisenbahn-Bundesamt zumindest nicht hinreichend sicher ersichtlich, sodass entsprechende Verstöße vorliegend eingewendet werden. **Aktualisierte Stellungnahme:** Ihr Schreiben ist am 22.09.2025 beim Eisenbahn-Bundesamt eingegangen und wird hier unter dem o. a. Geschäftszeichen bearbeitet. Ich danke Ihnen für meine Beteiligung als Träger öffentlicher Belange. Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren. Das Eisenbahn-Bundesamt hält die Stellungnahmen vom 22.02.2024, Gz: 651pt/011-2023#1025, 27.02.2024, Gz: 65118-651pt/011-2023#1024 sowie vom 02.10.2025, Gz: 651pt/014-2025#811 aufrecht, nimmt jedoch	Planfeststellungsbeschluss zum Vorhaben 2. Stammstrecke - Planfeststellungsabschnitt 2 (PFA 2) und Planfeststellungsabschnitt 3 (PFA 3Ost) nicht mehr im Planungsumgriff liegen und die Stellungnahme hinfällig ist. <u>Zu Fachplanungsvorbehalt und Freistellung gem. § 23 AEG:</u> Es wird zur Kenntnis genommen, dass für diese Flächen kein Freistellungantrag gemäß § 23 AEG erforderlich ist, da diese bereits vom zuständigen Eisenbahn-Bundesamts mit Verfügung von 1999 entwidmet und mit Bescheid von 2006 freigestellt worden sind. Der Hinweis bzgl. des Fachplanungsvorbehalt und der geltend gemachten Veränderungssperre wird beachtet. Ein Satzungsbeschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c wird erst nach Erlass der 4. Planänderung zum PFA 3Ost in den Stadtrat eingebracht. <u>Zu Hinweisen:</u> Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen und der Vorhabenträgerin zur Beachtung weitergegeben.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	seine Bedenken um die überplanten Flächen der Flurstücke Fl.Nr. 18273 der Gemarkung München Sektion IX sowie Fl.Nr. 430/79 der Gemarkung Berg am Laim zurück, da diese mit Bescheid vom 06.10.1999 von Bahnbetriebszwecken freigestellt wurden. Im Hinblick auf den geltend gemachten Fachplanungsvorbehalt im Sinn des § 38 BauGB beziehungsweise die geltend gemachte Veränderungssperre im Sinn des § 19 Abs. 1 Satz 1 AEG bezüglich der Teilflächen der Flurstücke 18273 und 430/79 ist auszuführen, dass bis zum Erlass der 4. Planänderung zum Planfeststellungsabschnitt PFA 3 Ost der 2. S-Bahn-Stammstrecke die geltend gemachten Vorbehalte der kommunalen Bauleitplanung entgegenstehen; d. h. ein diesbezüglicher Satzungsbeschluss seitens der Landeshauptstadt München könnte erst zeitlich nachfolgend zum Erlass des Änderungsbescheids erfolgen. Es werden nachfolgende Hinweise gegeben, bei deren Beachtung keine Bedenken gegen die o.g. Planung bestehen: 1.) Grundsätzlich ist zu beachten, dass durch mögliche notwendige Baumaßnahmen der Schienenverkehr und damit auch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet werden darf. Notwendige Maßnahmen zur Unterhaltung, Erneuerung, Rationalisierung und Modernisierung und bestimmungsgemäßen Nutzung des Bestandsnetzes der Eisenbahnen des Bundes dürfen nicht verhindert oder erschwert werden. Bei geplanten Maßnahmen im Bereich der Bahnanlagen ist deren Standsicherung und Funktionstüchtigkeit sowie die Zugänglichkeit zu den Betriebsanlagen jederzeit zu gewährleisten. Insbesondere bei Einsatz von Baumaschinen in unmittelbarer Nähe zur Bahnstrecke ist darauf zu achten, dass die Abstandsflächen zur Bahnlinie eingehalten werden und bei Einsatz von Kränen, durch die Betriebsanlagen der Eisenbahn überschwenkt werden, der Aufstellort des Krans sowie das weitere Vorgehen mit der DB InfraGO AG abgestimmt werden.	Es wird hierzu auch auf die Abwägung zur Stellungnahme Deutsche Bahn verwiesen.

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	2.) Bepflanzungen sind so zu wählen, dass keine Beeinträchtigung des Lichtraumprofils der Gleise erfolgen kann. Dies ist insbesondere bei beabsichtigten Grünflächen mit Baumbestand zu beachten. 3.) Ich weise vorsorglich darauf hin, dass durch den benachbarten Eisenbahnbetrieb und bei der Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abrieb z. Bsp. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die ggf. im Rahmen der Erstellung der Bauleitplanung zu berücksichtigen wären. 4.) Generell ist zu beachten, dass Betriebsanlagen der Eisenbahn des Bundes i.S.d. § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), zu denen gem. § 4 Abs. 1 Eisenbahn - Bau- und Betriebsordnung (EBO) neben den Schienenwegen auch Grundstücke, Bauwerke und sonstige Einrichtungen gehören, die unter Berücksichtigung der örtlichen Verhältnisse zur Abwicklung oder Sicherung des Reise- oder Güterverkehrs auf der Schiene erforderlich sind, unter der Fachplanungshoheit des Eisenbahn-Bundesamtes (§ 38 BauGB) stehen. Grundsätzlich gilt für den Übergang von Bahnflächen, die für Bahnbetriebszwecke entbehrlich sind und in die Planungshoheit der Gemeinde übergehen sollen, dass solche Flächen von der Bahnbetriebsanlageneigenschaft freizustellen sind (vgl. § 23 AEG). Dies erfolgt durch das Eisenbahn-Bundesamt nach entsprechender Antragstellung durch den Eigentümer oder die zuständige Gemeinde. Das Eisenbahn-Bundesamt verfügt über kein Verzeichnis sämtlicher Bahnbetriebsanlagen. 5.) Bei Maßnahmen in Zusammenhang mit Gewässern bzw. deren Ableitung ist darauf zu achten, dass die Bahnkörperentwässerungsanlagen nicht beeinträchtigt werden. 6.) Weiter ist darauf zu achten, dass von ggf. künftigen Solarenergieanlagen auf Dachflächen keine Beeinträchtigungen oder Behinderungen des Eisenbahnverkehrs, z.B. durch Blendwirkung, auf die südlich vom Planungsgebiet vorbeiführenden Bahnlinien ausgehen. Bitte	

Einreichendendaten	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
	beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber diese Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden. Dies erfolgt über die Koordinierungsstelle der Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutschebahn.com). Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.	
Institution: Regierung von Oberbayern - höhere Landes-planungs-behörde, Keine Abteilung ID: 1004	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu der o.g. Bauleitplanung mit Schreiben vom 08.02.2024 bereits eine positiv lautende Stellungnahme abgegeben. Die aktuelle Ausgestaltung der Planunterlagen gibt aus raumordnerischer Perspektive keinen Anlass von diesem Bewertungsergebnis abzurücken. Die o.g. Bauleitplanung ist aus landesplanerischer Sicht weiterhin als raumverträglich zu bewerten.	Es wurde kein Einwand vorgebracht.

Stellungnahme des Bezirksausschusses 05 – Au-Haidhausen

zum Verfahren

Bothestraße - Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

Verfahrensträger: Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Anlage 7

	Stellungnahme im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
LHM – Bezirks-ausschuss 05 - Au-Haidhausen	Der Bezirksausschuss 5 Au- Haidhausen hat in seiner Sitzung am 15.10.2025 folgendes einstimmig beschlossen: Der BA 5 nimmt das Bauvorhaben zur Kenntnis. Der BA bittet jedoch darum, den Passus, der oberirdische Fahrradabstellanlagen ausschließt, zu streichen. Gerade im Bereich der Bothestraße oder im Norden des Planungsgrundstücks, wo es bereits Bestandsabstellanlagen gibt, ist der Passus vor dem Hintergrund einer gewünschten Verkehrswende und einer Reduktion des Kfz-Verkehrs im Umfeld nicht sinnvoll. Die Zugänglichkeit zum Steg muss direkt nach dessen Errichtung durch Öffnung der Fuß- / Radverbindung möglich werden (nicht erst mit Entwicklung des Ideenteils, sollte dies später erfolgen). Die bereits geäußerte Kritik an der Praxis, Kompensationsflächen nicht auf dem Planungsgrundstück zu schaffen, sondern im verdichteten Umfeld durch Aufwertung auszugleichen, erhält der BA aufrecht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Zu Fahrradabstellanlagen: Um den Belangen einer ausreichenden Freiflächenversorgung und qualitätvollen Freiflächengestaltung gerecht zu werden, ist die Errichtung neuer oberirdische Fahrradstellplätze nicht möglich. Das Vorhaben bietet im Sinne der gewünschten Verkehrswende den Bedarf an pflichtigen Fahrradstellplätzen benutzerfreundlich und in diesem Projekt unterirdisch mit guter Erreichbarkeit an. Die im Planungsgebiet entlang der Bothestraße vorhandenen oberirdischen Abstellanlagen für Fahrräder erfüllen ebenfalls den Pflichtnachweis für die Nachbarbebauung und werden weiterhin zulässig sein. In Ergänzung dazu werden auch außerhalb des Planungsumgriffs Fahrradabstellplätzen in unmittelbarer Nähe zum S-Bahnhalt errichtet werden, so dass insgesamt ein entsprechendes Angebot auch zukünftig gesichert wird. Zugänglichkeit des Stegs: Die öffentliche Zugänglichkeit des geplanten Stegs wird im Rahmen des Bebauungsplans vorbereitet und ermöglicht. Der Zeitpunkt der Fertigstellung und Öffnung des Bauwerks ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Kompensationsflächen: Im Planungsgebiet dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird ein großer Anteil der ursächlichen Erholungsflächen für die künftig dort Arbeitenden nachgewiesen. Lediglich ein kleiner Anteil des Erholungsflächenbedarfes muss in der näheren Umgebung nachgewiesen werden. Hierfür wurde in Abstimmung mit dem Bezirksausschuss 5 eine Fläche (Straßenkreuzung Elsässer Straße / Spicherenstraße) gefunden, die hinsichtlich Aufenthalts- und Nutzungsqualität aufgewertet wird. Diese öffentlichen Flächen sind über fußgängerfreundliche Wegeverbindungen an das Vorhabengebiet angebunden und in angemessener Zeit zu erreichen.

Durchführungsvertrag

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c

Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich),

Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)

zwischen

Omnia Grundstücks GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG

(eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRA

vertreten durch

Omnia Grundstücks GmbH

(eingetragen im Handelsregister beim Amtsgericht München unter HRB

Arabellastraße 12, 81925 München

- nachstehend **„Vorhabenträgerin“** -

und

Landeshauptstadt München

Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Blumenstraße 28b, 80331 München

- im Folgenden: „**Stadt**“ -

Die Vorhabenträgerin und die Stadt werden zusammen auch als „**Vertragsbeteiligte**“ oder „**Vertragsparteien**“ bezeichnet.

Inhaltsverzeichnis:

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkungen 3
§ 2 Anlass 12
§ 3 Sonderflächen 15
§ 4 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen 15
§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen 20
§ 6 Bestellung von Dienstbarkeiten und einer Reallast (Geh- und Radfahrrechte) 25
§ 7 Geh- und Radfahrflächen, Ablöse Unterhalt und städtischer Anteil Reinigung/Winterdienst 25
§ 8 Herstellung Dienstbarkeitsflächen 26
§ 9 Umbau Lärmschutzwand 27
§ 10 Beteiligung an Herstellungs- und Planungskosten der der Fuß- und Radwegebrücke mit Rampe Nord 27
§ 11 Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Freiraum als Kompensationsmaßnahme 30
§ 12 Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen 31
§ 13 Kosten des Bebauungsplans 31
§ 14 Kosten des Durchführungsvertrages 31
§ 15 Grundstücksneuordnung / Bauverpflichtung 32
§ 16 Sicherheiten 34
§ 17 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB 37
§ 18 Baugenehmigung vor Inkrafttreten 39
§ 19 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche 39
§ 20 Rücktrittsrecht 40
§ 21 Teilnichtigkeit/Salvatorische Klausel 40
§ 22 Wechsel der Vorhabenträgerin/Weitergabepflicht 41
§ 23 Zustimmung des Stadtrates 42
§ 24 Ausfertigungen 42
§ 25 Anlagenübersicht 43

§ 1 Grundbuchstand/Vorbemerkungen

(1) Grundbuch

a) Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Haidhausen Blatt 18246 ist die Vorhabenträgerin als Alleineigentümerin u. a. der folgenden Grundstücke der Gemarkung Haidhausen/Berg am Laim eingetragen:

aa) Grundbuchbeschrieb

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
7	Sektion 9 17722/29	Nähe Bothestraße, Gebäude und Freifläche	
9	Berg am Laim 430/79 Berg am Laim 430/187	Nähe Leuchtenbergring, Unland Nähe Leuchtenbergring, Unland	
10	Sektion 9 18273 Sektion 9 18273/11	Haidenauplatz 13, Verkehrsfläche, Unland Nähe Bothestraße, Nähe Leuchtenbergring, Verkehrsfläche, Unland	

Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurden die Flurstücke Nrn. 18273 und 430/79 zum Zweck der Bildung des Vorhabengrundstückes zerlegt. Hierzu liegen der Fortführungsnachweis FN 1890 01 und FN 3348 01 des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München, jeweils vom 25.03.2026, vor, die mittlerweile im Grundbuch vollzogen sind. Sie lauten kurz wie folgt:

	Bisheriger Nachweis vor Zerlegung		Neuer Nachweis nach Zerlegung	
	Flurstück	Fläche in m²	Flurstück	Fläche in m²
FN 1890 01	18273		18273	
			18273/11	
FN 3348 01	430/79		430/79	
			430/187	

.../ 4

Abschriften der den FN 1890 01 und 3348 01 beigefügten Flurkarten sind diesem Vertrag als **Anlage A.1.0** beigefügt.

bb) Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	10	Lastend nur an Zuflurstück zu 18273 (aus 18274) zu lt. FN 1637: Feuerwehrzufahrtsmitbenützungsrecht für: a) den ; b) Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 17.11.2000 – URNr. /Notar – Gleichrang untereinander;
2	1, 10	Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb für DB Netz AG, Frankfurt am Main; der Höchstbetrag des Ersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag wird auf bestimmt; gemäß Bewilligung vom 29.11.2006 URNr. nebst Vorurkunde vom 21.07.1998 URNr. je Notar München;
4	10	Lastend an Flst. Nr. 18273: Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von Flst. Nr. 18273 von ca. m² für München; gemäß Bewilligung vom 16.09.2009 – URNr. /Notar München;
5	8, 10	Lastend an Flst. Nr. 18273: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsanlagen- und -leitungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 24.11.2010 URNr. Notarin , München;

6	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsanlagen- und -leitungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 11.01.2011 URNr. Notarin München;
7	10	Grunddienstbarkeit (Überbaurecht für Lichtschächte, Rigolen und Speicher für Regenwasser) – bedingt – für die gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 – URNr. G /Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/8 und 9;
8	10	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) – bedingt – für die gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 – URNr. G /Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/7 und 9;
9	7, 10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) – bedingt – für Stadt München; gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/7 und 8;
10	7, 10	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für den gemäß Bewilligung vom 07.04.2014 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/11;
11	7, 10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.04.2014 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/10;
12	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit

		(Tramgleichrichterwerkserrichtungs- und -betreibungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München, Amtsgericht München HRB gemäß Bewilligung vom 23.11.2021 URNr. Notarin München;
13	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme – Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH; gem. Billigung vom 27.11.2024, UVZNr. Notarin , München, Gleichrang mit Abt. II/14
14	9, 10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser – Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH, gem. Bewilligung vom 27.11.2024, UVZNr. Notarin , München, Gleichrang mit Abt. II/13

cc) Belastungen in Abteilung III:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. belastetes Grundstück	
1	3, 9, 10	
2	3, 9, 10	

b) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Haidhausen Blatt 9372 ist die

),

.../ 7

als Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 eingetragen:

aa) Grundbuchbeschrieb

	Bestandsverzeichnis		
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
9	Sektion 9 17722/28	Grillparzerstraße 20, Gebäude- und Freifläche zu	

bb) Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
2	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 29.05.1970, URNr. /Notar
3	9	Anschluss- und Übergabeanlagenrecht und Kabelleitungsrecht für Landeshauptstadt München, gem. Bewilligung vom 16.08.1978, URNr. /Notar Dortmund
5	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 10.03/16.06.1994, URNr. /Notar
6	9	Stromversorgungsanlagenrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 28.06.1995 – URNr. /Notar
7	9	Tiefgaragen- und Fluchttunnelunter- und überbaurecht sowie Geh- und Fahrtrecht für gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
8	9	Tiefgaragen- und Fluchttunnelunter- und überbaurecht sowie Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München; gemäß

		Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
17	9	Sprinklertanküberlaufleitungs- und Kleinhebeanlagenrecht für ; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
18	9	Sprinklertanküberlaufleitungs- und Kleinhebeanlagenrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
24	9	Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugzufahrtsrecht für gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 25, 28, 29, 30, 31;
25	9	Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugzufahrtsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 28, 29, 30, 31;
28	9	Geh- und Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. Nr. 17722/15; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 29, 30, 31;
29	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 30, 31;
30	9	Geh- und Fahrtrecht für ; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 31;
31	9	Gewerbebetriebsbeschränkung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30;
33	9	Baumarktbetreibungs-, Tiefgaragen-, Ladehof- und Verkehrswegenutzungsrecht; befristet; für ,

.../ 9

		gemäß Bewilligungen vom 23.01.1992 – URNr. /Notar Frankfurt am Main – und 07.02.2001 – URNr. /Notar
34	9	Vorkaufsrecht für ; gemäß Bewilligung vom 23.01.1992 – URNr. /Notar Frankfurt am Main-, und 07.02.2001 – URNr. /Notar
37	9	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. m² für ; gemäß Bewilligung vom 16.09.2009 – URNr. /Notar , München-;

cc) Belastungen in Abteilung III:
Lastenfrei

c) Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Haidhausen Blatt 15302 ist

als Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 eingetragen.

aa) Grundbuchbeschrieb

	Bestandsverzeichnis		
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
12	Sektion 9 17722/14	Bothestraße 9, 11, 13, 15 Leuchtenbergring 20, Gebäude- und Teilfläche zu	

bb) Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
2	4	Netztrafostationsrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 06.06.2002, URNr. /Notar

4	7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb) für DB Netz AG gem. Bewilligung vom 29.11.2006, URNr. nebst Vorurkunde vom 21.07.1998, URNr. je Notar Berichtigung des Berechtigten gem. Bewilligung vom 01.03.2012, URNr. Notar Berlin
5	8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH gem. Bewilligung vom 25.08.2014, URNr. Notar München und vom 18.02.2016, URNr. Notar München
6	12	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-Versorgungsanlagenrecht) für **Stadtwerke München GmbH,** München, Amtsgericht München HRB gemäß Bewilligung vom 28.06.2017 URNr. Notar , München
7	12	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 5 in Blatt 18246 Flst. Nr. 18273; gemäß Bewilligung vom 21.08.2017 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/8
8	12	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligung vom 21.08.2017 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/7
10	12	

.../ 11

11	12	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für Blatt 15106 das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gem. Bewilligung vom 08.12.2021 URNr. Notar , München; Rang vor Abt. III/6, 7;

cc) Belastungen in Abteilung III:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
6	12	
7	12	

(2) <u>Vorbemerkungen</u>

a) Die Vorhabenträgerin beabsichtigt, auf ihren Grundstücken Flst. Nr. 18273/11 und Flst. Nr. 430/187 ein Bürogebäude (Projektname und nachstehend „HQ2“ genannt) für die UniCredit Bank GmbH (zu dessen Konzern sie gehört) zu entwickeln und zu bauen und die Erschließung für dieses Gebäude über die Bothestraße sicherzustellen durch Ausbau und Verlängerung der auf ihrem Grundstück Flst. Nr. 17722/29 bereits

hergestellten Straße als private Erschließungsstraße und Neubau einer ebenfalls privaten Erschließungsstraße auf den in nachfolgend lit. b) und c) genannten Flächen und ihrem Grundstück Flst. Nr. 18273.

b) Die Vorhabenträgerin hat am 02.02.2026 zur Urkunde UVZNr. des Notars , München, mit einen Tauschvertrag geschlossen, der u.a. den Erwerb einer Teilfläche (im Lageplan **Anlage A1.3** dargestellt) von ca. m^2 aus dem Grundstück von Flst. Nr. 17722/28 der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 (siehe vorstehenden Absatz 1 lit. b)) - = nachfolgend auch „Erwerbsfläche – vorsieht. Die Vermessung der Erwerbsfläche ist zwischenzeitlich erfolgt. Der Fortführungsnachweis des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München liegt noch nicht vor, soll aber in Kürze erstellt werden.

Dieser Erwerb ist/wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten der Vorhabenträgerin gesichert.

c) Die Vorhabenträgerin wird ferner - mit . eine Nachbarvereinbarung schließen -, in der sich verpflichtet, eine Teilfläche (im Lageplan **Anlage A1.4** dargestellt) von ca. m^2 aus ihrem Grundstück Flst. Nr. 17722/14 der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 (s. vorstehenden Absatz 1 lit. c)) - = nachfolgend auch „Erwerbsfläche - an die Vorhabenträgerin zu veräußern. Hierzu wurde mittlerweile zwischen der Vorhabenträgerin und eine – auch wirtschaftliche – Einigung erzielt. Eine wesentliche Vertragskondition ist u.a. die Verpflichtung zur Übertragung der Erwerbsfläche auf die Vorhabenträgerin und die Bestellung einer Auflassungsvormerkung für die Vorhabenträgerin zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruch. Die Beurkundung soll bis spätestens Ende Juni 2026 erfolgen..

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich dafür zu sorgen, dass sie baldmöglichst als Eigentümerin der in Abs.2 lit.b) und lit.c) aufgeführten Grundstücke im Grundbuch eingetragen wird.

§ 2 Anlass

(1) Die Vorhabenträgerin als derzeitige bzw. künftige Eigentümerin der unter § 1 Absatz 1 genannten Grundstücke sowie der unter Absatz 2 genannten Erwerbsflächen
möchte auf Teilflächen ihrer Grundstücke Flst. Nrn. 18273 und 430/79 sowie auf

den Erwerbsflächen im Plan **Anlage A2.1** (= Lageplan Vorhabengrundstück) dargestellt, ein Bürogebäude (Projektname und nachstehend „HQ2“ genannt) für die UniCredit Bank GmbH (zu dessen Konzern sie gehört) entwickeln und bauen. Das Vorhaben ist Ergebnis des im 1. Quartal 2023 durchgeführten Ideen- und Realisierungswettbewerbs „Quartier Haidenauplatz und Headquarter 2 der UniCredit Bank“, aus dem im Realisierungsteil die Planung von Sauerbruch Hutton und MDP – Michel Desvigne Paysagiste als Sieger hervorging.

Der Münchner Stadtrat hat auf Antrag der Vorhabenträgerin am 06.12.2023 (mit Verweis auf ihre Grundzustimmung vom 13.10.2022) beschlossen, für den Bereich Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich), Bahnlinie München-Rosenheim den vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c (nachfolgend auch „vorhabenbezogener Bebauungsplan“) aufzustellen.

(2) Die Vorhabenträgerin ist an einem baldigen Erlass dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplans interessiert. Da die Planung verfahrensgemäß und inhaltlich so weit fortgeschritten ist, dass sie dem Stadtrat zur Billigung vorgelegt werden kann, soll im Rahmen der Abwägung öffentlicher und privater Belange untereinander und gegeneinander dieser Durchführungsvertrag zwischen der Vorhabenträgerin und der Stadt gemäß § 12 Abs. 1 BauGB abgeschlossen werden. Die Vorhabenträgerin erklärt hiermit, dass aufgrund ihrer eigenen wirtschaftlichen Einschätzung die in diesem Durchführungsvertrag übernommenen Verpflichtungen, Lasten, Kosten und Bindungen angemessen im Sinne § 11 BauGB sind.

(3) Grundlage dieses Durchführungsvertrages ist der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1956c in der Fassung vom 20.05.2026 (Planteil und Satzungstext). Der Planteil des Bebauungsplanentwurfs und der Entwurf des Satzungstextes sind diesem Vertrag als **Anlagen A2.2 und A2.3** beigefügt. Der Plan ist zugleich der Vorhaben- und Erschließungsplan im Sinne des § 12 Abs. 1 BauGB. Auf diese Anlagen wird verwiesen, sie sind wesentlicher Bestandteil dieses Durchführungsvertrages.

(4) Gegenstand dieses Durchführungsvertrages ist das Vorhaben, wie es sich nach den von der Vorhabenträgerin gefertigten, diesem Vertrag als **Anlage A2.4** beigefügten Projektplänen einschließlich Willenserklärung **Anlage A2.5** ergibt. Diese Anlagen sind wesentliche Bestandteile dieses Durchführungsvertrages.

.../ 14

(5) Durch die Vereinbarungen in diesem Durchführungsvertrag bleibt die Planungshoheit der Stadt unberührt. Der Vorhabenträgerin ist bewusst, dass sich die Stadt vertraglich nicht zur Schaffung von Baurecht oder zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans verpflichten kann. Dementsprechend bestehen gegen die Stadt keine Ansprüche auf Aufstellung des Bebauungsplans und keine Schadenersatzansprüche bei Abbruch des Planungsverfahrens oder einem anderen Inhalt des Bebauungsplans aus dem Erwarteten.
Die Vorhabenträgerin ist sich des Weiteren bewusst, dass die Billigung mit vorbehaltlichem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1956c durch den Stadtrat erst dann erfolgen kann, wenn das Planungsgebiet aus der gesetzlichen Veränderungssperre nach § 19 AEG rechtswirksam entlassen ist.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, das in den beigefügten Projektplänen (**Anlage A2.4**) dargestellte Bauvorhaben mit der Freiflächengestaltung nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 1956c sowie den Maßgaben dieses Vertrages insgesamt zu realisieren. Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich des Weiteren, die als **Anlage A2.5** diesem Vertrag beigefügte Willenserklärung umzusetzen und zu unterhalten.

(7) Die Vorhabenträgerin hat ein hohes Interesse, die Entwicklung des westlichen Teils ihres Grundbesitzes (Teilflächen aus Flst. Nrn. 18273 und 18274/12 der Gemarkung Haidhausen - sog. 2. Entwicklungsbereich - Ideenteil) zeitnah und auf Basis des Ergebnisses des städtebaulichen und freiraumplanerischen Ideenteils des Wettbewerbs sowie der städtischen Zielsetzungen, wie sie im Rahmen der Bekanntgabe des Wettbewerbsergebnisses (Abschnitt A) im Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 11019) vom 06.12.2023 aufgeführt sind, umzusetzen, wenn die Baumaßnahme der 2. Stammstrecke abgeschlossen ist und beteiligt sich aktiv an der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1956 (2. Entwicklungsabschnitt – Ideenteil). Die Vorhabenträgerin erklärt insbesondere die Absicht, im Zuge der Umsetzung des westlich angrenzenden 2. Entwicklungsbereichs - Ideenteil die im Bebauungsplan festgesetzte Lärmschutzwand durch eine neue Lärmschutzwand für beide Entwicklungsbereiche zu ersetzen (vgl. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c Abschnitt 4.21.1); im Übrigen wird auf nachfolgenden § 9 verwiesen.

(8) Südlich der Vorhabengrundstücke außerhalb des Umgriffs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans werden Grundstücke der Vorhabenträgerin auf Grundlage eines bestandskräftigen Planfeststellungsbeschlusses (PFA 3 Ost) vom 31.10.2023 für die Realisierung der 2. Stammstrecke (einschließlich Aufwertung des S-Bahnhofes Leuchtenbergring) in Anspruch genommen. Im Zusammenhang hiermit ist die Errichtung einer Fuß- und Radwegbrücke über die Gleisanlagen mit beidseitigen Rampenbauwerken durch die Stadt geplant. Die Brücke mit den Rampenbauwerken ist wegen der engen Verzahnung mit den Baumaßnahmen der 2. Stammstrecke Teil der vorgenannten Planfeststellung. Da mit dem Steg einschließlich des Brückenbauwerks Nord die Erschließung des Vorhabens einhergeht, beteiligt sich die Vorhabenträgerin an den Kosten (siehe § 10).

Der Erwerb von für das Rampenbauwerk benötigten Grundstücksflächen der Vorhabenträgerin durch die Stadt erfolgt im Zuge der Planfeststellung unabhängig von diesem Bauleitplanverfahren.

§ 3 Sonderflächen

(1) Definition der Sonderflächen

Die nachfolgenden Regelungen gelten für die Dienstbarkeitsflächen, die nachfolgend als „Sonderflächen“ bezeichnet und in **Anlage A3** übersichtshalber dargestellt sind.

(2) Beschaffenheit der Sonderflächen

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Sonderflächen im Sinne von Abs.1 auf eigene Kosten in einen unfallsicheren Zustand und frei von allen die zukünftige, im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung beeinträchtigenden Mängeln (z.B. Hohlräumen) zu versetzen. Bezüglich Kampfmittel, Altlasten und Freimachung gelten darüber hinaus die nachfolgenden Regelungen.

§ 4 Kampfmittelfreimessung/Kampfmittelräumung auf den Sonderflächen

(1) Definition „Sonderflächen“

Die Definition der „Sonderflächen“ ergibt sich aus § 3 [Sonderflächen] Abs. 1.

(2) Definition Kampfmittel sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den aktuellen Stand der Technik

a) Kampfmittel im Sinne dieses Durchführungsvertrages sind gewahrsamslos gewordene, zur Kriegsführung bestimmte Gegenstände und Stoffe militärischer Herkunft und Teile solcher Gegenstände, die

(aa) Explosivstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder aus Explosivstoffen oder dessen Rückständen bestehen,
(bb) chemische Kampf-, Nebel-, Brand- oder Reizstoffe oder Rückstände dieser Stoffe enthalten oder
(cc) Kriegswaffen oder wesentliche Teile von Kriegswaffen sind.

b) Soweit in den nachfolgenden Absätzen auf den „aktuellen Stand der Technik“ oder die Geltung gesetzlicher Regelungen, behördlicher Vorgaben und bautechnischer Normen abgestellt wird, gilt derjenige Zeitpunkt, in dem die Abstimmung der gemäß diesem § 8 von der Vorhabenträgerin geschuldeten Maßnahmen mit der Stadt (Kommunalreferat-RV) erfolgt ist, jedoch nur, soweit mit den Maßnahmen 12 Monate nach erfolgter Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat-RV) begonnen worden ist, ansonsten der Zeitpunkt des Beginns der Maßnahmen.

(3) Beschaffenheit der Sonderflächen

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungsmaßnahmen auf ihnen frei von Kampfmitteln sind, soweit nicht mit der Stadt (Kommunalreferat) ein abweichendes Räumziel vereinbart wird.

(4) Durchführung der erforderlichen Maßnahmen zur Kampfmittelerkundung und -räumung

a) Für den Umgriff des vorhabenbezogenen Bebauungsplans besteht ein begründeter Anfangsverdacht auf das Vorliegen von blindgegangener

Abwurfmunition und verklappter Munition. Deshalb verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, auf den Sonderflächen die jeweils erforderlichen Maßnahmen zu einer weitergehenden Kampfmittelerkundung und Feststellung der Kampfmittelbelastung – inklusive einer Gefährdungsabschätzung – sowie ggf. eine Kampfmittelräumung durch einen Sachverständigen baubegleitend durchführen zu lassen. Die vorgenannten Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Stadt (Kommunalreferat-RV und Kommunalreferat-IS-SP; nachfolgend KR-RV und KR-IS-SP) und nach den Empfehlungen des Kampfmittelräumkonzeptes gem. Abs. 5, das in Abstimmung mit der Stadt (KR-IS-SP) noch fortzuschreiben ist, sowie einer Orientierung an den Baufachlichen Richtlinien Kampfmittelräumung Arbeitshilfen zur Erkundung, Planung und Räumung von Kampfmitteln auf Liegenschaften des Bundes (BFR-KMR) in der jeweils gültigen Fassung durchzuführen. Sollte über das Räumziel keine Einigung getroffen werden, erhält die Stadt (KR-RV und KR-IS-SP) ein Bestimmungsrecht gem. § 315 ff BGB. Sofern sich die Lagen der einzelnen Flächen noch ändert, so bezieht sich diese Verpflichtung jeweils auf die geänderten Flächen.

b) Soweit aufgrund der nach Maßgabe des lit. a) durchgeführten Maßnahmen kein Kampfmittelverdacht besteht oder eine Kampfmittelfreiheit auf den Sonderflächen vorliegt, hat die Vorhabenträgerin einen entsprechenden Nachweis eines Sachverständigen (Nachweis des fehlenden Kampfmittelverdachts oder der Kampfmittelfreiheit) der Stadt (KR-RV) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungsmaßnahmen auf den Sonderflächen vorzulegen und von dieser Stelle eine Bestätigung der ordnungsgemäßen Erbringung des jeweiligen Nachweises einzuholen.

c) Soweit sich aufgrund der nach Maßgabe des lit. a) durchgeführten Maßnahmen ein konkreter Kampfmittelverdacht auf den Sonderflächen ergeben hat, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zur Durchführung einer Kampfmittelräumung durch eine Fachfirma für Kampfmittelbeseitigung. Die Vorhabenträgerin hat der Stadt (KR-RV) die vertragsgemäße Vornahme der Kampfmittelbeseitigung durch Vorlage einer Bescheinigung eines Sachverständigen (Kampfmittelfreigabebescheinigung), der einen Befähigungsschein gem. § 20 SprengG besitzt, bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten zu den Herstellungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und von

dieser Stelle eine Bestätigung einzuholen, dass die Kampfmittelfreiheit entsprechend der vereinbarten Räumziele erreicht ist (Räumungsbestätigung).

d) Sofern bei den Maßnahmen nach lit. a) bis lit. c) belasteter Boden anfällt, ist dieser entsprechend den Vorgaben von § 5 Abs. 5 lit. d) zu entsorgen.

e) Ab Eingang des jeweiligen Nachweises nach lit. b) und lit. c) der Vorhabenträgerin ist die Stadt (KR-RV) zur unverzüglichen Erteilung der jeweiligen Bestätigung im vorstehenden Sinne verpflichtet; ein Verzug tritt hierbei jedoch nicht vor Ablauf einer Frist von zwei Monaten ein.

(5) Vorhandene Gutachten/Bericht

Der Stadt (KR-IS-SP) ist insbesondere folgendes Räumkonzept bekannt:

Buchwieser Geotechnik, Föhrenweg 8, 82467 Garmisch-Partenkirchen:
Räumkonzept Kampfmittelbeseitigung BV HVB Headquarter 2, Haidenauplatz in München, Phase B und Phase C1 vom 21.10.2024 im Auftrag der Omnia Grundstücks GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, Arabellastraße 12, 81935 München, 22 Seiten, 1 Anlage.

Die Stadt bestätigt, das Räumkonzept rechtzeitig vor der Beurkundung erhalten und von ihrem Inhalt Kenntnis genommen zu haben.

(6) Verfüllung

Zur Kampfmittelräumung gehört auch die Wiederverfüllung auf das ursprüngliche Geländeniveau, soweit dies im Hinblick auf die auf den Flächen vorzunehmenden Herstellungsmaßnahmen erforderlich ist. Letzteres stimmt die Vorhabenträgerin mit der Stadt (Baureferat) rechtzeitig vor Beginn der Kampfmittelräumung ab. Sollte darüber keine Einigung erzielt werden, erhält die Stadt ein Bestimmungsrecht gemäß §§ 315 ff. BGB.

Soweit eine Verfüllung von Baugruben bzw. eine Wiederherstellung auf den Sonderflächen geschuldet ist, ist die Beschaffenheit gem. § 5 Abs. 3 zu gewährleisten und

sicherzustellen, dass der Untergrund im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig ist.

Die Stadt und die Vorhabenträgerin sind sich einig, dass im Rahmen der Wiederverfüllung abweichend davon solches Boden-/Auffüllmaterial bei den Dienstbarkeitsflächen verwendet werden kann, das nach den zum Zeitpunkt der Wiederverfüllung geltenden rechtlichen Rahmenbedingungen für die jeweilige nach dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzung der Fläche zulässig ist (Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung – BBodSchV neue Fassung (n. F.) – als Teil der Verordnung zur Einführung einer ErsatzbaustoffV u. a., verkündet am 16.07.2021, in Kraft getreten am 1. August 2023). Die Details sind in einem mit dem Referat für Klima- und Umweltschutz und dem Wasserwirtschaftsamt abzustimmenden Konzept festzulegen.

(7) Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Inaugenscheinnahme der Dienstbarkeitsflächen

Im Falle der Geltendmachung von privatrechtlichen Ansprüchen Dritter wegen Kampfmitteln auf den Sonderflächen hat die Vorhabenträgerin die Stadt von diesen Ansprüchen freizustellen.

Hierzu wird hinsichtlich der Dienstbarkeitsflächen klarstellend und ohne Anerkennung einer Rechtspflicht vereinbart, dass diese Freistellungspflicht zu jedem Zeitpunkt gilt, d.h. sowohl vor als auch nach der Inaugenscheinnahme gemäß § 8 Abs. 2.

Die Vertragsparteien verpflichten sich zu unverzüglicher gegenseitiger Information in diesem Zusammenhang, insbesondere über behördliche oder gerichtliche Verfahren.

(8) Kostentragung

Die Kosten der Maßnahmen dieses § 4 trägt die Vorhabenträgerin, sofern nicht der Freistaat Bayern die Kosten der Kampfmittelbeseitigung trägt. Zu diesen Kosten gehören auch die ggf. für die Entsorgung belasteten Bodens gem. vorstehendem Abs. 4 lit. d) anfallenden Kosten.

(9) Verjährung

Die gesetzlichen Gewährleistungsansprüche der Stadt verjähren in drei Jahren, die Freistellungsansprüche gemäß vorstehendem Absatz 7 in fünf Jahren, ab dem Zeitpunkt der jeweiligen Inaugenscheinnahme der Dienstbarkeitsflächen durch die Stadt (Baureferat) gemäß § 8 Abs. 2 nach Herstellung.

§ 5 Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen

(1) Definition Sonderflächen

Die Definition der Sonderflächen ergibt sich aus § 3 Abs. 1.

(2) Definition Altlasten sowie maßgeblicher Zeitpunkt für den Stand der Technik u. a.

Als Altlasten i. S. dieses Durchführungsvertrags werden neben Altlasten und schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) auch Abfälle gemäß dem Kreislaufwirtschaftsgesetz sowie Schadstoffbelastungen der aufstehenden oder in das Erdreich eingebrachten Gebäude und Gebäudeteile (inklusive Bauschutt) verstanden.

Die Regelung des § 4 Abs. 2 lit. b) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass für die Abstimmung die Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) zuständig ist.

(3) Beschaffenheit hinsichtlich Altlasten

Es wird – unbeschadet sonstiger, die Beschaffenheit der Sonderflächen betreffenden Regelungen dieses Durchführungsvertrags – als Beschaffenheit der Sonderflächen vereinbart, dass diese zum Zeitpunkt der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungsmaßnahme auf ihnen nach dem aktuellen Stand der Technik in dem Ausmaß frei von Altlasten i. S. d. unter Abs. 2 enthaltenen Definition sind, soweit dies jeweils für die ordnungsgemäße, gefahrlose und bebauungsplankonforme Herstellung, Ausgestaltung und künftige Nutzung der jeweiligen Fläche und zum Schutz des Grundwassers sowie der Gesundheit der Nutzer*innen erforderlich ist.

Abweichend hiervon ist maßgeblicher Zeitpunkt bei Teilmaßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungsmaßnahmen erfolgen können, der Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme i. S. d. § 8 Abs.2.

(4) Freimachungspflicht

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Sonderflächen von allen mit dem jeweiligen Grundstück verbundenen sowie von allen beweglichen Objekten/Anlagen, also etwa vorhandenen Bauwerken einschließlich Fundamenten, Tanks, Leitungen usw. zur Erreichung der vereinbarten Beschaffenheit bedingungs- und entschädigungslos nach Maßgabe der nachfolgenden Bedingungen freizumachen.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, bei der Freimachung alle einschlägigen gesetzlichen Regelungen, behördlichen Vorgaben und bautechnische Normen, die eine ordnungsgemäße bebauungsplankonforme Herstellung und künftige gefahrlose Nutzung sicherstellen, zu beachten

c) Ausgenommen von der Freimachungspflicht sind folgende Objekte/Anlagen:

- Stützmauern im Bereich des sog. Tiefhofs von toom (= Abtretungsfläche gemäß § 1 Abs. 1 lit. b)/Erwerbsfläche toom i. V. m. § 1 Abs. 2 lit. b) ab 2 m unter GOK, wie in **Anlage A5.1** dargestellt
- Straßenentwässerungsleitung in der Verlängerung der Bothestraße, in **Anlage A5.2** blau dargestellt
- Hausanschlussleitung Strom für Real I.S. in der Verlängerung der Bothestraße, in **Anlage A5.2** rot dargestellt

d) Sofern bei der Freimachung belasteter Boden anfällt, gilt Abs. 5 lit. d) entsprechend.

(5) Sanierung

a) Für die in **Anlage A3** dargestellten Sonderflächen besteht grundsätzlich ein Altlastenverdacht.

b) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima und

Umweltschutz) auf den in lit. a) bezeichneten Flächen Altlasten – soweit nicht schon bereits durch Abs. 4 erfasst – nach dem aktuellen Stand der Technik fachmännisch in dem Umfang zu sanieren, wie dies i. S. d. in Abs. 3 vereinbarten Beschaffenheit erforderlich ist. Maßgeblich sind hierbei insbesondere das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) bzw. die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV), die ErsatzbaustoffV, der Leitfaden zur Verfüllung von Gruben, Brüchen und Tagebauen (= LVGBT) und der Mustererlass der ARGEBAU zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren in der jeweils aktuellen Fassung.

c) Den Beginn der Sanierung hat die Vorhabenträgerin der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) jeweils zwei Wochen vorab anzuzeigen. Die Arbeiten sind von einem fachkundigen Gutachter überwachen und dokumentieren zu lassen.

d) Den belasteten Bodenaushub bzw. die belastete Bausubstanz hat die Vorhabenträgerin in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Klima und Umwelt, RKU) ordnungsgemäß entsorgen zu lassen bzw. – falls möglich – einer Verwertung zuführen zu lassen.

e) Der Stadt (RKU) sind insbesondere folgende Gutachten/Berichte bekannt:

- campus Ingenieurgesellschaft mbH, Fürstenrieder Straße 267, 81377 München: Projekt Haidenauplatz Gutachtenaktualisierung zur Altlastensituation vom 07.04.2022 im Auftrag der OMNIA Grundstücks-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, Arabellastraße 12, 81935 München, 19 Seiten, 3. Anlagen.

- FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, Hofangerstraße 82, 81735 München: Gutachten Projekt-Nr.: 39114G-2 Haidenauplatz, HVB Headquarter 2, München, Bericht zur detaillierten Altlastenerkundung vom 09.04.2024 im Auftrag der Omnia Grundstück-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, Arabellastraße 12, 81925 München, 36 Seiten, 7 Anlagen.

- FRANK + BUMILLER + KRAFT Grundbauingenieure VBI GmbH, Hofangerstraße 82, 81735 München: Gutachten Projekt-Nr.: 39114G-6 Haidenauplatz, Verkehrsflächen, München, Bericht zur orientierenden Altlastenerkundung vom 23.07.2024 im Auftrag der Omnia Grundstück-GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, Arabellastraße 12,

81925 München, 23 Seiten, 5 Anlagen.

(6) Verfüllung

§ 4 Abs. 6 gilt entsprechend.

(7) Freimachungsnachweis / Sanierungsbestätigung

a) Freimachungsnachweis:

Soweit erforderlich hat die Vorhabenträgerin den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Abs. 4 lit. a) und b) bis zur jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungsmaßnahmen auf den Sonderflächen der Stadt (Kommunalreferat – RV) durch eine Dokumentation der Freimachung nachzuweisen und eine Bestätigung der Stadt (Kommunalreferat – RV) einzuholen, dass die Freimachung als ordnungsgemäß erbracht von der Stadt anerkannt wird (Freimachungsbestätigung).

b) Sanierungsbestätigung, Negativattest:

Die Vorhabenträgerin hat den erfolgreichen Abschluss der Maßnahmen nach Abs. 4 lit. a), Abs. 5 und Abs. 6 der Stadt (Referat für Klima- und Umweltschutz) durch ein Gutachten (Sanierungsdokumentation) unverzüglich nach der jeweiligen Fertigstellung der Aushubarbeiten für die Herstellungsmaßnahmen auf den Sonderflächen nachzuweisen und unmittelbar nachfolgend eine Sanierungsbestätigung durch die Stadt (Referat für Klima und Umweltschutz) einzuholen. Abweichend hiervon hat die Vorhabenträgerin bei Maßnahmen zur Sicherung bzw. Überdeckung, die erst im Zuge der Herstellungsmaßnahmen erfolgen können, die Sanierungsdokumentation erst unmittelbar nach Durchführung der Sicherung bzw. Überdeckung vorzulegen bzw. die Sanierungsbestätigung einzuholen.

Sofern keine Maßnahmen hinsichtlich bestimmter oder aller Sonderflächen erforderlich sind, hat die Vorhabenträgerin bezüglich dieser Flächen ein Negativattest für den fehlenden Altlastenverdacht bei der Stadt (Referat für Klima und Umweltschutz) einzuholen.

.../ 24

c) Für die jeweilige Nachweispflicht nach lit. a) und b) gilt § 4 Abs. 4 lit. e) (Erteilung der Bestätigung durch Stadt) entsprechend.

(8) Ansprüche Dritter

§ 4 Abs. 7 (Regelung für den Fall der privatrechtlichen Inanspruchnahme der Stadt nach Inaugenscheinnahme der Dienstbarkeitsfläche) gilt entsprechend.

(9) Zeitraum bis zur Inaugenscheinnahme bei den Sonderflächen

a) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich bezüglich der Sonderflächen, in dem Zeitraum bis zu deren Inaugenscheinnahme gemäß § 8 Abs.2 keinerlei bodenverändernde Maßnahmen, insbesondere keine Abgrabungen, Aufschüttungen und keinen Bodenaustausch vorzunehmen. Zulässig bleiben diejenigen Maßnahmen, die zur Erfüllung der Verpflichtungen nach den §§ 4 und 5 und zur vertragsgemäßen Herstellung der Sonderflächen erforderlich sind. Grundlage für die vertragsgemäße Herstellung ist dieser Durchführungsvertrag. Im Falle von Zwischenlagerungen sind diese Flächen so zu schützen, dass eine Kontamination mit Altlasten ausgeschlossen ist.

b) Ebenfalls zulässig ist die Nutzung der Sonderflächen für Baustelleneinrichtung, Kranaufstellung, Lagerung von Baumaterial, Aufstellung von Containern, Rückverankerungsmaßnahmen (Boden-/Verpressanker) von Verbaumaßnahmen oder Außenwänden von Tiefgaragen. Die in Anspruch genommenen Flächen sind so zu schützen, dass eine Kontamination mit Stoffen im Sinne der Definition unter vorstehendem Absatz 2 ausgeschlossen ist; sie sind nach Beendigung der vorgenannten Maßnahmen so herzurichten, dass sie im Hinblick auf die im Bebauungsplan festgesetzte künftige Nutzung tragfähig und zur Vermeidung von Staunässe entsprechend durchlässig sind.

(10) Kostentragung

Die Kosten nach diesem § 5 [Altlasten / Freimachung auf den Sonderflächen] durchzuführenden Maßnahmen trägt die Vorhabenträgerin.

(11) Verjährung

Für die Verjährung der gesetzlichen Gewährleistungsansprüche sowie der Freistellungsansprüche gemäß vorstehendem Abs. 8 i. V. m. § 4 Abs. 7 der Stadt gilt § 4 Abs. 9 entsprechend.

§ 6 Bestellung von Dienstbarkeiten und einer Reallast (Geh- und Radfahrrechte)

Im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1956c sind Teilflächen vorgesehen, die zugunsten der Allgemeinheit (Stadt) mit Radfahr- und Gehrechten gemäß der als „Bestellungsurkunde“ beigefügten **Anlage A6** zu belasten und zu unterhalten sind. Diese Flächen sind im beigefügten Entwurf des Planteils des Bebauungsplans (Anlage A2.2) braun schraffiert angelegt und mit „G“, „R“ bzw. „R(M)“ gekennzeichnet.

Sie sind in den der **Anlage A6** beiliegenden Lageplänen **(Anlage A6.1 und A6.2)**, die Bestandteile dieses Vertrages bilden, farbig angelegt. Bezüglich des Inhalts der Dienstbarkeiten und der Reallast wird auf die Bestellungsurkunde verwiesen (**Anlage A6** mit den **Anlagen A6.0 bis A6.8**).

§ 7 Geh- und Radfahrflächen, Ablöse Unterhalt und städtischer Anteil Reinigung/Winterdienst

(1) Im Verfahren zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 1956c war es gemäß Aufstellungsbeschluss/Einleitungsbeschluss ursprüngliches Planungsziel, das geplante Vorhaben über – neue – öffentliche Verkehrsflächen (insbesondere Verlängerung Bothestraße nach Süden und Osten sowie Anbindung über die Rampe Leuchtenbergring) zu erschließen und eine öffentliche Fuß- und Radweganbindung (durch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung) vom Südende der Bothestraße zum geplanten Rampenbauwerk bzw. zum Fußgänger- und Radwegsteg zu schaffen.

In diesem Falle wäre die Stadt Straßenbaulastträgerin geworden und hätte zudem den städtischen Anteil an Winterdienst und Reinigung gemäß der städtischen Straßenreinigungs- und sicherungsverordnung i. V. m. der Straßenreinigungsgebührensatzung zu tragen gehabt.

Es hat sich jedoch im weiteren Bebauungsplanverfahren herausgestellt, dass dieses

öffentliche Erschließungssystem nicht umsetzbar ist und stattdessen private Erschließungsstraßen und Fuß- und Radwege festzusetzen sind und – um der Allgemeinheit die Nutzung der Fuß- und Radwege zu ermöglichen – beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Stadt bestellt werden müssen.

Die Stadt (BAU) und die Vorhabenträgerin haben sich vor diesem Hintergrund darauf verständigt, dass die Stadt die Unterhaltslasten und Lasten für Winterdienst, die nunmehr die Vorhabenträgerin (wegen des privaten Erschließungssystems) treffenden Reinigung in Höhe des städtischen Anteils durch Leistung eines Pauschalbetrages ablöst.

(2) Der Ablösebetrag beläuft sich insgesamt auf

ermittelt gemäß der als **Anlage A7** beiliegenden Kalkulation.

(3) Der in vorstehendem Absatz 2 genannte, an die Vorhabenträgerin zu zahlende Betrag wird mit dem Kostenbeitrag der Vorhabenträgerin zum Steg (s. § 10) verrechnet.

§ 8 Herstellung Dienstbarkeitsflächen

(1) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die mit Geh- und Radfahrrechten gemäß § 6 dieses Durchführungsvertrags i. V. m. **Anlage A6** zu belastenden und in **Anlage A8.1 und A8.2** dargestellten Flächen im Zusammenhang mit den Hochbaumaßnahmen auf eigene Kosten verkehrssicher (inkl. Beleuchtung) und barrierefrei herzustellen. Klargestellt wird in diesem Zusammenhang, dass die im Bestand vorhandene Straßenfläche auf Flurstück 17722/29, in **Anlage A8.3** blau dargestellt, bereits endgültig hergestellt ist und der auf Flurstück 17722/29 vorhandene Gehweg, wie in **Anlage A8.1** rot schraffiert dargestellt, erweitert und nach Süden auf Flurstück 18273 dort als Geh- und Radweg verlängert wird, wie ebenfalls in **Anlage A8.1** rot schraffiert dargestellt.

Planung und Herstellung, sowie Gestaltung und Befestigungsart sind mit der Stadt (Baureferat – HA Tiefbau Abteilung Straßenplanung und Straßenbau) abzustimmen. Die Dienstbarkeitsflächen sind höhengleich an die öffentliche Verkehrsfläche anzuschließen

und von öffentlichen Flächen in optisch erkennbarer Weise baulich abzugrenzen. Die optische Abgrenzung ist auch zu der bereits bestehenden Straßenfläche Bothestraße auszuführen.
Die Herstellung der Flächen ist zeitlich so einzuplanen, dass die Allgemeinheit diese nutzen kann, sobald das Verwaltungsgebäude im Bebauungsplangebiet bezugsfertig hergestellt ist.

(2) Die Flächen werden nach ihrer Herstellung von der Stadt (Baureferat – Tiefbau) in Augenschein genommen. Die Vorhabenträgerin zeigt deshalb der Stadt (Baureferat – Tiefbau) die komplette Herstellung der Dienstbarkeitsflächen an. Voraussetzung für die Inaugenscheinnahme ist jeweils, dass für die neu hergestellten Dienstbarkeitsflächen (wie in vorstehendem Absatz 1 aufgeführt) die städtischen Bestätigungen nach den § 4 Absatz 4 lit. b) und – soweit erforderlich – lit. c) (Kampfmittel) sowie § 5 Absatz 7 (Altlasten und Freimachung) bei der Stadt (Baureferat) vorliegen. Eine Übernahme der Flächen in den städtischen Unterhalt erfolgt nicht.

(3) Die Stadt übernimmt keine Haftung für Schäden, welche mittelbar oder unmittelbar durch die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen verursacht werden.

§ 9 Umbau Lärmschutzwand

Die im Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehene „G“- und „R“-Dienstbarkeitsfläche endet ab Fertigstellung des Vorhabens bis zur Inbetriebnahme des neuen S-Bahnhaltepunkts Leuchtenbergring gemäß der Planfeststellung PFA 3 Ost an einer „Interim“-Lärmschutzwand an der Südgrenze des Vorhabengrundstücks.

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, diese Lärmschutzwand bei Inbetriebnahme des S-Bahnhaltepunkts Leuchtenbergring so auf eigene Kosten umzubauen, dass die Anbindung an die öffentliche Verkehrsfläche am Aufgang/der Auffahrt zum Rampenbauwerk gewährleistet ist.

§ 10 Beteiligung an Herstellungs- und Planungskosten der der Fuß- und Radwegebrücke mit Rampe Nord

(1) Kostenbeteiligung

Bezüglich der Beteiligung der Vorhabenträgerin an den Kosten der Fuß- und Radwegebrücke gilt:

Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich hiermit, von den Gesamtkosten für die Herstellung einschließlich der Planungsleistungen der planfestgestellten Fuß- und Radwegebrücke über die Bahngleise am S-Bahnhaltepunkt Leuchtenbergring mit dem erforderlichen Rampenbauwerk Nord (Treppenanlage, Aufzug, barrierefreie Rampe) und anteiligem Steg bis letztem Bahnsteig) einen – teilursächlichen – Finanzierungsbeitrag in Höhe von

brutto Euro

(in Worten:

Euro) zu leisten.

Die Kostenbeteiligung wird mit dem in § 7 genannten Betrag von Euro
(in Worten: Euro) verrechnet.
Damit ist ein Kostenbeteiligungsbetrag in Höhe von endgültig einmalig

brutto Euro

(in Worten: Euro)

innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt zu zahlen, die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1956c erfolgt.

Der Finanzierungsbeitrag ist der teilursächliche Anteil für die Erschließung des Vorhabens an den S-Bahnhof als ÖPNV-Anschluss.
Zur Ermittlung dieses Anteils wurden die vorhandenen/baurechtlich möglichen Geschossflächen (GF) auf denjenigen Grundstücken herangezogen, die sich in einem Radius von 400 m um den S-Bahnhalt Leuchtenbergring befinden und wie sie in dem als **Anlage A10.1** beiliegenden Plan von Dragomir Stadtplanung dargestellt sind. Der Anteil der Vorhabenträgerin an dem nachgenannten Kostenansatz beträgt demnach, ausgehend von

.../ 29

einer GF von 35.400 m²,

Der Berechnungsansatz im Übrigen (insbesondere unter Berücksichtigung einer Stadtteilverbindungsfunktion von der Gesamtkosten, anteiliger Kosten der Brücke und hälftiger Kosten der Treppenabgänge zu den Bahnsteigen 0, A und B) ergibt sich aus der Tabelle von Dragomir Stadtplanung vom 15.07.2025 **Anlage A10.2.**

(2) Flächenerwerb Rampe Nord

Unabhängig von diesem Durchführungsvertrag soll zwischen der Stadt und der Vorhabenträgerin ein Kaufvertrag geschlossen werden, in dem der Erwerb der benötigten Teilflächen für das im Planfeststellungsverfahren zur 2. Stammstrecke planfestgestellte Rampenbauwerk zur Fuß- und Radwegebrücke von zusammen ca. 987 m² aus den Grundstücken der Vorhabenträgerin Flst. Nrn. 18273 und 430/79 durch die Stadt geregelt ist.
Die Vertragsparteien sind sich einig, dass der in vorstehendem Absatz 1 Unterabsatz 2 genannte, teilursächliche Kostenanteil von auch für die vorgenannten Teilflächen des Rampenbauwerks gilt.

(3) Ergänzung Grundzustimmung vom 13.10.2022

In Ergänzung und Konkretisierung der Grundzustimmung vom 13.10.2022 zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c „Haidenauplatz Nord“ erklärt die Vorhabenträgerin in ihrer Eigenschaft als Eigentümerin von Grundstücken im Umgriff des sog. 2. Entwicklungsbereichs westlich des Vorhabengebiets, einen Kostenanteil von

brutto Euro

(in Worten: Euro)

an die Stadt ausgehend von einer GF von (entspricht einem teilursächlichen Kostenanteil von) innerhalb von vier Wochen nach einer schriftlichen Aufforderung durch die Stadt zu leisten, die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplans mit Grünordnung für den 2. Entwicklungsbereich ergehen kann. Die Ermittlung der Kostenbeteiligung in Höhe des vorgenannten Betrages ist anhand der Anlagen A 10.1 und A 10.2 (siehe dazu auch vorstehenden Absatz 1) erfolgt.

Sollten die endgültigen Festsetzungen des vorgenannten Bebauungsplans von der vorstehend angenommenen GF um mehr als 100 m² nach oben oder unten abweichen, ist der vorgenannte Prozentanteil und Betrag entsprechend zu kürzen oder zu erhöhen.

Der ermittelte ursächliche, angemessene Anteil in Höhe von gilt entsprechend für die Grundstücksfläche des Rampenbauwerks (analog vorstehendem Absatz 2).

§ 11 Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Freiraum als Kompensationsmaßnahme

(1) Um bei der vorgesehenen Dichte auf dem Vorhabengrundstück eine ausreichende und angemessene Grün- und Freiflächenversorgung zu sichern, sind zusätzlich zu den ebenerdigen Freiflächen und den Terrassenflächen im 14. OG. im Vorhabengebiet folgende weitere Maßnahmen erforderlich.

(2) Die Stadt übernimmt die Durchführung von Begrünungs- und Aufwertungsmaßnahmen hinsichtlich Ausgestaltung und Aufenthalts- und Nutzungsqualität an der Elsässerstraße/Ecke Spicherenstraße.
Diese öffentlichen Straßenflächen sind über fußgängerfreundliche Wegeverbindungen an das Vorhabengebiet angebunden und in angemessener Zeit zu erreichen.

(3) Die Vorhabenträgerin leistet einen Kostenbeitrag in Höhe von € für die Aufwertungsmaßnahmen der öffentlichen Freiflächen, der dem ursächlichen Bedarf an privater Grünfläche von m² entspricht.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, den Betrag von € innerhalb von vier Wochen nach Anforderung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung -– HA II/20VS), die jedoch erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 1956c ergehen kann, zu bezahlen.

(5) Die Stadt plant und führt die Aufwertungsmaßnahmen auf diesen öffentlichen Straßenflächen aus.

(6) Der Betrag ist ein pauschaler Zuschuss für den Umbau des öffentlichen Straßenraums

.../ 31

und dem Anteil am vorgesehenen Ausbauprogramm angemessen. Ein nachträglicher Ausgleich der Kostenfeststellung findet zwischen den Beteiligten nicht statt.

§ 12 Errichtung, Nutzung und Betrieb von Solaranlagen

(1) Gemäß § 8 Abs.4 der Satzung zum Bebauungsplan ist die Installation von Photovoltaikpaneelen auf dem Dach und der Süd-, Ost- und Westfassade des Gebäudes im künftigen Vorhabengebiet zwingend vorgeschrieben.

(2) Im Hinblick auf die Festsetzung gemäß § 8 Abs.4 der Satzung verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für sich und ihre Rechtsnachfolger diese festgesetzten Anlagen auf dem in ihrem Eigentum stehenden Gebäude zu errichten, zu betreiben und zu nutzen bzw. durch Dritte errichten, betreiben und nutzen zu lassen. Rechtsvorschriften des Energierechts bleiben unberührt.

(3) Sollte es für Errichtung, Betrieb oder Nutzung der Anlagen erforderlich werden, mit einem Betreiber eine Gestattungsvereinbarung zu schließen, in der die Bedingungen und Konditionen der Gestattung (z.B. Mitbenutzung von Dachflächen, Schächten und sonstigen Gebäudeteilen etc. für die vorgenannten Zwecke) geregelt sind, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin zum Abschluss einer solchen Gestattungsvereinbarung zu marktüblichen Bedingungen/Konditionen.

§ 13 Kosten des Bebauungsplans

(1) Die Vorhabenträgerin übernimmt die Kosten des Bebauungsplans. Das sind insbesondere die Planungskosten, die Kosten notwendiger Gutachten (z. B. Verkehr, Lärmschutz, Altlasten, Kampfmittel, Artenschutz) sowie des Wettbewerbs. Verwaltungskosten der Stadt sind nicht zu ersetzen.

(2) Bei der Kostentragungspflicht verbleibt es auch dann, wenn der Bebauungsplan nicht in Kraft treten sollte. Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass sie damit sämtliche Kosten dieser „Vorplanung“ auf eigenes Risiko erbringt bzw. erbracht hat.

§ 14 Kosten des Durchführungsvertrages

Die Vorhabenträgerin trägt insbesondere die Kosten für den Vollzug des Durchführungsvertrags, sofern nachstehend nichts anderes vereinbart ist. Zu den Kosten gehören insbesondere die Kosten der eigenen anwaltschaftlichen Vertretung, der Bestellung und Eintragung, Rangänderung oder Löschung etwaiger dinglicher Rechte und die Kosten der Lastenfreistellung sowie alle Kosten von etwaigen Folgeverträgen aus diesem Durchführungsvertrag.

§ 15 Grundstücksneuordnung / Bauverpflichtung

(1) Die Vorhabenträgerin gewährleistet, dass sich zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Vorhabengrundstück nicht über mehr als ein Buchgrundstück erstreckt und sagt insbesondere zu, dass die Flurstücke 17722/29, die von erworbenen Teilflächen der Flurstücke 17722/28 (und 17722/14 (- Erwerbsflächen - und die aus dem Grundstück Flst. Nr. 18273 neu gebildeten Flst. Nrn. 18273/11 und 430/187 im vorstehend genannten Zeitpunkt rechtlich vereinigt zu haben.

(2) Eine spätere Teilung des neu gebildeten Grundstücks ist hinsichtlich der Rechtsfolgen mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, Lokalbaukommission) abzuklären. Auf § 19 Abs. 2 BauGB wird hingewiesen.

(3) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich zur Durchführung des in § 2 Absatz 4 genannten und in den als **Anlage A2.4** beigefügten Projektplänen sowie in der Vorbemerkung beschriebenen Vorhabens binnen fünf Jahren nach Inkrafttreten dieses Bebauungsplanes nach den Zielen und gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans sowie nach den Maßgaben dieses Vertrages.

Um diese Zielvorgabe zu gewährleisten, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin für das zu realisierende Bauvorhaben, sofern dieses einer Genehmigungspflicht unterliegt, einen fachgerechten und vollständigen Freistellungsantrag oder Antrag auf Baugenehmigung (keine bloße Teilbaugenehmigung) innerhalb einer Frist von achtzehn Monaten nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes zu stellen.

Der Vorhabenträgerin ist bekannt, dass die Stadt den Bebauungsplan gemäß § 12 Abs.

6 BauGB aufheben soll, wenn der Vorhaben- und Erschließungsplan nicht innerhalb der in Satz 1 genannten Frist durchgeführt wird. Der Vorhabenträgerin ist ferner bekannt, dass sie hieraus gemäß § 12. Abs. 6 Satz 2 BauGB keine Ansprüche gegen die Stadt herleiten kann.

(4) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die im vorstehenden Abs. 3 genannten Anträge – insbesondere hinsichtlich ihrer Vollständigkeit – mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA IV, Lokalbaukommission) abzustimmen und ggf. fehlende bzw. unvollständige Unterlagen unverzüglich zu ergänzen.

(5) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich weiterhin, den Bauantrag nicht zurückzunehmen. Für den Fall, dass ein bereits gestellter Bauantrag in Abstimmung mit der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20VS) zurückgenommen wird, verpflichtet sich die Vorhabenträgerin weiter, den Bauantrag unverzüglich neu zu stellen und nach Bestandskraft der erteilten Baugenehmigung so unverzüglich mit dem Vorhaben zu beginnen, dass es innerhalb der in Abs. 3 genannten Frist fertiggestellt ist.

(6) Die Vorhabenträgerin verpflichtet sich, die Fertigstellung der Bebauung der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20VS) anzuzeigen bzw. in geeigneter Weise nachzuweisen.

(7) Eine Verlängerung der Fristen gemäß vorstehenden Absatz 3 Unterabsätze 1 und 2 kann auf Antrag der Vorhabenträgerin mit schriftlicher Zustimmung der Stadt erfolgen, dies gilt insbesondere, sofern sich bei der Planung/Realisierung des Bauvorhabens Verzögerungen ergeben, welche die Vorhabenträgerin nicht zu vertreten hat (z. B. im Falle von Nachbarklagen gegen den Bauantrag oder eines Normenkontrollantrages gegen den Bebauungsplan) oder im Falle von Verzögerungen bei der Planung/Realisierung des Vorhabens, die auf Verzögerungen bzgl. Baubeginn und Baudurchführung der planfestgestellten Maßnahmen der DB (2. Stammstrecke) und/oder der Stadt (Rampenbauwerk, Fuß- und Radwegbrücke) zurückzuführen sind; in diesen Fällen werden sich die Stadt und die Vorhabenträgerin über eine angemessene Verlängerung der genannten Fristen verständigen.

(8) Die Vorhabenträgerin und die Stadt verpflichten sich, bei unwesentlichen Änderungen des Entwurfs des Bebauungsplans (Anlage A2.2 und A2.3) oder der Projektpläne (Anlage

.../ 34

A2.4) entsprechende Anpassungen des Vertrags vorzunehmen, ohne dass es hierfür einer Beschlussfassung durch den Stadtrat bedarf.

§ 16 Sicherheiten

(1) Verpflichtung zur Beibringung von Sicherheiten

Zur Sicherung der Verpflichtungen aus diesem Durchführungsvertrag einschließlich etwaiger Schadensersatzansprüche verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, rechtzeitig vor Beginn der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, geeignete
Sicherheiten in einer Gesamthöhe von Euro (in Worten:
Euro) beizubringen.

(2) Zulässige Sicherheiten

Zulässige Sicherheiten sind:

1. Verpfändung von (Spar-)Einlagen;

2. selbstschuldnerische, unbefristete Bürgschaften unter Verzicht auf die Einreden der Anfechtbarkeit, der Aufrechenbarkeit und der Vorausklage (§ 770, § 771 BGB); unbestrittene oder rechtskräftig festgestellte Gegenforderungen des Hauptschuldners bleiben von dem Verzicht der Aufrechenbarkeit unberührt.

   Die Bürgschaft kann gestellt werden:

   a) von Instituten, die von einer deutschen Finanzbehörde als Steuerbürgen zugelassen sind oder die zum Zeitpunkt der Bürgschaftsübernahme über ein anerkanntes internationales Instituts- oder Emittentenrating (z. B. Standard & Poor‘s, Moody‘s u. a.) von mindestens „BBB-“ (Standard & Poor‘s) oder gleichwertig verfügen. Grundsätzlich ist die Berücksichtigung von zwei Ratingagenturen ausreichend; bei zwei unterschiedlichen Ratings ist das Rating mit der niedrigeren Bewertung maßgebend. Liegen bei dem Institut drei oder mehr Ratings, die zu unterschiedlichen Bewertungen führen, vor, ist von den beiden besten die

schlechtere Bonitätsbewertung zu nehmen;

b) von inländischen Versicherungsgesellschaften, die Kautions- und Bürgschaftsversicherungen als Geschäftszweige betreiben.

Eine Bonitätsprüfung im Einzelfall bleibt der Stadt vorbehalten.

(3) Zusammensetzung der Sicherheit

Die Sicherheitsleistung setzt sich wie folgt zusammen:

Sicherheitsleistungen				
Gemäß	Zweck	Flächen-größe m²	Euro/m²	Betrag in €
§ 4	Kampfmittel	-	-	
§ 5	Altlasten	-	-	
§ 8	Herstellung der Dienstbarkeitsflächen			
§ 10	Kostenbeteiligung Steg abzgl. Ablöse-beitrag Unterhaltskos-ten	-	-	
§ 11	Aufwertungsmaßnah-men/Kompensation			
	Gesamtsumme			

Die Höhe der jeweiligen Sicherheit stellt keine Obergrenze der finanziellen Aufwendungen dar, sofern in diesem Vertrag nichts anderes bestimmt ist.

(4) Allgemeine Regelungen

Die Stadt darf die gewährte Sicherheit nur insoweit geltend machen, als die

Vorhabenträgerin eine oder mehrere der in dieser Grundvereinbarung übernommenen Verpflichtungen, die ggf. durch Folgevereinbarungen - insbesondere Erschließungs-/Ausführungsverträge - weiter konkretisiert wurden bzw. werden,

1. nicht vertragsgemäß, insbesondere nicht innerhalb vereinbarter Fristen, erfüllt hat,
2. die Stadt die Vorhabenträgerin mit angemessener Nachfristsetzung zur Erfüllung der vertragsgemäßen Verpflichtung aufgefordert und
3. die Vorhabenträgerin auch nach Ablauf der Nachfrist die vertragsgemäße Verpflichtung nach wie vor nicht erfüllt hat.

Die Stadt darf die Sicherheit nicht an Dritte abtreten.

(5) Freigabe

Nach Durchführung der vorbezeichneten Maßnahmen und Abnahme durch die Stadt bzw. nach Bezahlung der geschuldeten Geldleistungen steht der Vorhabenträgerin jeweils ein Anspruch auf Freigabe des jeweiligen Sicherungsbetrages zu. Soweit in den Verträgen zur Durchführung von Maßnahmen zur Erschließung Sicherheitsleistungen zur Mängelbeseitigung gefordert werden, ist deren Stellung weitere Freigabevoraussetzung.

Soweit Herstellungsmaßnahmen in funktionellen Abschnitten von angemessener Größe durchgeführt werden, steht der Vorhabenträgerin ein Anspruch auf Freigabe eines entsprechenden Teilbetrages zu. Gleiches gilt für die Maßnahmen gemäß § 4 (Kampfmittel) und § 5 (Altlasten).

Die Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/20VS) wird auf Antrag und Kosten der Vorhabenträgerin und nach erfolgter entsprechender Abnahme bzw. nach Vorlage von Bestätigungen gemäß § 4 Abs. 4 lit. e) und/oder § 5 Abs. 7 lit. b) jeweils eine entsprechende Freigabe erteilen. Die Bemessung von angemessenen Tranchen für Teilfreigaben erfolgt unter gleichzeitiger Berücksichtigung der jeweils noch nicht erfüllten, besicherten Verpflichtungen.

(6) Austausch

Ein Austausch von Sicherheiten ist seitens der Vorhabenträgerin möglich, wenn diese in

gleicher Weise werthaltig sind und die Vorhabenträgerin die Kosten trägt. Die Freigabe der hinterlegten Sicherheit erfolgt Zug um Zug mit Vorlage der neuen Sicherheitsleistung.

Nach Abschluss des vorliegenden Vertrages kann eine bereits beigebrachte Sicherheit durch eine sofort vollstreckbare Buchgrundschuld zu Gunsten der Stadt ausgetauscht werden, Zug um Zug mit Eintragung der Grundschuld im Grundbuch, sofern die Stadt das Sicherungsobjekt für geeignet und ausreichend werthaltig erachtet. Bei Zweifel über die Werthaltigkeit ist diese durch ein Gutachten des städtischen Bewertungsamts nachzuweisen; die Kosten hierfür trägt die Vorhabenträgerin.

§ 17 Regelungen zur Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB

(1) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der gebilligte Entwurf des Bebauungsplans erst dann nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt wird, wenn

1. dieser Durchführungsvertrag rechtswirksam abgeschlossen wurde,

2. die Sicherheiten nach § 16 gestellt sind

3. der Stadt eine beglaubigte Abschrift der notariellen Urkunde über die Nachbarschaftsvereinbarung mit Grundstücksübertragung zwischen der Vorhabenträgerin und der und eine Bestätigung des Notars , München, vorliegt, dass der Antrag auf Eintragung einer Auflassungsvormerkung an dem Flurstück Nr. 17722/14 der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 zur Sicherung des Anspruchs der Vorhabenträgerin auf Übertragung des Eigentums an der Erwerbsfläche beim Grundbuchamt gestellt ist.

4. bezüglich der bereits im Eigentum der Vorhabenträgerin stehenden Flurstücke Nrn. 17722/29 und 18273/11 je Gemarkung München Haidhausen Sektion 9eine Bestätigung des die Bestellung der dinglichen Rechte gemäß **Anlage A6** beglaubigenden Notars (= Notarbestätigung) vorliegt, dass zulasten der vorgenannten Flurstücke die Anträge zur Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht „G“ und Radfahrrecht „RM“ sowie Radfahrrecht „R“ mit dem Inhalt gemäß **Anlage A6** Ziff. 2.1 i.V.m**. Anlage A6.1** und Ziff. 2.2 (i) und (ii) i.V.m. **Anlage A6.2** sowie gemäß Ziff. 2.3) und zu Lasten des rechtlich vereinigten Grundstücks (bestehend aus den

FlstNrn. 18273 und 18273/11 je Gemarkung München Haidhausen Sektion 9) einer Reallast (mit dem Inhalt gemäß Ziff. 2.4) je zugunsten der Stadt beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung (zunächst nächstoffene Rangstelle in Abt. II und Rang vor Rechten in Abt. III) entgegenstehen.

5. der Stadt

   (i) eine beglaubigte Abschrift der Bestellungsurkunde vorliegt, nach der der toom zu Lasten des nach Vermessung neu gebildeten Flurstücks (Erwerbsfläche toom) je eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht „G“ und Radfahrrecht „“RM“ mit dem Inhalt gemäß **Anlage A6** Ziffer 2.1 i. V. m. **Anlage A6.1** und Ziffer 2.2 (i) i. V. m. **Anlage A6.2** sowie gemäß Ziffer 2.3) zugunsten der Stadt an zunächst nächstoffener Rangstelle in Abt. II und vor Rechten in Abt. III bestellt hat und

   (ii) eine Bestätigung des mit dem Vollzug beauftragten Notars vorliegt, dass die Anträge beim Grundbuchamt gestellt sind.

6. der Stadt eine beglaubigte Abschrift der von der Vorhabenträgerin unterzeichneten und unterschriftenbeglaubigten Bestellungsurkunde **Anlage A6** vorliegt, wonach die Vorhabenträgerin zulasten der Erwerbsfläche eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Radfahrrecht „RM“ mit dem sich aus **Anlage A6** Ziff. 2.2 (i) i.V.m. **Anlage A6.2** sowie gemäß Ziff. 2.3) zugunsten der Stadt an nächstoffener Rangstelle in Abt. II und vor Rechten in Abt. III bestellt hat und der beglaubigende Notar angewiesen worden ist, den Antrag zum Vollzug dieses Rechts beim Grundbuchamt zusammen mit dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums an der Erwerbsfläche
   auf die Vorhabenträgerin unverzüglich zu stellen, wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen.

   sowie

7. alternativ zu vorstehender Ziff. 5 für den Fall, dass die Bestellung der Rechte gemäß Ziff. 4 nicht/nicht rechtzeitig vornimmt:

der Stadt eine beglaubigte Abschrift der von der Vorhabenträgerin unterzeichneten und unterschriftenbeglaubigten Bestellungsurkunde **Anlage A6** vorliegt, wonach die Vorhabenträgerin zulasten der Erwerbsfläche je eine beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht „G“ und Radfahrrecht „RM“ mit dem sich aus **Anlage A6** Ziff 2.1 i. V. m. **Anlage A6.1,** Ziff. 2.2 (i) i. V. m. **Anlage A6.2** sowie gemäß Ziff. 2.3) zugunsten der Stadt an nächstoffener Rangstelle in Abt. II und vor Rechten in Abt. III bestellt hat und der beglaubigende Notar angewiesen worden ist, den Antrag zum Vollzug dieses Rechtes beim Grundbuchamt zusammen mit dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums an der Erwerbsfläche auf die Vorhabenträgerin unverzüglich zu stellen, wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen.

(2) Die Stadt wird durch dieses Einverständnis nicht gebunden.

§ 18 Baugenehmigung vor Inkrafttreten

Sofern in diesem Durchführungsvertrag bei der Bemessung von Fristen auf das Inkrafttreten des Bebauungsplans abgestellt ist, sollen im Falle der Erteilung einer Baugenehmigung auf der Grundlage des § 33 BauGB die Fristen dergestalt geändert gelten, dass maßgeblicher Zeitpunkt die Zustellung der Baugenehmigung sein soll, sofern diese vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erfolgt.

§ 19 Entschädigungs-, Schadensersatz- und sonstige Ansprüche

(1) Die Vorhabenträgerin erklärt, dass sie für den Fall, dass durch gerichtliche, rechtskräftige Entscheidung die Realisierung des Vorhabens bzw. die Aufnahme der (vorgesehenen) Nutzung verhindert oder erschwert wird oder die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt werden, gegen die Stadt keinerlei Ansprüche geltend macht.

(2) Die Vorhabenträgerin erkennt die Festsetzungen des Bebauungsplans an und wird daraus keinerlei Übernahme-, Entschädigungs- und Schadensersatzansprüche welcher Art auch immer gegen die Stadt geltend machen.

(3) Den Vertragsparteien ist bewusst, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans die Orientierungswerte der BauNVO gemäß § 17 BauNVO überschreiten. Sie gehen übereinstimmend davon aus, dass die Überschreitung der Orientierungswerte ausreichend begründet ist. Sollte sich dies als unzutreffend herausstellen, wird die Vorhabenträgerin keinerlei Forderung gegen die Stadt erheben, die sich auf diese Unzulässigkeit begründet.

§ 20 Rücktrittsrecht

(1) Die Vorhabenträgerin und die Stadt sind zum Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag mit vertragsbeendigender Wirkung berechtigt, sofern der Bebauungsplan nicht binnen einer Frist von 18 Monaten nach Beginn der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB als Satzung beschlossen worden ist. Das Rücktrittsrecht kann nur binnen drei Monaten nach Eintritt der Rücktrittsvoraussetzungen ausgeübt werden.

Der Rücktritt der Vorhabenträgerin ist mit eingeschriebenem Brief gegenüber dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung (II-2, Blumenstraße 28b, 80331 München) zu erklären. Für einen Rücktritt der Stadt ist eine entsprechende Erklärung gegenüber der Vorhabenträgerin erforderlich.

(2) Im Falle des Rücktritts der Vorhabenträgerin nach Abs. 1 bleibt die Verpflichtung der Vorhabenträgerin zur Tragung der Kosten des Bebauungsplans gem. § 13, der Kosten des Durchführungsvertrages gem. § 14 und der Kosten für die etwaigen Bewertungsgutachten gem. § 16 Abs. 6 [Sicherheiten] bestehen.

(3) Das Rücktrittsrecht der Vorhabenträgerin erlischt, wenn ihr auf der Grundlage des § 33 BauGB eine Baugenehmigung für das Bauvorhaben vor Inkrafttreten des Bebauungsplans erteilt wird. Sollte die erteilte Baugenehmigung in einem Rechtsmittelverfahren aufgehoben werden, ohne dass von ihr Gebrauch gemacht wurde, so lebt das Rücktrittsrecht wieder auf, sofern nicht bis zu diesem Zeitpunkt der Bebauungsplan als Satzung beschlossen ist.

§ 21 Teilnichtigkeit/Salvatorische Klausel

(1) Sollte eine Bestimmung dieser Urkunde unwirksam und/oder undurchführbar sein oder werden – gleich aus welchem Grund –, so soll die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen

.../ 41

nicht berührt werden. Die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen sind so auszulegen, umzudeuten und zu ersetzen, dass der erstrebte wirtschaftliche Erfolg möglichst gleichkommend verwirklicht wird.

(2) Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen oder undurchführbaren Bestimmungen durch eine rechtlich einwandfreie Regelung zu ersetzen sowie alles nach Treu und Glauben Zumutbare zu tun, um die Wirksamkeit des gegenständlichen Vertragsverhältnisses zu sichern und seine Durchführung zu ermöglichen.

§ 22 Wechsel der Vorhabenträgerin/Weitergabepflicht

(1) Im Falle des Wechsels der Vorhabenträgerin verpflichtet sich die Vorhabenträgerin die in diesem Durchführungsvertrag vereinbarten Pflichten einschließlich der Stellung der Sicherheiten gemäß § 16 mit Weitergabeverpflichtung vollumfänglich und formgerecht auf den neuen Vorhabenträger zu übertragen – hinsichtlich der vormerkungsgesicherten Verpflichtung aufschiebend bedingt durch die Eigentumsumschreibung im Grundbuch – mit der Maßgabe, dass dieser wiederum seine Rechtsnachfolger*innen entsprechend verpflichtet.

(2) Die Weitergabe hat nur dann schuldbefreiende Wirkung für die Vorhabenträgerin, wenn der neue Vorhabenträger

a) die vertraglichen Verpflichtungen dieses Durchführungsvertrags in einer gesonderten Erklärung/Vereinbarung gegenüber der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20VS) als eigene Verpflichtung übernommen hat,

b) entsprechende Sicherheiten gemäß § 16 geleistet hat,

c) die Stadt dieser Übernahme zugestimmt hat.

(3) Die Vorhabenträgerin wird der Stadt von einem beabsichtigten Vorhabenträgerwechsel unverzüglich Mitteilung machen. Ein Wechsel des Vorhabenträgers während der Planungs- und Bauzeit bedarf gemäß § 12 Abs. 5 BauGB der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Die Zustimmung muss von der Vorhabenträgerin schriftlich und mit umfassender Auskunft über die jeweiligen Übertragungsregelungen, die mit dem Dritten getroffen wurden, bei der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung – HA II/20VS) beantragt werden. Insbesondere

ist der der Übertragung des Eigentums zugrunde liegende Vertrag vorzulegen.

Vorstehende Regelungen finden auch Anwendung auf Teilverkäufe/dem teilweisen Übergang von Eigentum. In diesen Fällen verpflichtet sich die Vorhabenträgerin, ihre einzelnen Verpflichtungen den jeweiligen Erwerbern eindeutig zuzuordnen.

Über die Zustimmung der Stadt entscheidet der Stadtrat durch Beschluss. Die Zustimmung darf nur dann verweigert werden, wenn Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb der in § 15 Abs. 3 festgelegten – ggf. in Abs. 7 verlängerten - Frist gefährdet ist.

(4) Abs. 2 lit. b) gilt nicht, soweit und solange das Verhältnis des/der übernehmenden Dritten zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen (GWB) erfüllt; in diesem Fall stundet die Stadt die Sicherheitsleistung unentgeltlich und auflösend bedingt durch den Eintritt des Falles, dass der übernehmende Dritte im Verhältnis zur Stadt die Voraussetzungen des § 108 Abs. 1 GWB nicht mehr erfüllt.

§ 23 Zustimmung des Stadtrates

(1) Der wirksame Abschluss dieses Durchführungsvertrages bedarf der Zustimmung des Stadtrates der Stadt (Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung), die von der Stadt (Referat für Stadtplanung und Bauordnung) im Rahmen des Billigungsbeschlusses zum Bebauungsplan eingeholt wird.

(2) Die Vorhabenträgerin ist damit einverstanden, dass der Durchführungsvertrag (aus Datenschutzgründen werden alle personenbezogenen Daten geschwärzt) 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. Berechtigte Ansprüche der Vorhabenträgerin i.S.d. Art. 52 Abs. 2 Satz 1 GO, die eine Befassung in nicht öffentlicher Sitzung begründen könnten, liegen nicht vor.

§ 24 Ausfertigungen

Von diesem Durchführungsvertrag einschließlich aller Anlagen und Beilagen erhalten:

- die Stadt: Referat für Stadtplanung und Bauordnung; Kommunalreferat, Stadtarchiv: jeweils ein mit original Unterschriften versehenes Exemplar (sowie ein digitales Exemplar als pdf)

- die Vorhabenträgerin: ein mit original Unterschriften versehenes Exemplar (sowie ein digitales Exemplar als pdf)

§ 25 Anlagenübersicht

Bestandteil dieses Durchführungsvertrags sind folgende Anlagen:

A1.0	Flurkarten FN 1890 01 und FN 334801
A1.1	Lageplan Erwerbsfläche
A1.2	Lageplan Erwerbsfläche
A2.1	Lageplan Vorhabengrundstück
A2.2	Planteil Bebauungsplanentwurf
A2.3	Entwurf Satzungstext
A2.4.	Projektpläne inkl. Freiflächengestaltungsplan (S. 1 – S. 28)
A2.5	Willenserklärung zu Klimamaßnahmen
A3	Lageplan Neuherstellung Sonderflächen
A5.1	Lageplan Bestand Stützmauer
A5.2	Lageplan Bestand Straßenentwässerung und Strom
A6	Bestellungsurkunde einschließlich ihrer Anlagen (A 6.0 bis A 6.8)
A8.1	Lageplan Erweiterung/Verlängerung Gehweg „G“ und Radweg „R“
A8.2	Lageplan Neuherstellung Radweg „RM“
A8.3	Lageplan Bestand Gehweg und Straße
A10.1	Plan 400 m-Radius um S-Bahnhalt Leuchtenbergring von Dragomir Stadtplanung vom 09.12.2024

München, den 02.06.2026

Omnia Grundstücks GmbH & Co. Objekt
Haidenauplatz KG
vertreten durch
Omnia Grundstücks GmbH,

Omnia Grundstück GmbH & Co. Objekt
Haidenauplatz KG

München, den 08.06.2026

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Hauptabteilung II - Stadtplanung

Fortführungsnachweis 1890 01

Gemarkung München, S.9

Darstellung in der Flurkarte

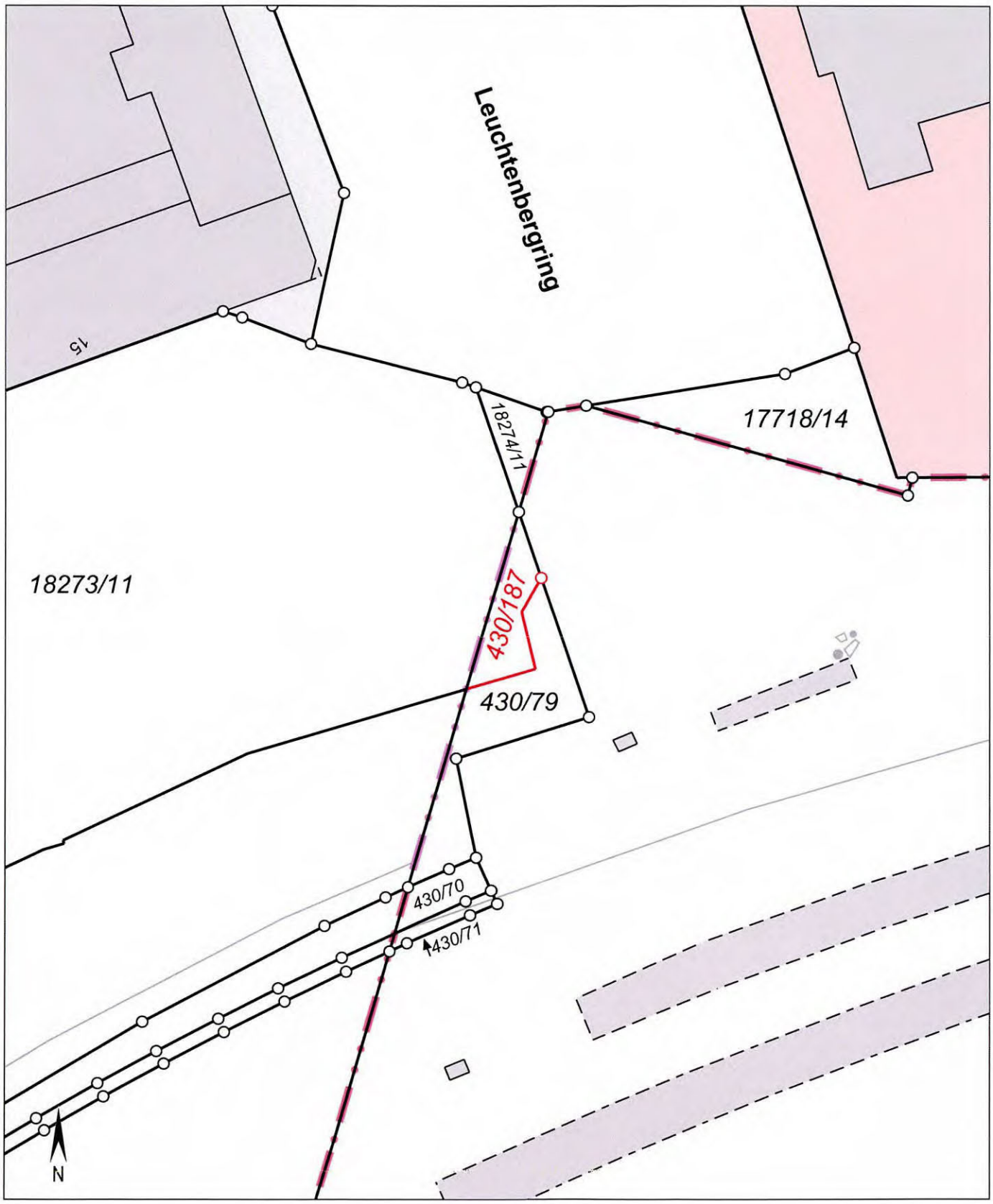
Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

06 von 03 Blatt

Fortführungsnachweis 3348 01

Gemarkung Berg am Laim

Darstellung in der Flurkarte

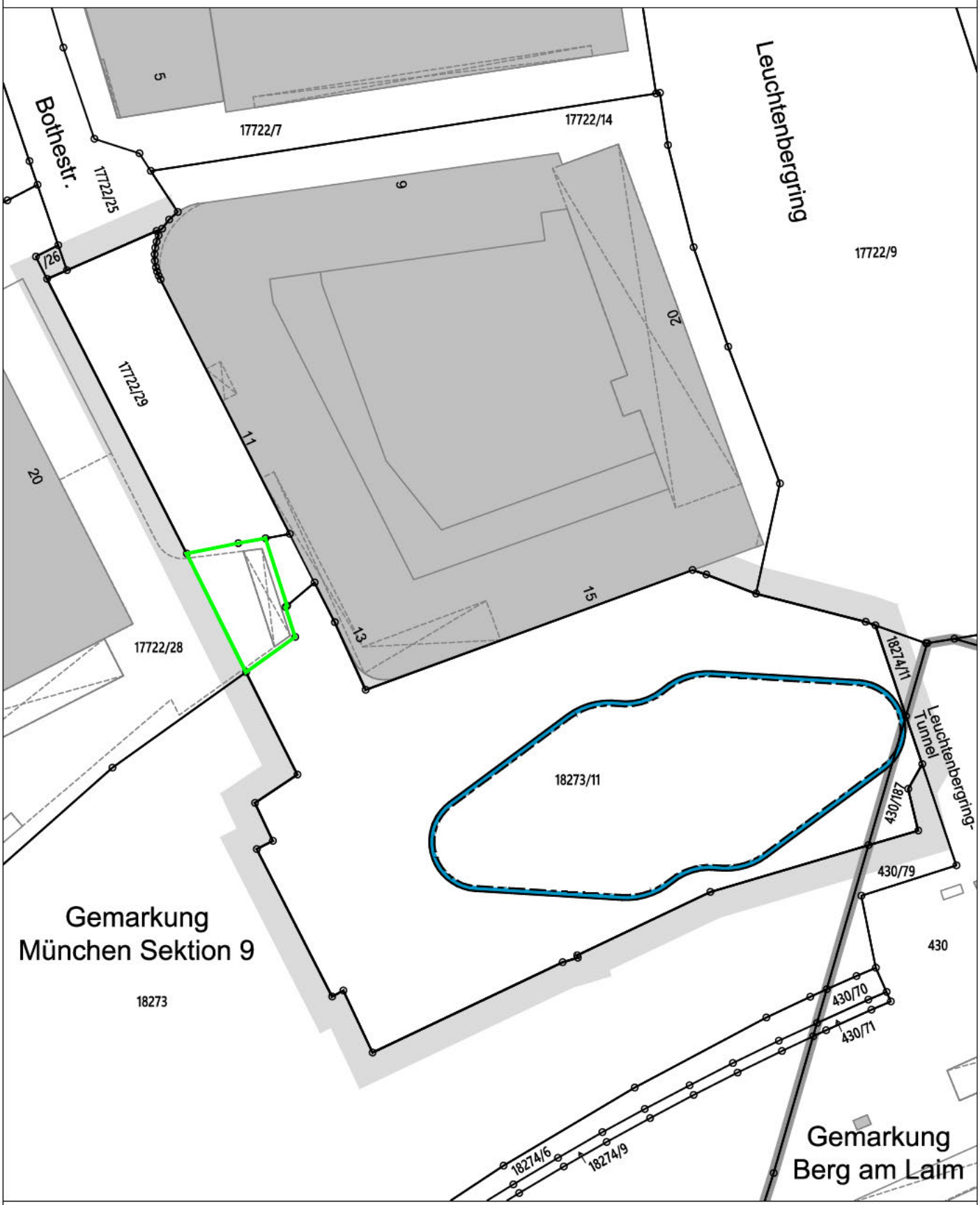


Maßstab 1:750 0 10 20 30 Meter

000024 Blatt 06 von 06

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan
Erwerbsfläche

Anlage A1.1



Legende:

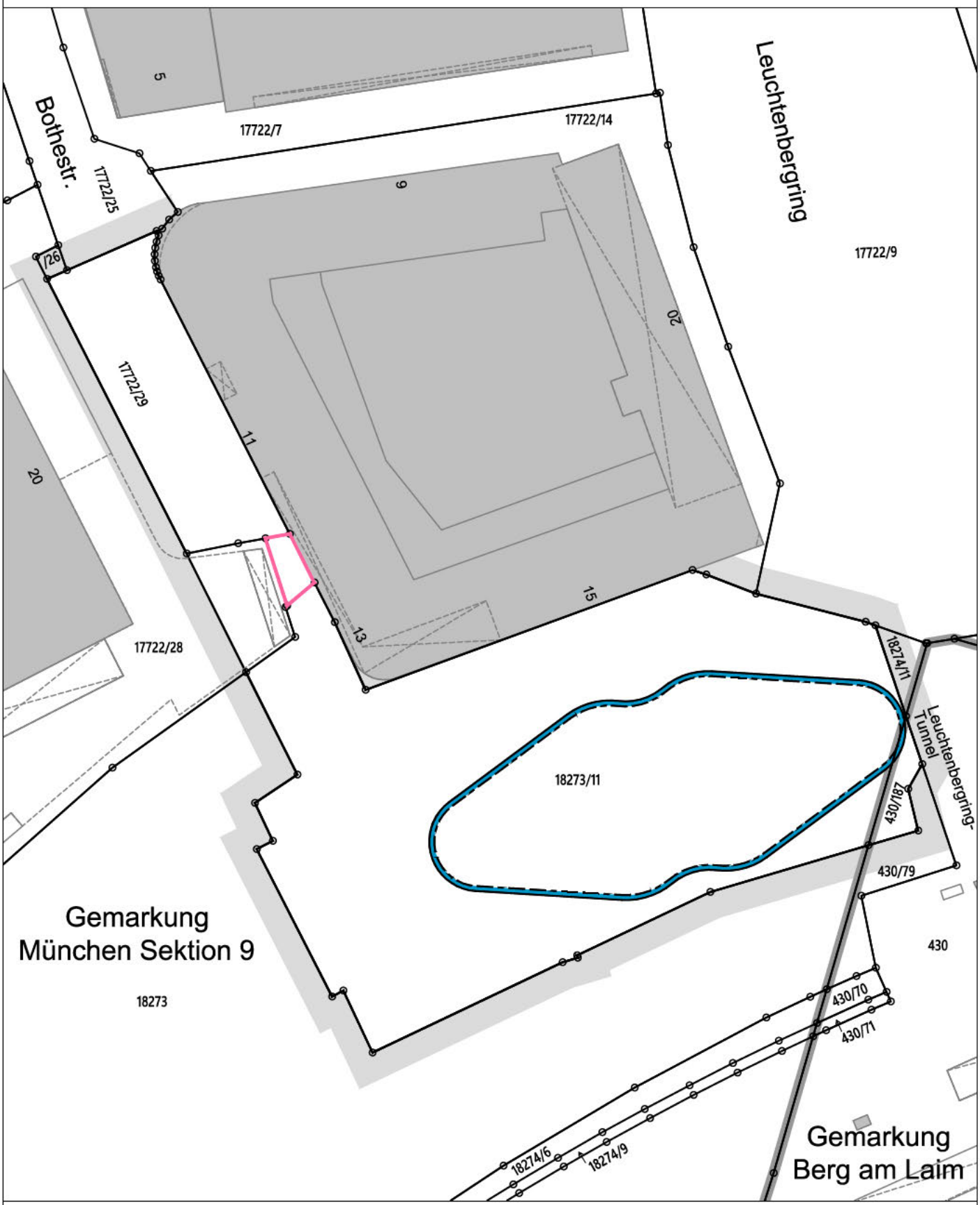
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Übertragung von an Omnia
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan
Erwerbsfläche

Anlage A1.2



Legende:

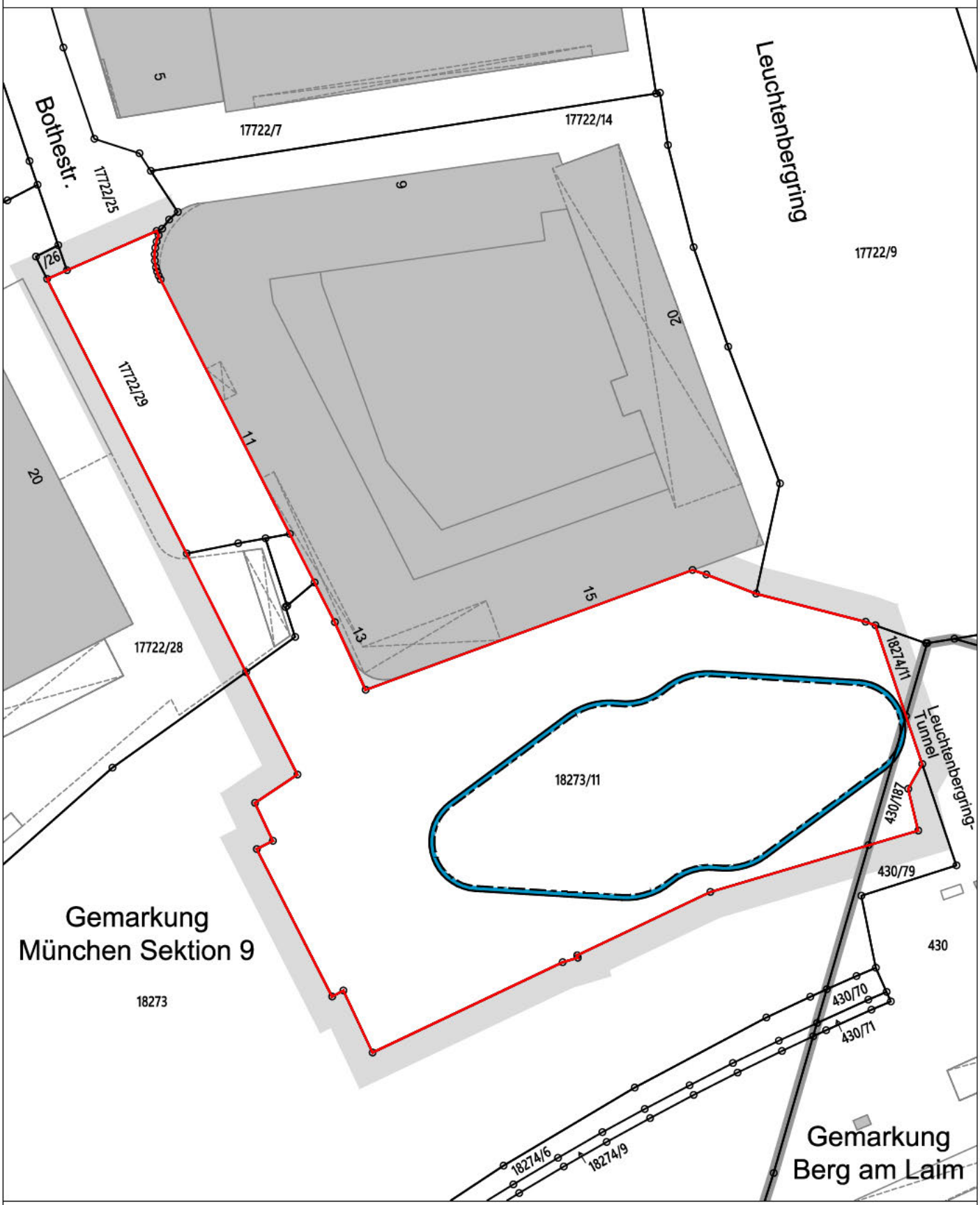
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Übertragung von an Omnia
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan
Vorhabengrundstück

Anlage A2.1



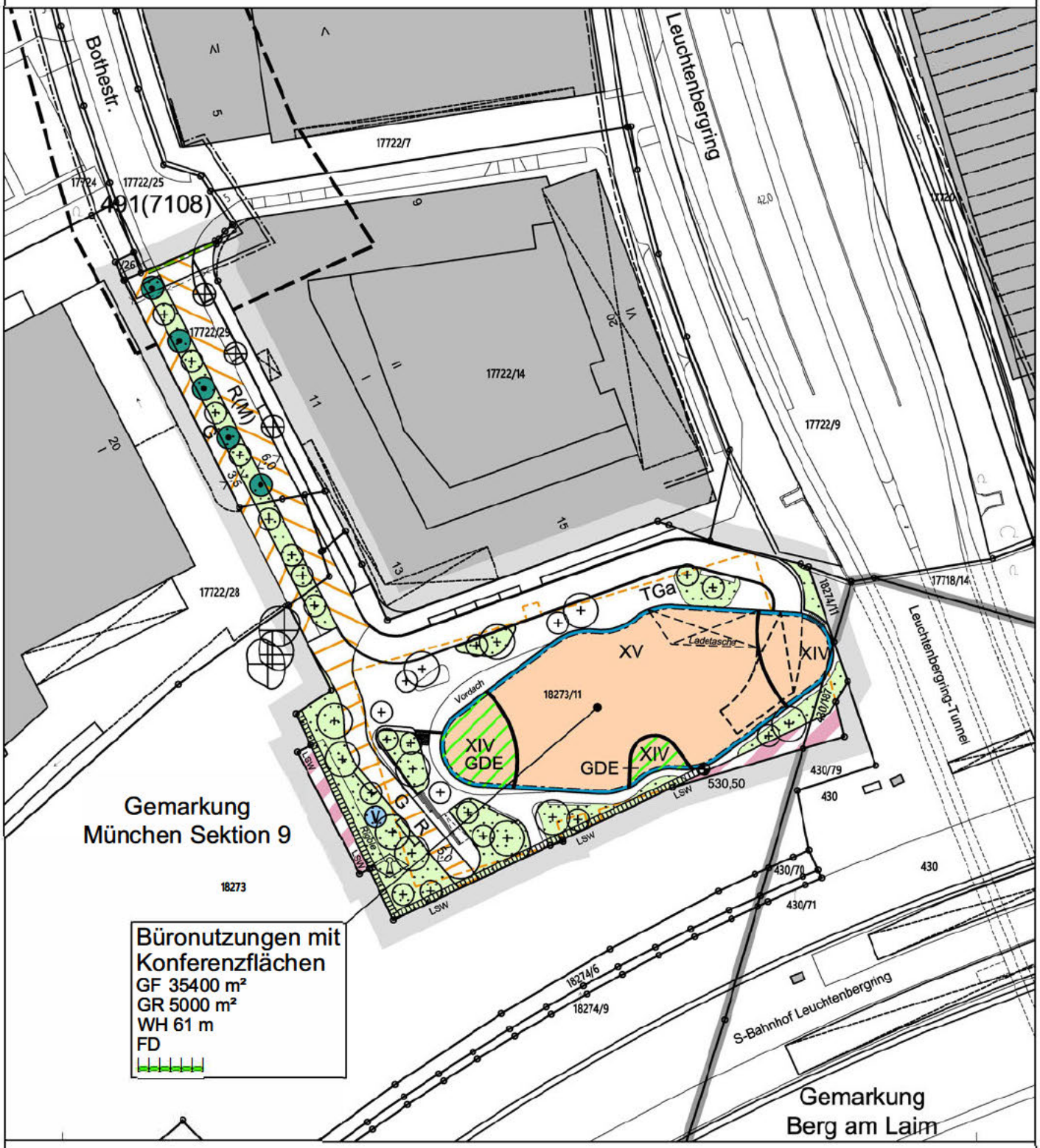
Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Vorhabengrundstück
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Anlage A2.2



Entwurf
vorhabenbezogener Bebauungsplan
mit Grünordnung Nr. 1956c
der Landeshauptstadt München

Bereich:
Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
(Teiländerung des Bebauungsplans Nr. 491)

N

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
HA II / 21P
HA II / 21V
HA II / 52

128-2026
PlanG 20.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO
nicht maßstabsgerechte Verkleinerung

Entwurf Satzungstext

Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Bothestraße (südlich),
Leuchtenbergring (westlich),
Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich)
-Teiländerung des Bebauungsplanes Nr. 491

vom .....

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1, 12 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO), des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO), der Art. 81 und 6 Abs. 5 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) und der §§ 9 und 11 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit Art. 4 des Gesetzes über den Schutz der Natur, die Pflege der Landschaft und die Erholung in der freien Natur (BayNatSchG) folgende Satzung:

§ 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung

(1) Für den Bereich zwischen Bothestraße (südlich), Leuchtenbergring (westlich) und Bahnlinie München - Rosenheim (nördlich) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit Grünordnung als Satzung erlassen.

(2) Der vorhabenbezogene Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 20.05.2026, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am , und diesem Satzungstext.

(3) Die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c erfassten Teile des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 491 werden durch diesen verdrängt.

§ 2 Art der baulichen Nutzung „Büronutzungen mit Konferenzflächen“

(1) Folgende Nutzungen sind zulässig:
- Büronutzungen
- Konferenz
- Cafeteria/Kantine
- gastronomische Einrichtungen für die Öffentlichkeit im Erdgeschoss mit einem zugehörigen Wirtsgarten mit einer maximalen Größe von 150 m^2
- zugehörige Technik-, Neben- und Versorgungsflächen
- Raum/Fläche für Liefer- und Entsorgungsverkehr mit Verladezone im Erdgeschoss innerhalb des Baufensters.

(2) Im festgesetzten Baugebiet sind in den Untergeschossen und im festgesetzten Bereich mit Umgrenzung für Tiefgarage folgende Nutzungen zulässig:
- Technik-, Keller-, Müll, Neben- und Lagerräume
- Kfz- und Fahrradabstellplätze
- Elektro-Ladeplätze

§ 3 Maß der baulichen Nutzung

Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Grundfläche darf durch die Grundfläche baulicher Anlagen nach § 19 Abs. 4 BauNVO sowie durch die private Erschließungsstraße bis zu einer maximalen Grundfläche von insgesamt 7.350 m2 überschritten werden.

§ 4 Höhenentwicklung

(1) Die festgesetzte maximale Wandhöhe (WH) von 61 m bezieht sich auf die Höhenkote 530,50 m ü. NHN. Der obere Bezugspunkt wird durch den oberen Abschluss der Attika definiert.

(2) Die festgesetzte maximale Wandhöhe darf durch Dachaufbauten gem. § 8 Abs. 1 überschritten werden.

§ 5 Abstandsflächen

Entlang des in der nachfolgenden Abbildung mit grüner Linie markierten Bereichs auf Höhe der gegenüber liegenden nördlichen Nachbarbebauung wird die Abstandsfläche auf 5,7 m verkürzt.

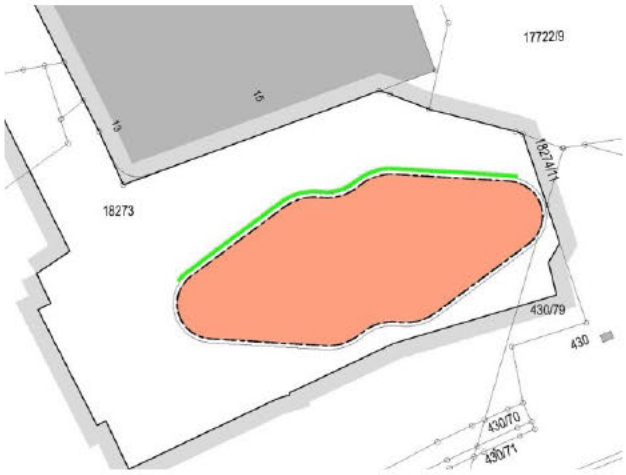


Abbildung: Darstellung Abstandsflächenverkürzung nach Norden – ohne Maßstab, Quelle: Kartendarstellung Kommunalreferat Geodatenservice München mit Ergänzungen Dragomir Stadtplanung / Landeshauptstadt München, 2025

Im Übrigen gelten die Abstandsflächentiefen, die sich aus den Festsetzungen der Planzeichnung ergeben.

§ 6 Überbaubare Grundstücksfläche

(1) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte Baugrenze darf im südwestlichen und westlichen Bereich durch eine mit dem Gebäude verbundene Terrasse um 8,0 m überschritten und teilweise als Wirtsgarten mit einer Größe von bis zu 150 m² genutzt werden.

(2) Die gemäß Planzeichnung festgesetzte nördliche, westliche und südliche Baugrenze darf durch ein durchgehendes Vordach (hinweisliche Plandarstellung) bis zu einer Tiefe von 6,0 m auf bis zu 50 % der gesamten Fassadenabwicklung überschritten werden.

§ 7 Nebenanlagen

Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 BauNVO sind in das Gebäude zu integrieren. Hiervon ausgenommen sind die private Erschließungsstraße und sonstige Zuwegungen sowie eine Unterbauung durch Rigolen und Zisternen, die auch außerhalb der als überbaubar festgesetzten Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.

§ 8 Dachform, Dachbegrünung, Dachaufbauten und Photovoltaik

(1) Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die realisierte Wandhöhe hinausreichen, sind nicht zulässig. Abweichend hiervon ist im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit

von 15 Vollgeschossen in einem Abstand von 7,50 m von der Außenkante der Fassade eine Überschreitung der festgesetzten Wandhöhe um bis zu 0,5 m zulässig.

(2) Im Bereich mit einer zulässigen Geschossigkeit von 15 Vollgeschossen sind technische Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ohne Flächenbegrenzung zulässig. Sie sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu kombinieren. Diese Kombination ist flächenmäßig übereinander (d.h. in Form einer Dachbegrünung, die sich durchlaufend unter der jeweiligen Anlage zur Nutzung solarer Strahlungsenergie befindet) anzuordnen. Für die Begrünung ist eine durchwurzelbare Mindestsubstratschichtdicke von mindestens 20 cm (ohne Drainschicht) vorzusehen.

(3) Auf der südlichen und westlichen Terrassenfläche innerhalb des gem. Planzeichnung festgesetzten 14. Vollgeschosses ist die Dachfläche auf mindestens 25% mit einer durchwurzelbaren Substratschicht von min. 45 cm (ohne Drainschicht) intensiv zu begrünen. Anlagen zum Wetterschutz sind bis zur maximal zulässigen Wandhöhe gem. § 4 Abs.1 auf einer maximalen Fläche von bis zu 40 % der Terrassenfläche zulässig.

(4) Auf den Dachflächen und an der Gebäudefassade sind Photovoltaik-Modulflächen mit einer Gesamtfläche von mindestens 4.000 m² zu realisieren.

§ 9 Kfz-Stellplätze, Tiefgaragen

(1) Die nach der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS), MüABl. Sondernummer 3, S. 567, in der Fassung vom 17.09.2025, notwendigen Kfz-Stellplätze sind in der Tiefgarage unterzubringen.

(2) Die Tiefgarage ist ausschließlich innerhalb der festgesetzten Baugrenzen und der Umgrenzung von Tiefgaragen zulässig. Die Tiefgaragenzufahrt ist nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig.

(3) Die Decke der unterirdischen baulichen Anlage/Tiefgarage ist um mindestens 1,40 m abzusenken und mit einem Substrataufbau entsprechend den Festsetzungen des § 15 dieser Satzung zu errichten, zu gestalten und zu bepflanzen.

(4) Die unterirdische bauliche Anlage/Tiefgarage ist mit einer maximalen Tiefe, einschließlich der untersten Bauwerkssohle, von 18 m in Bezug auf den Höhenbezugspunkt 530,50 m ü. NHN zulässig.

(5) Die Anliefernutzungen sind ausschließlich im Gebäudeinneren in der im Plan festgesetzten Ladetasche zulässig.

§ 10 Fahrradabstellplätze

(1) Die nach Satzung der Landeshauptstadt München über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) in der Fassung vom 26.06.2020, MüAbl. S. 406 erforderlichen Fahrradabstellplätze sind nur innerhalb des Gebäudes und der Tiefgarage zulässig.

(2) Die Fahrradabstellplätze in der Tiefgarage sind über eine eigens nur vom Radverkehr befahrbare Rampe zu erschließen, die nur innerhalb der im Plan festgesetzten überdachten Rampe zulässig ist.

(3) Innerhalb des Baugebiets sind oberirdische Fahrradabstellplätze ausgeschlossen. Ausgenommen sind zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses über den Bebauungsplan bestehende Fahrradabstellanlagen.

§ 11 Werbeanlagen

(1) Im Planungsgebiet sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig.

(2) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form sowie Lichtwirkung in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassade der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.

(3) Werbeanlagen sind nur in Form von Firmenlogos bzw. Firmennamen in Einzelbuchstaben mit einer Schrifthöhe von max. 1 m zulässig. Ausnahmsweise ist eine Werbeanlage an einer Fassade des Hochhauses mit einer Schrifthöhe von max. 3,5 m zulässig.

(4) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselwerbebeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(5) Großflächige Werbung (z.B. Light-Boards, Videowände, Werbetafeln) ist unzulässig.

(6) Die Errichtung von Werbeanlagen über der realisierten Wandhöhe des Gebäudes ist unzulässig.

§ 12 Geländemodellierungen

Geländemodellierungen sind zum Höhenausgleich, zur Ausbildung des Geländeanschlusses an die Straßenverkehrsfläche, die Nachbargrundstücke und zur Ausbildung von Versickerungsmulden und Pflanzbeeten zulässig. Die Tiefe von Versickerungsmulden wird auf maximal 0,30 m begrenzt.

§ 13 Dienstbarkeiten

(1) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichneten Flächen G wird ein Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(2) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit festgesetzt.

(3) Für die im Plan als dinglich zu sichern gekennzeichnete Fläche R(M) wird ein Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr festgesetzt.

(4) Von der im Plan festgesetzten Lage und Breite der Gehrechtsfläche (G), der Radfahrrechtsfläche (R) und dem Radfahrrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr (R(M)) kann geringfügig abgewichen werden, wenn technische, funktionale oder gestalterische Gründe dies erfordern und die Abweichung mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

§ 14 Einfriedungen

Einfriedungen sind unzulässig.

§ 15 Grünordnung

(1) Die Bepflanzung und Begrünung der Freiflächen und der Lärmschutzwand ist entsprechend den planzeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans mit Grünordnung herzustellen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Ausgefallene Vegetation ist nachzupflanzen. Nachpflanzungen haben den festgesetzten Güteanforderungen zu entsprechen.

(2) Im Planungsgebietes sind mindestens 11 Großbäume (Endwuchshöhe größer 20 m) und mindestens 24 mittelgroße Bäume (Endwuchshöhe 10 - 20 m) oder Kleinbäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) zu pflanzen. Die Anzahl an mittelgroßen Bäumen muss mindestens 17 betragen.

(3) Bei allen im Planungsgebiet neu zu pflanzenden Bäumen sind standortgerechte Bäume zu verwenden.

(4) Die Mindestpflanzgrößen für als zu pflanzen festgesetzte Bäume betragen:
- für große Bäume (Endwuchshöhe größer 20 m) 20-25 cm Stammumfang
- für mittelgroße (Endwuchshöhe 10-20 m) 20-25 cm Stammumfang
- kleine Bäume (Endwuchshöhe kleiner 10 m) 18-20 cm Stammumfang.

(5) Bei Pflanzung von Bäumen in Belagsflächen ist eine durchwurzelbare, spartenfreie Mindestfläche vorzusehen:
- bei großen Bäumen (Endwuchshöhe > 20m) von 24 m²,
- bei mittelgroßen Bäumen (Endwuchshöhe 10 - 20 m) von 12 m²,
- bei kleinen Bäumen (Endwuchshöhe < 10 m) von 12 m².

Ausnahmsweise sind auch überdeckte Baumscheiben zulässig, sofern diese aus funktionalen Gründen erforderlich sind und der langfristige Erhalt der Bäume durch geeignete technische Maßnahmen gewährleistet wird.

(6) Die in § 20 Absatz 5 festgesetzte Lärmschutzwand ist auf mindestens 30 % ihrer Fläche mit ausdauernden, hochwüchsigen, standortgerechten, bodengebundenen Kletterpflanzen zu begrünen.

(7) Die Oberkante der Rigole ist mindestens 1,40 m abzusenken und zusammen mit der abgesenkten Decke der Tiefgaragen ebenso hoch mit fachgerechtem Bodenaufbau zu überdecken und zu begrünen. Die Decke der Zisterne ist ebenfalls um mindestens 1,40 m abzusenken, sofern sich darüber eine Pflanzfläche befindet. Bei der Pflanzung von Großbäumen auf einer Fläche von mindestens 10 m² je Baum ist ein fachgerechter Bodenaufbau von 1,50 m herzustellen.

(8) Notwendige Zugänge, Durchwegungen, ebenerdige Terrassen, der Wirtsgarten und Feuerwehraufstellflächen sind soweit funktional möglich mit wasserdurchlässigem Aufbau und Belägen herzustellen.

§ 16 Artenschutz

(1) Ab einer zusammenhängenden Fläche von 6 m² sind Glasflächen, freistehende, an Gebäuden angebaute oder zwischen Gebäuden eingebundene Glaswände, transparente Durchgänge, Übereckverglasungen, spiegelnde Scheiben und solche mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) und Bauwerke oder Fassadenelemente mit ähnlich hohem Kollisionsrisiko für Vögel so mit fachlich anerkannten und wirksamen Schutzmaßnahmen gegen Vogelschlag zu versehen, dass das Tötungs- und Verletzungsrisiko für einzelne Vögel an diesen Glaselementen nicht signifikant erhöht wird. Dies gilt auch für Fassaden mit einem Anteil der frei sichtbaren Glasflächen von > 75 %.

(2) Für Außenbeleuchtungen sind im Planungsgebiet ausschließlich nichtfängige Beleuchtungsanlagen zulässig, die aufgrund der Wellenlänge, der Farbtemperatur, der Konstruktionsweise, der Leuchtpunkthöhe und des Abstrahlwinkels für nachtaktive Tiere unschädlich sind.

§ 17 Entwässerung

(1) Niederschlagswasser auf dem Baugrundstück ist oberflächlich und über Nutzung der Filterwirkung des Bodens zu versickern. Zusätzlich ist eine Versickerung in den im Plan festgesetzten Versickerungsbereich in der hinweislich dargestellten Rigole sowie über Versickerungsmulden zulässig.

(2) Das Flachdach und das Tiefgaragendach sind mit einer Niederschlagswasser-Retentionsschicht von mindestens 10 cm zu versehen (zusätzlich zur Substratschicht).

§ 18 Lufthygiene

(1) Anlagen zur Belüftung der Tiefgarage und Einbauten zur Entlüftung von Trafostationen sind ausschließlich innerhalb der Umgrenzung für Tiefgaragen, jedoch außerhalb von mit einem Geh- und Radfahrrecht dinglich zu sichern festgesetzten Flächen, zulässig. Sie sind geländegleich in die Gestaltung der Freiflächen zu integrieren.

(2) Die Tiefgarage ist gem. Garagen- und Stellplatzverordnung (GaStellV) zu lüften. Die Entlüftung ist dabei in das Gebäude zu integrieren und die Abluft so abzuleiten, dass ein ungestörter Abtransport mit der freien Luftströmung und eine ausreichende Verdünnung ermöglicht werden.

§ 19 Lärmschutz

(1) Bei der Errichtung und Änderung von Gebäuden mit schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind technische Vorkehrungen gemäß der DIN 4109-1, Januar 2018, Schallschutz im Hochbau zum Schutz vor Verkehr- und Anlagengeräuschen vorzusehen.

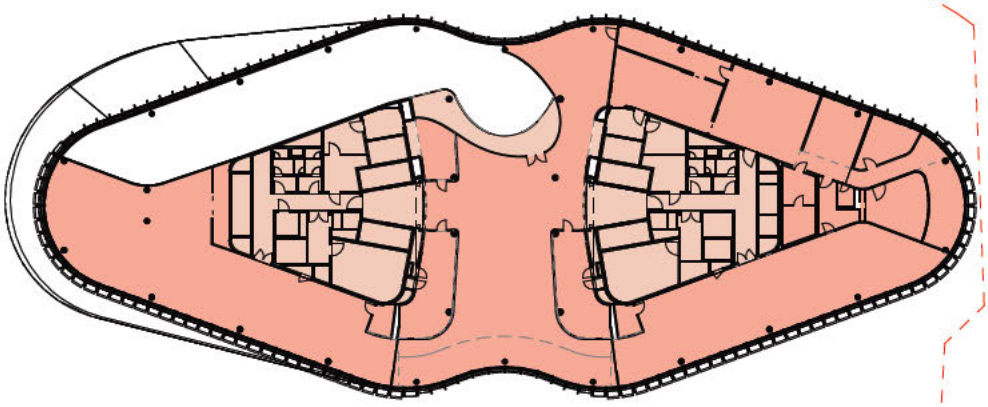
(2) Schutzbedürftige Aufenthaltsräume von gewerblichen Nutzungen (Büros o. Ä.) an Fassaden mit Verkehrslärmpegeln von mehr als 65 dB(A) tags sind mit schallgedämmten, fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen oder anderen technisch geeigneten Maßnahmen zur Belüftung auszustatten. Schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder andere technisch geeignete Maßnahmen zur Belüftung sind beim Nachweis des erforderlichen Schallschutzes gegen Außenlärm zu berücksichtigen. Ausnahmen sind zulässig, wenn diese Räume durch ein weiteres Fenster an einer dem Verkehrslärm abgewandten Hausseite belüftet werden können.

(3) Die gem. Planzeichnung festgesetzte Lärmschutzwand ist mit einer Höhe von 4 m über dem festgesetzten Höhenbezugspunkt mit einem bewerteten Schalldämmmaß von mindestens $R_{W,R}$ = 25 dB zu errichten. Im Bereich des festgesetzten Geh- und Radfahrrechts zu Gunsten der Allgemeinheit ist bei Inbetriebnahme des Fußgängerstegs mit Fahrradmitbenutzung über die Bahngleise ein Durchgang für den Fuß- und Radverkehr herzustellen. Die Anforderungen an das bewertete Schalldämmmaß sind dabei weiterhin zu gewährleisten.

(4) Die Innenwände der Rampen sind schallabsorbierend auszukleiden (Absorptionsgrad $\alpha \geq 0{,}1$ bei $f \geq 500$ Hz). Bei Errichtung von Tiefgaragenein- und -ausfahrten sind lärmarme Entwässerungsrinnen sowie Garagentore zu verwenden, die dem Stand der Lärmminderungstechnik entsprechen.

§ 20 In-Kraft-Treten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 BauGB in Kraft.



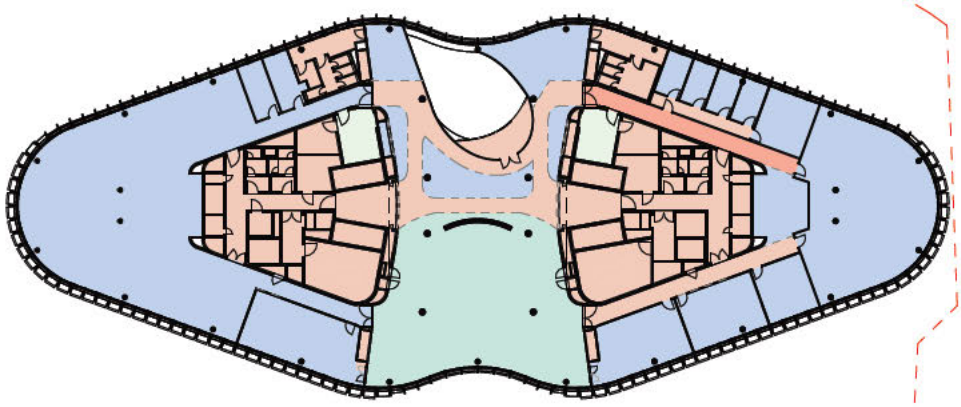
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 01
LP2-Vorplanung
1 : 750



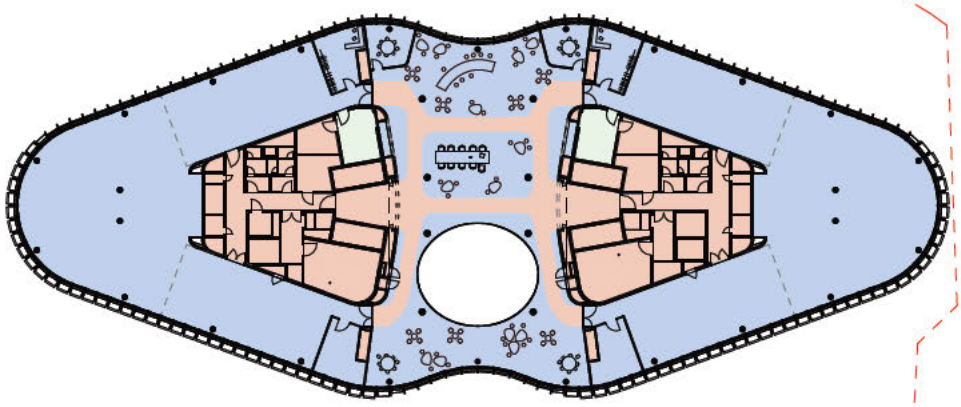
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

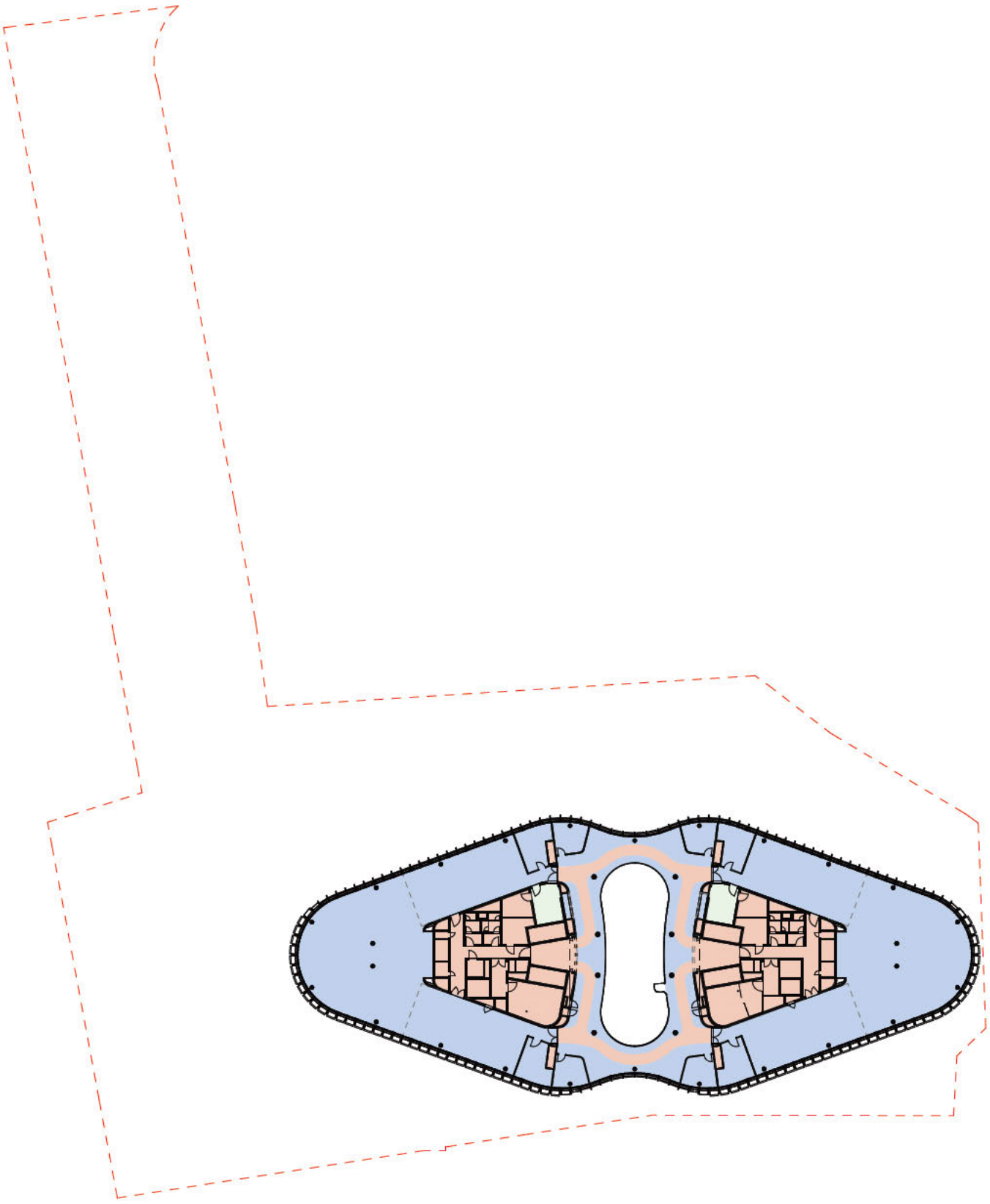
Grundriss OG 02
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 03
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

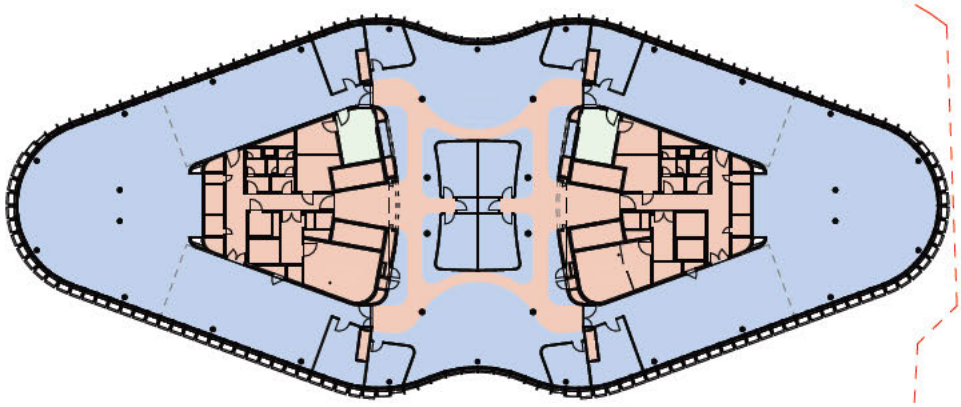
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

/

HVB-HQ2

Grundriss OG 04
LP2-Vorplanung
1 : 750



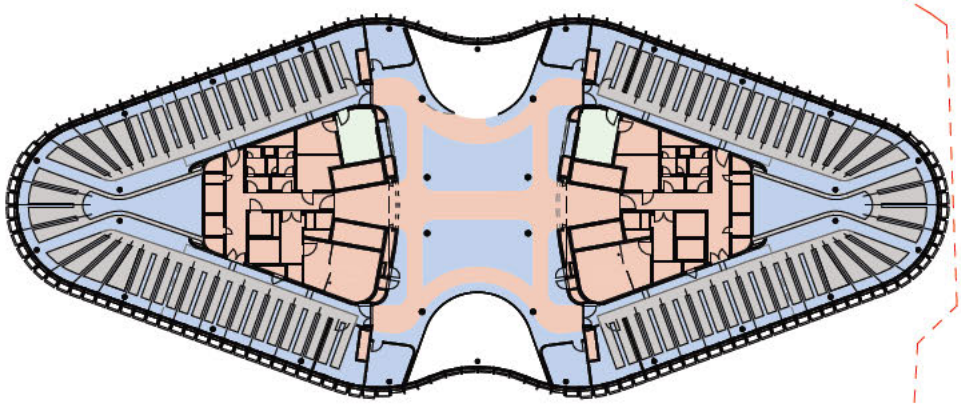
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 05
LP2-Vorplanung
1 : 750



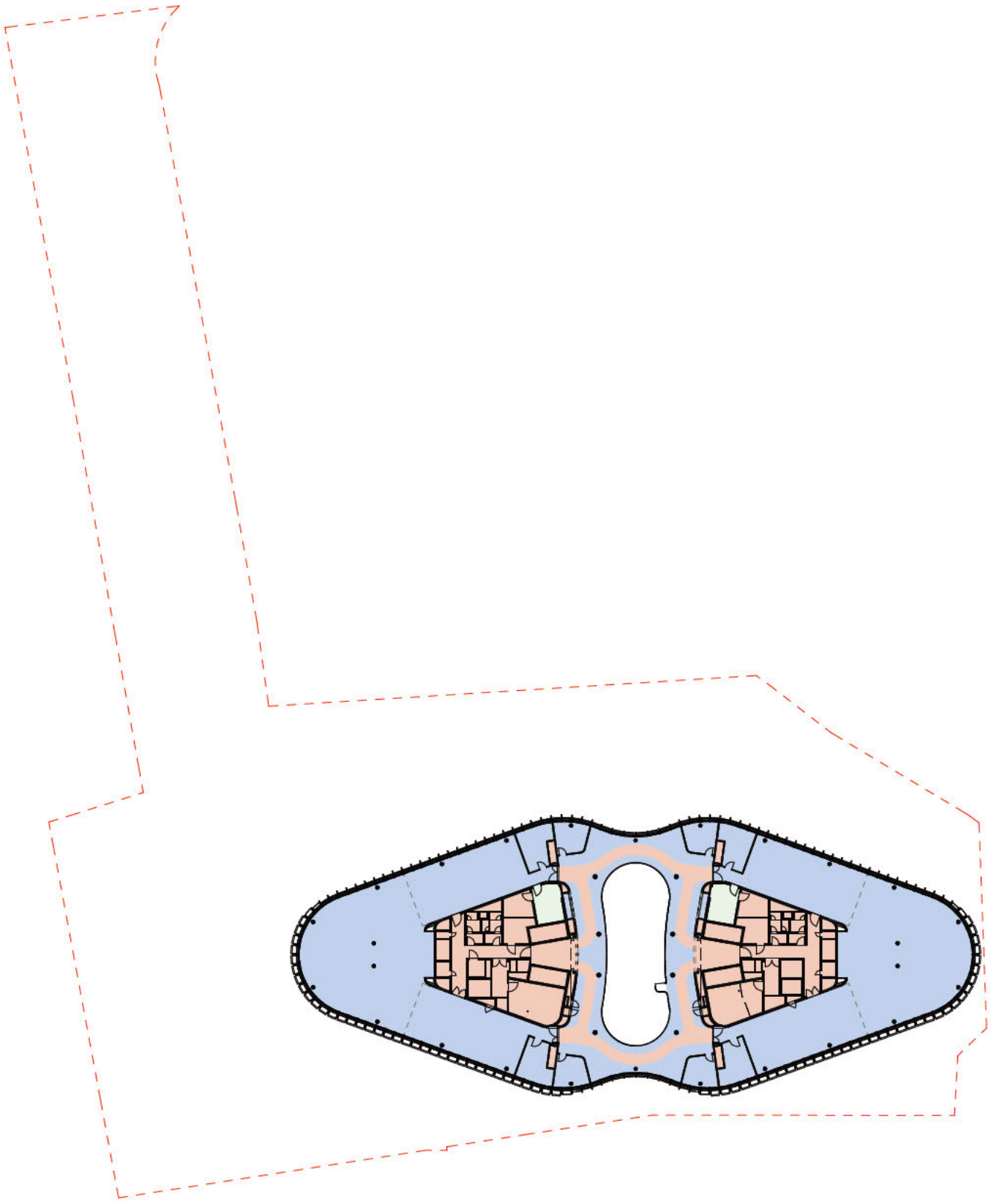
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 06
LP2-Vorplanung
1 : 750

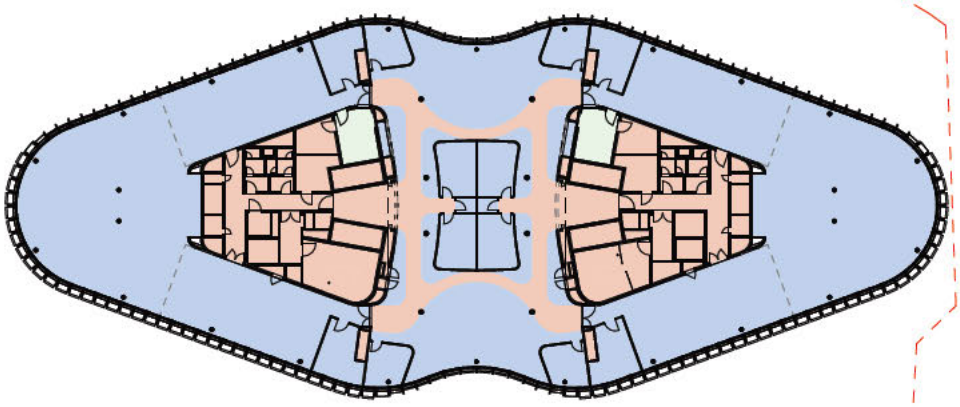


Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

/

HVB-HQ2

Grundriss OG 07
LP2-Vorplanung
1 : 750



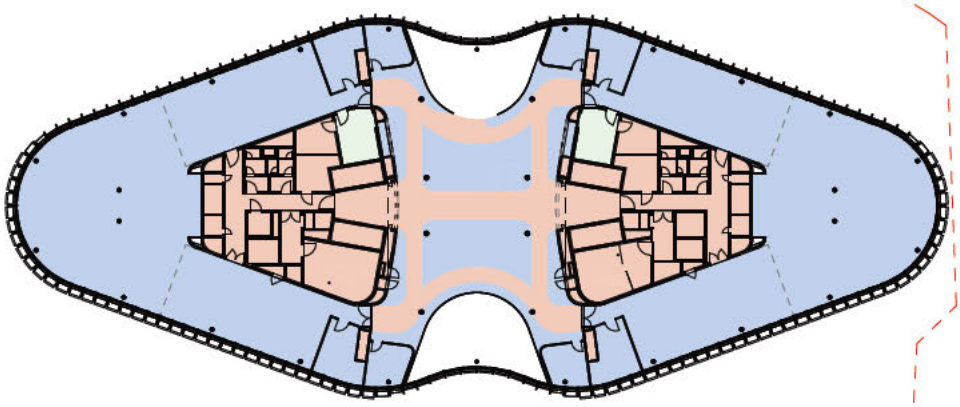
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 08
LP2-Vorplanung
1 : 750



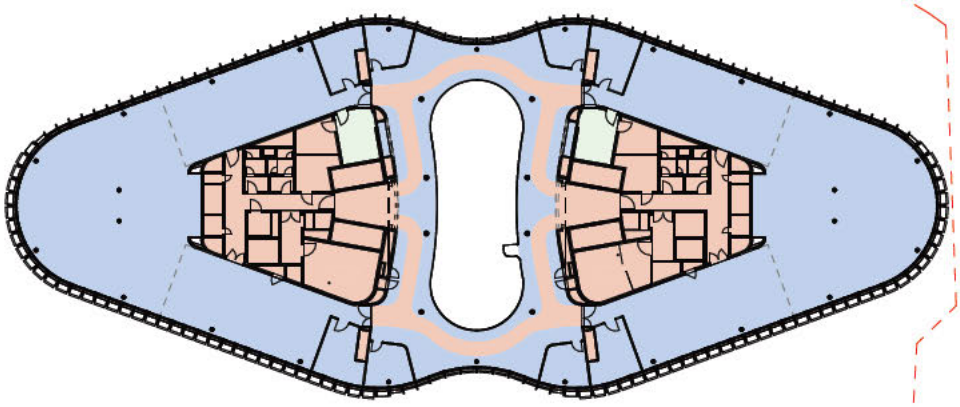
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 09
LP2-Vorplanung
1 : 750



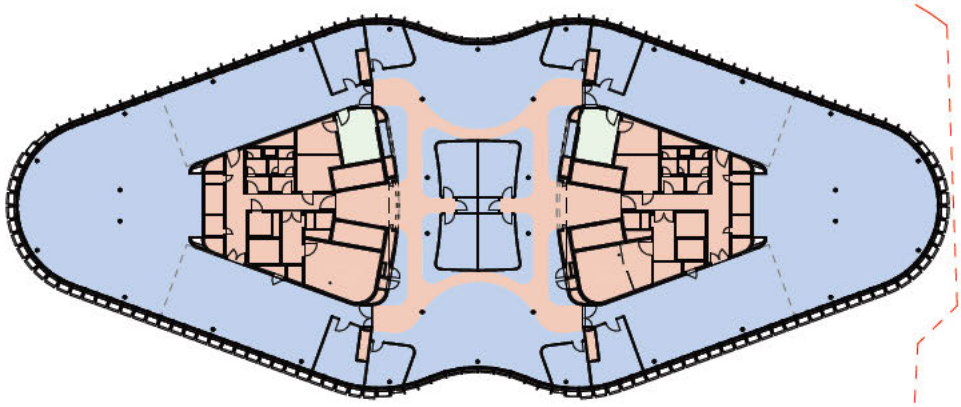
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 10
LP2-Vorplanung
1 : 750



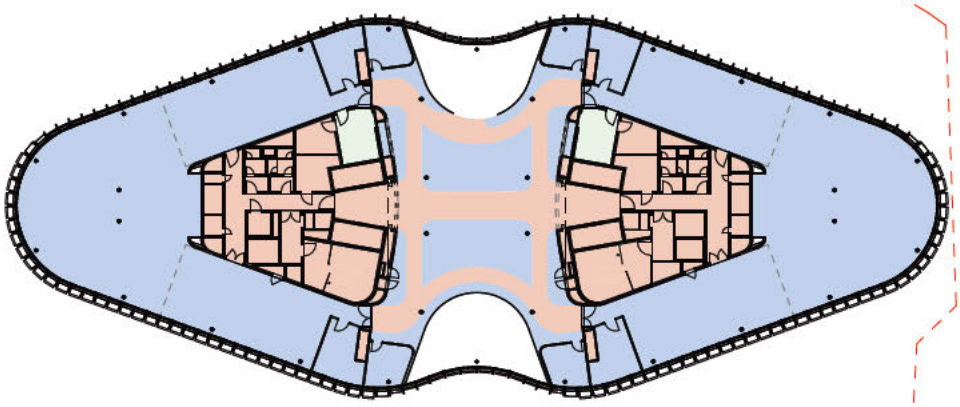
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 11
LP2-Vorplanung
1 : 750



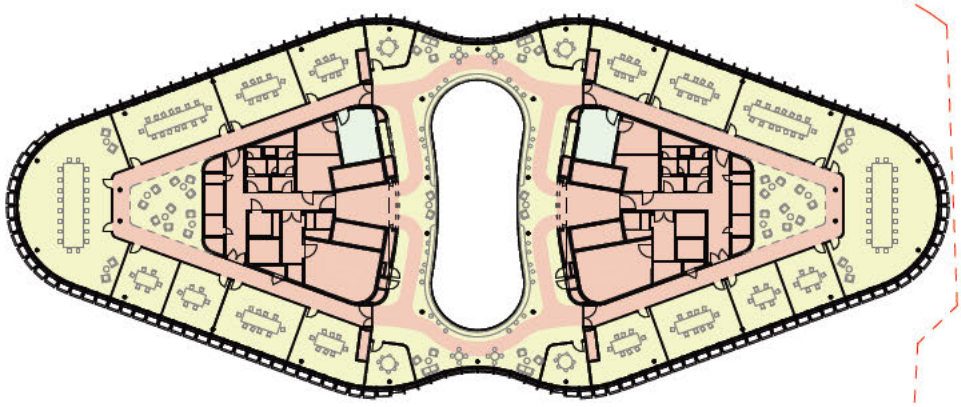
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 12
LP2-Vorplanung
1 : 750



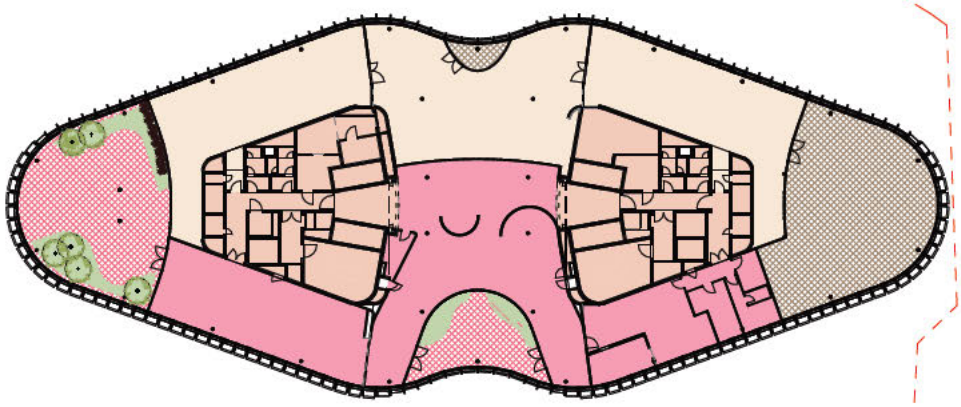
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 13
LP2-Vorplanung
1 : 750



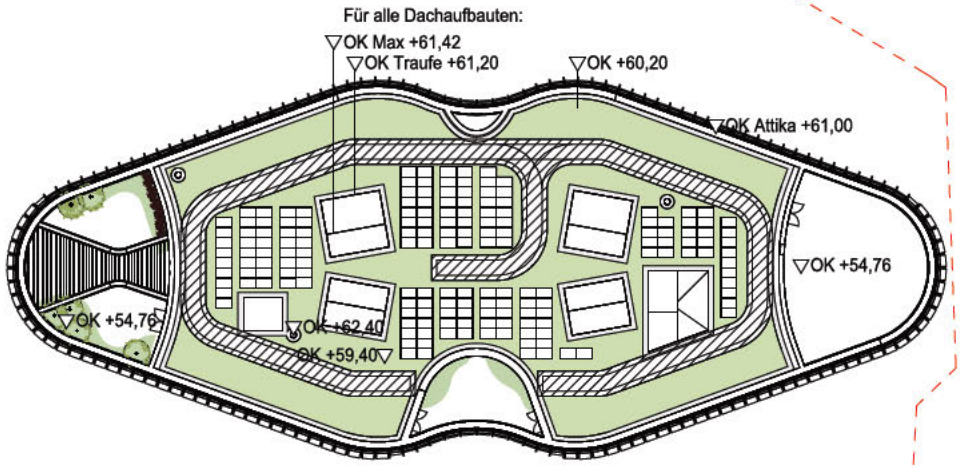
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss OG 14
LP2-Vorplanung
1 : 750



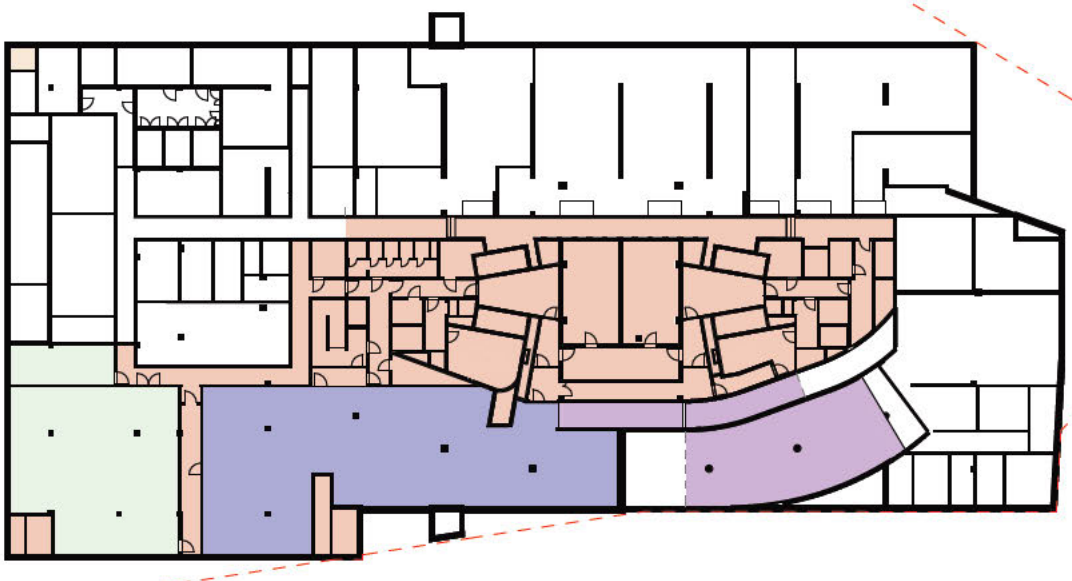
Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

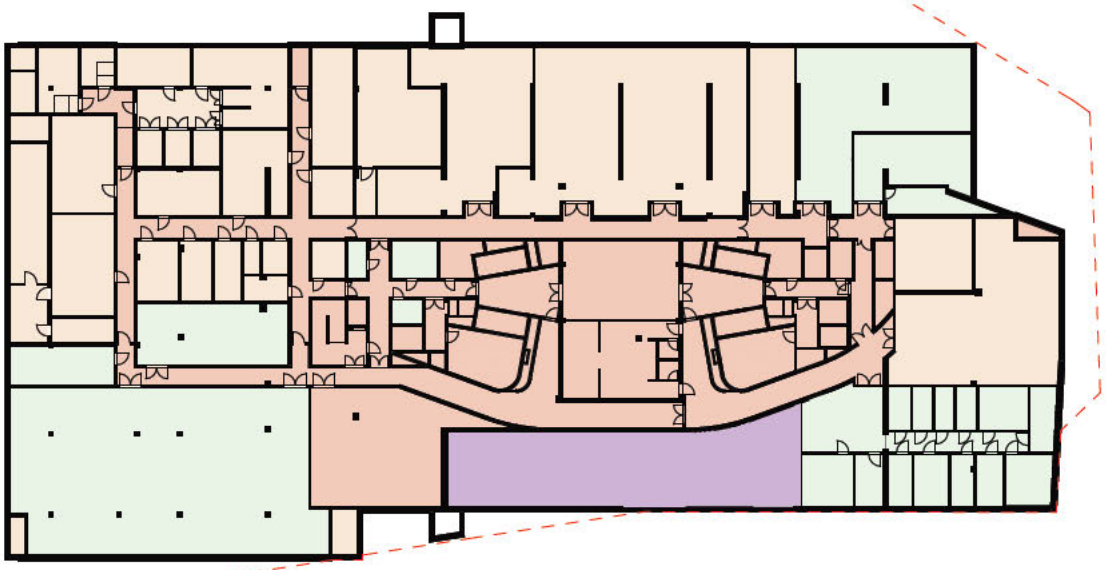
Dachaufsicht
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

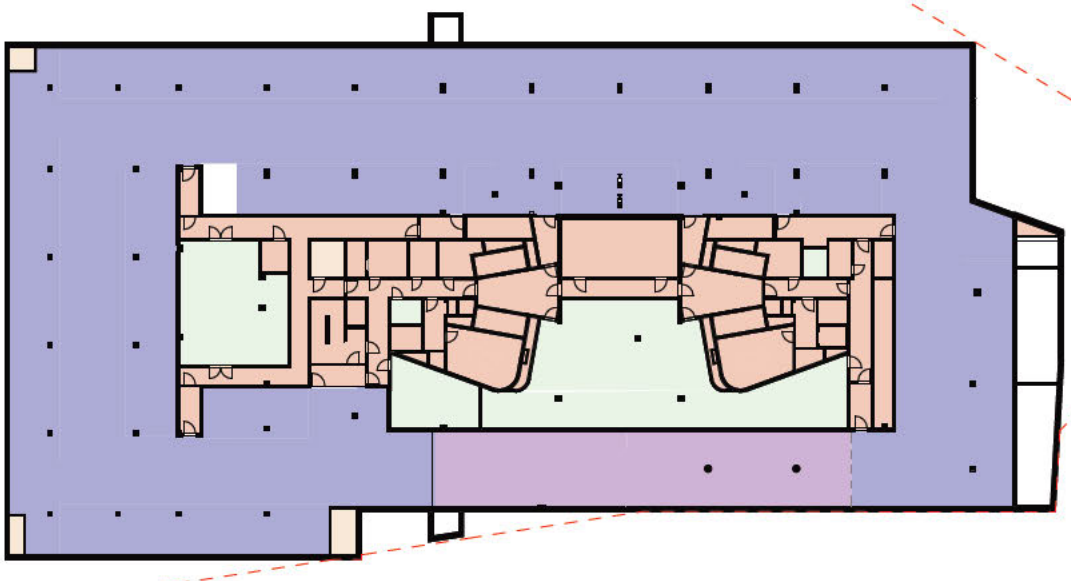
Grundriss UG 01
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

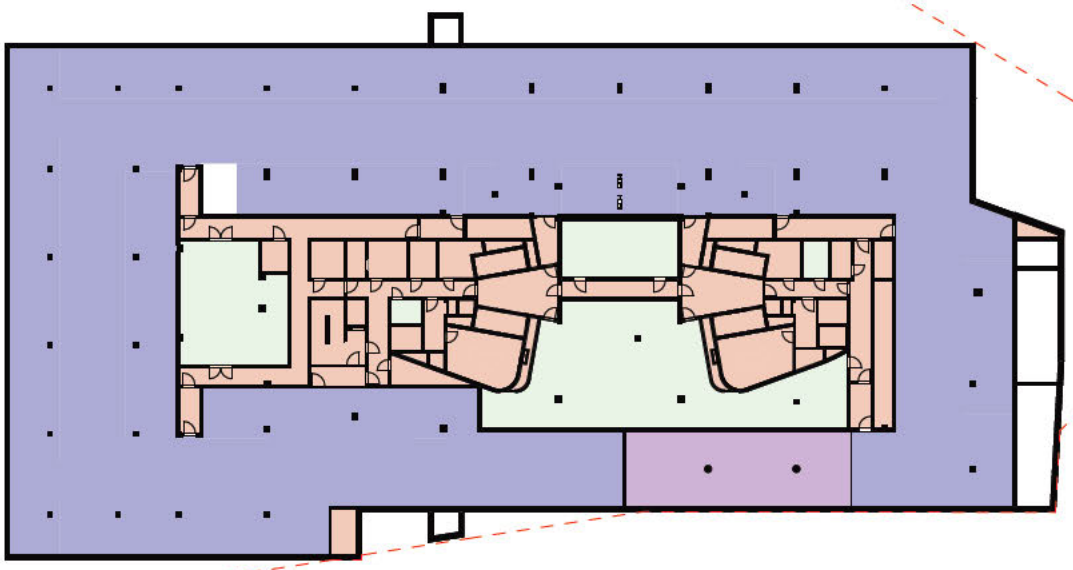
Grundriss UG 02
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

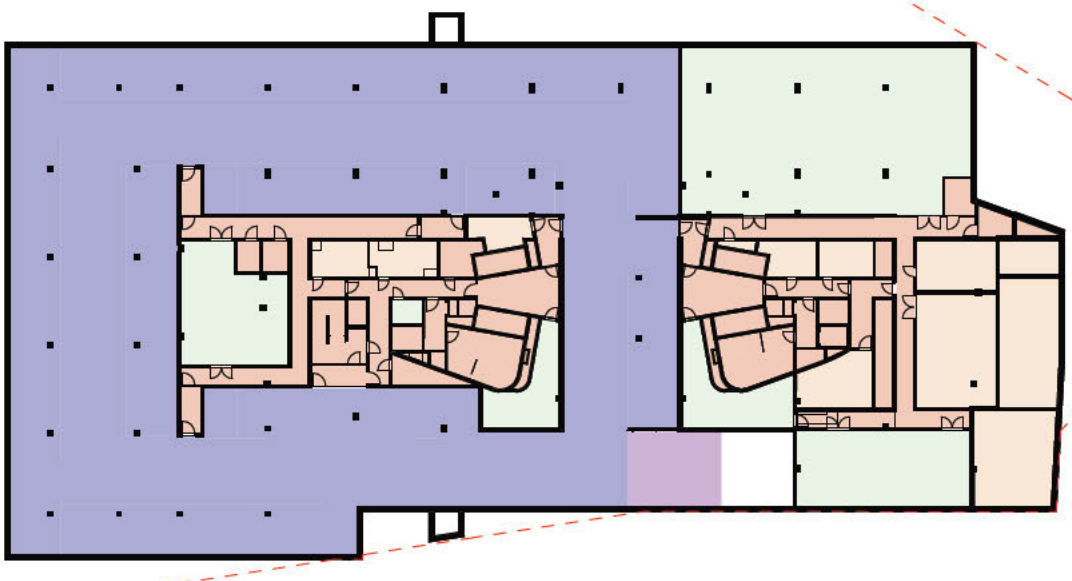
Grundriss UG 03
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

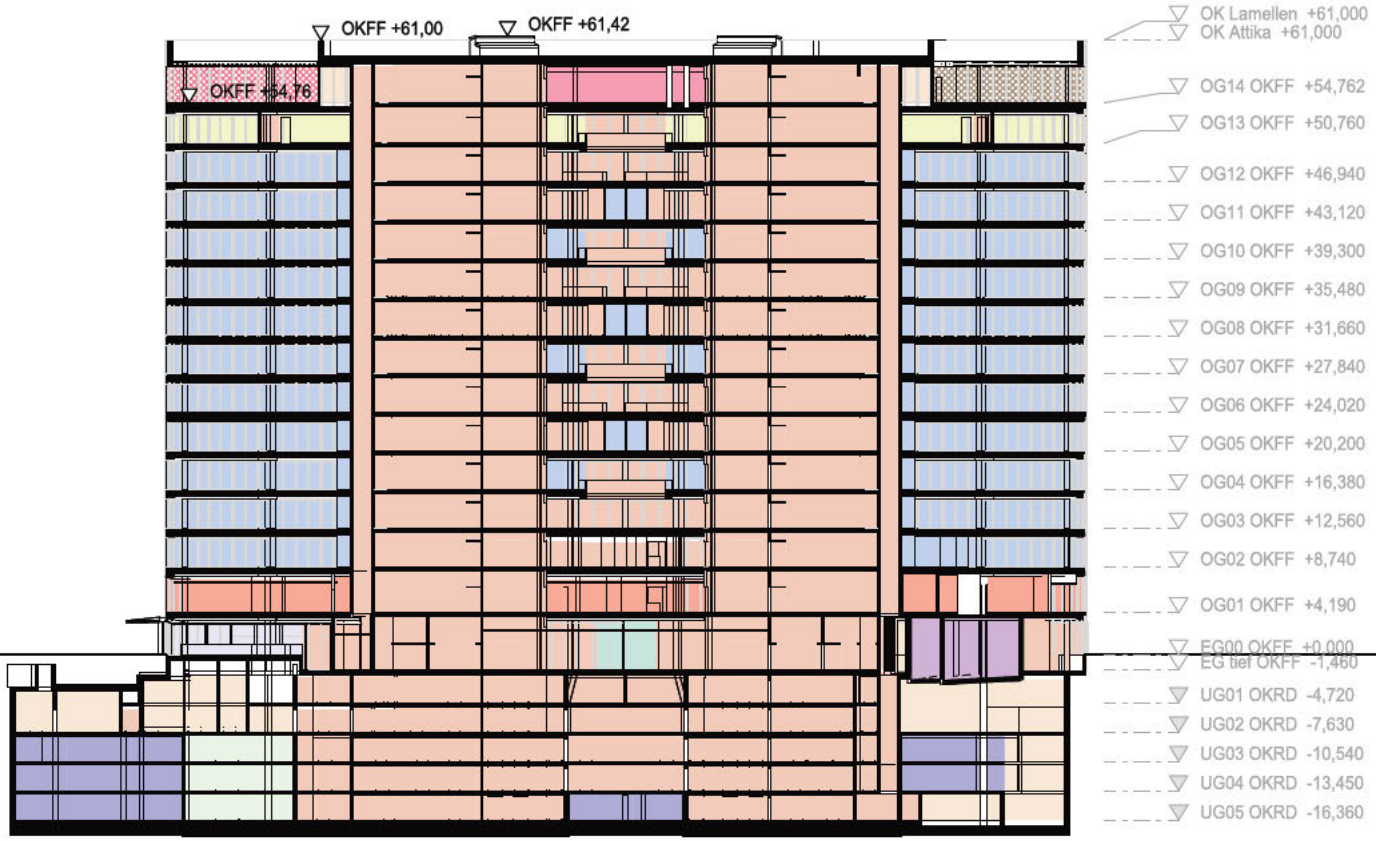
Grundriss UG 04
LP2-Vorplanung
1 : 750



Büro
Erschließung/Technik/San
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
nicht öffentl. Nutzung/Gastro
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse
Geltungsbereich Vorhaben- & Erschließungsplan

HVB-HQ2

Grundriss UG 05
LP2-Vorplanung
1 : 750



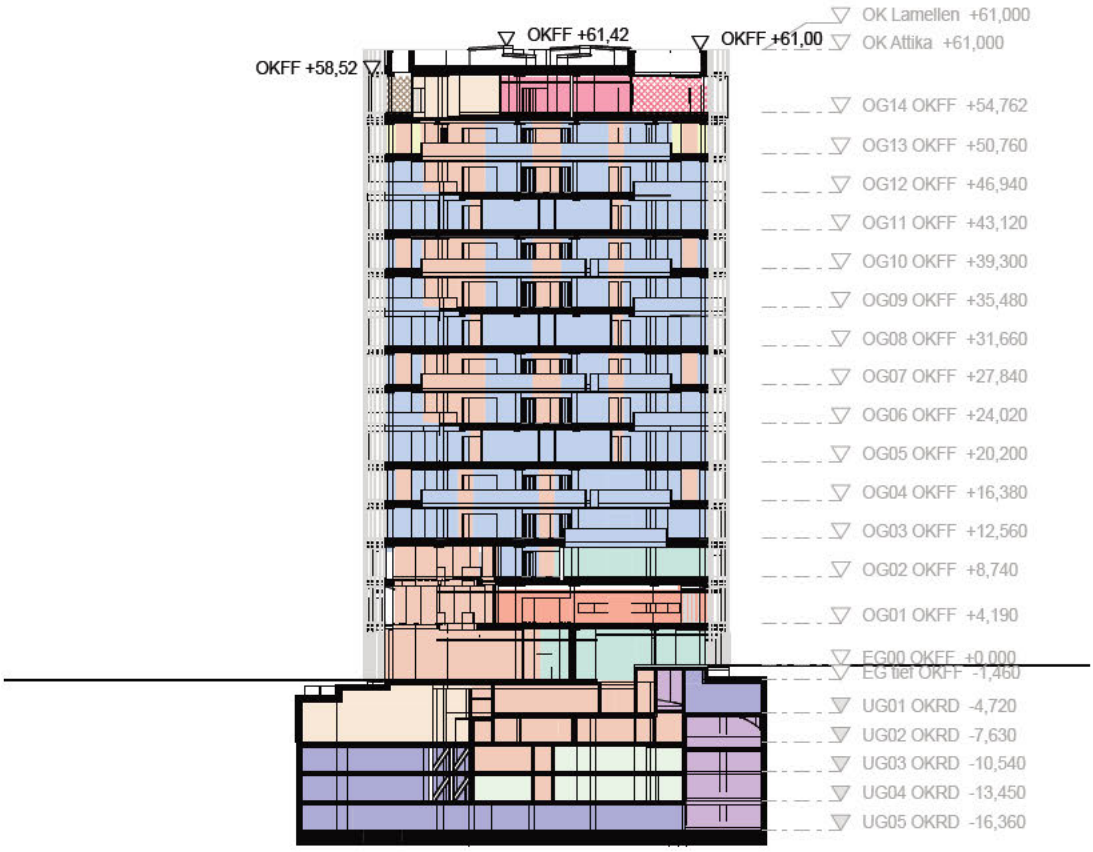
Büro
Erschließung/Technik
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe

Mitarbeiterrestaurant
Skybar
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach

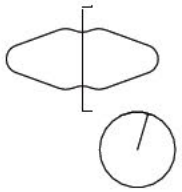
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse

HVB-HQ2

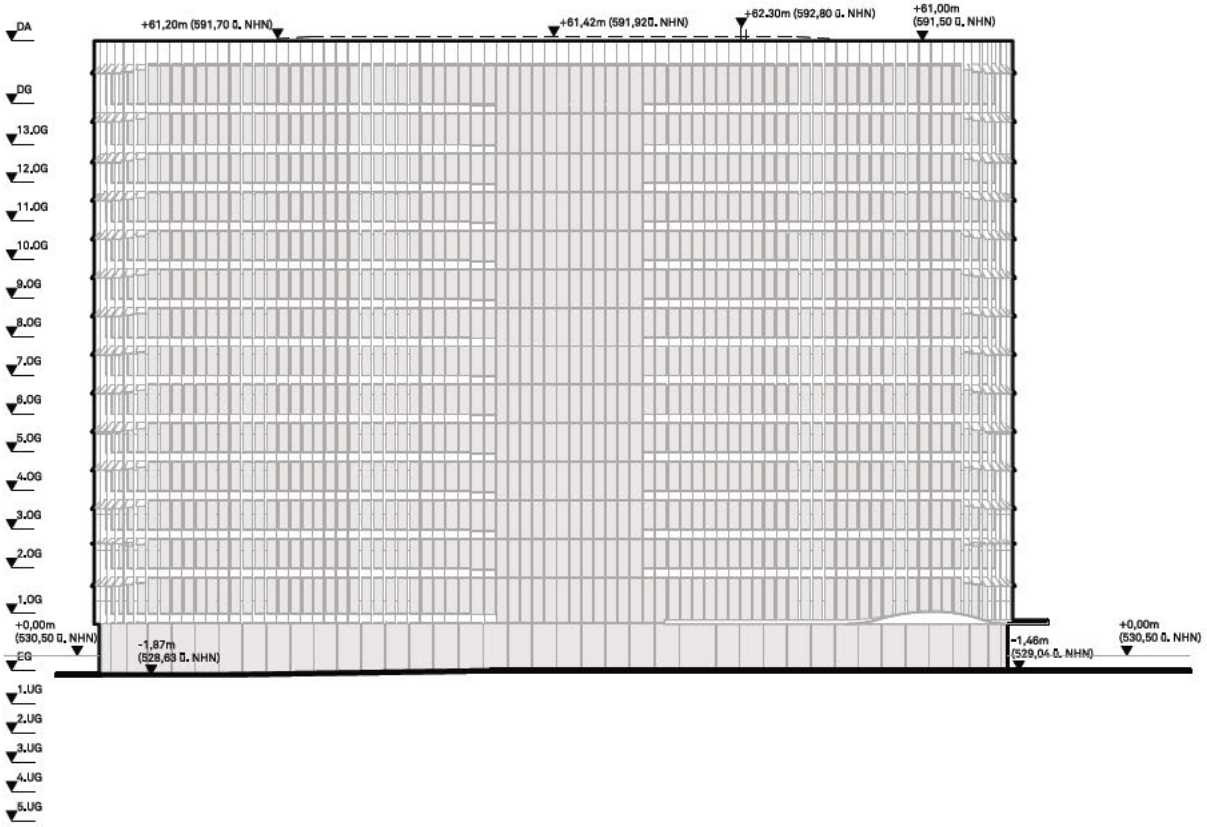
Schnitt A-A
LP2-Vorplanung
1 : 750



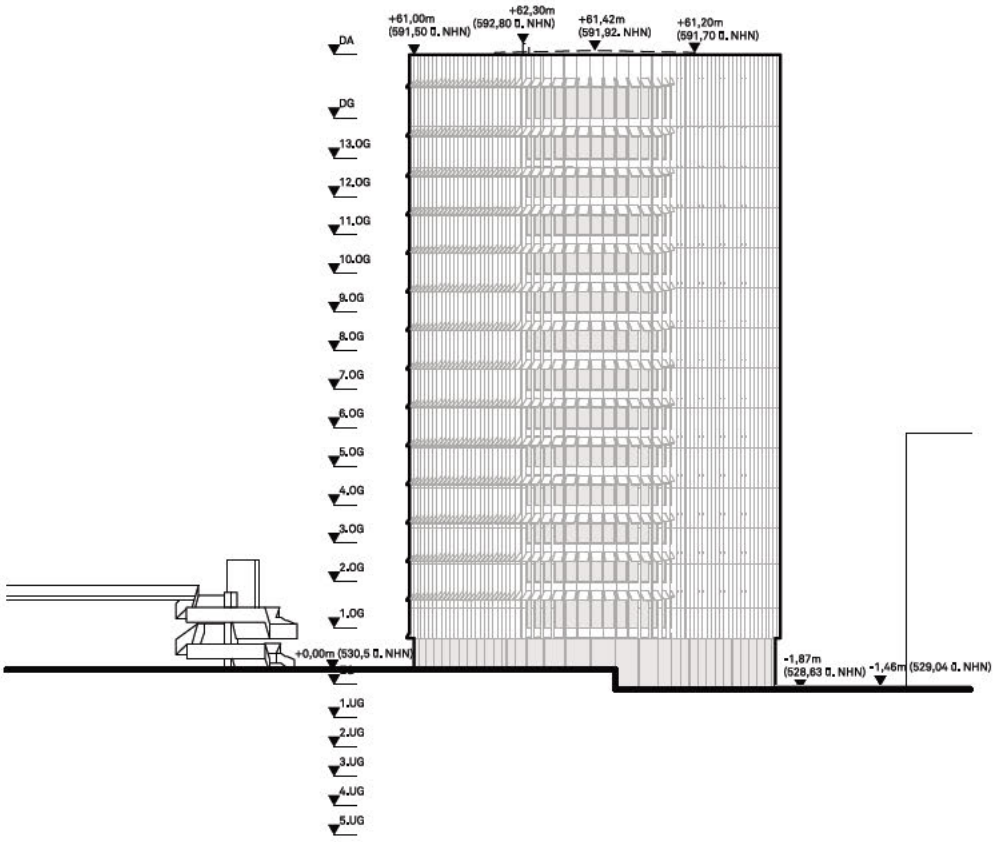
Büro
Erschließung/Technik
Gebäudetechnik/Anlieferung
Lager/Nebenräume
Rampe
Mitarbeiterrestaurant
Skybar
Stellplätze/Fahrradstellplätze
öffentl. Nutzung/Gastro
unbefestigte Fläche/Gründach
Büro/Versammlung
Büro/Konferenz
Gebäudetechnik Terrasse
Dachterrasse



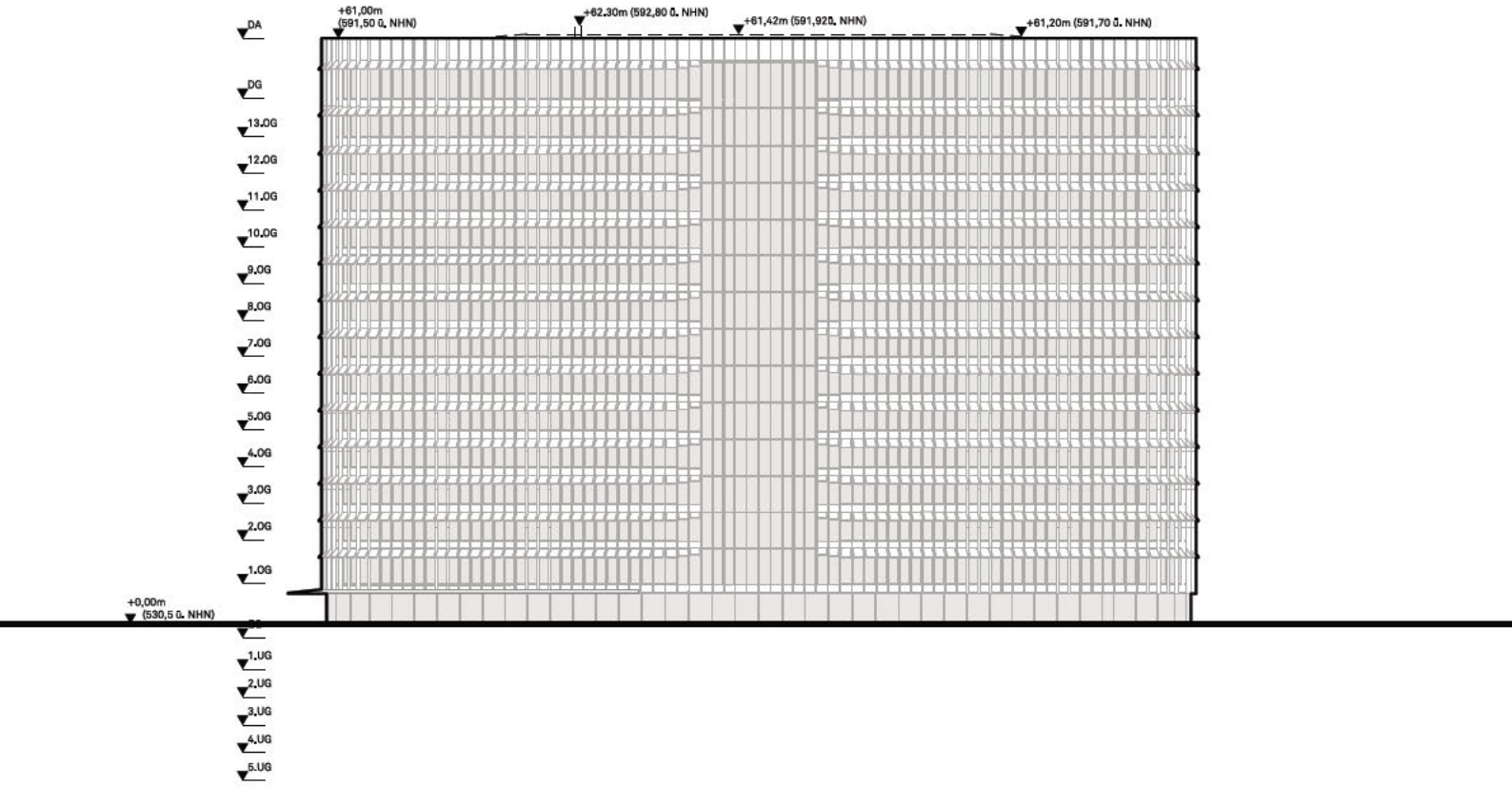
Schnitt B-B
LP2-Vorplanung
1 : 750

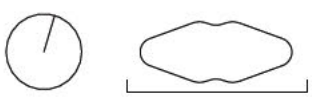


Ansicht Nord
LP2-Vorplanung
1 : 750

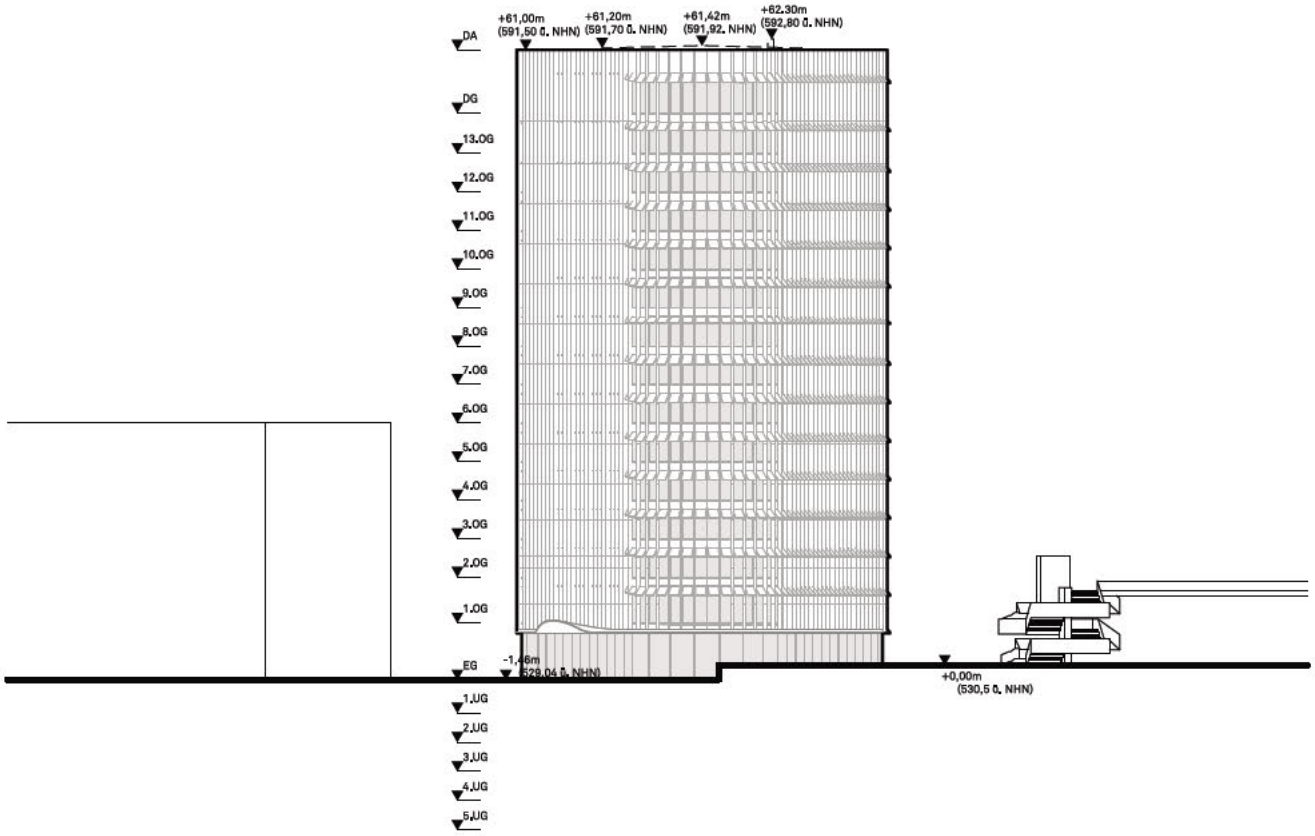


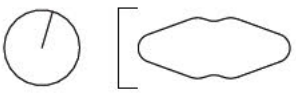
Ansicht Ost
LP2-Vorplanung
1 : 750



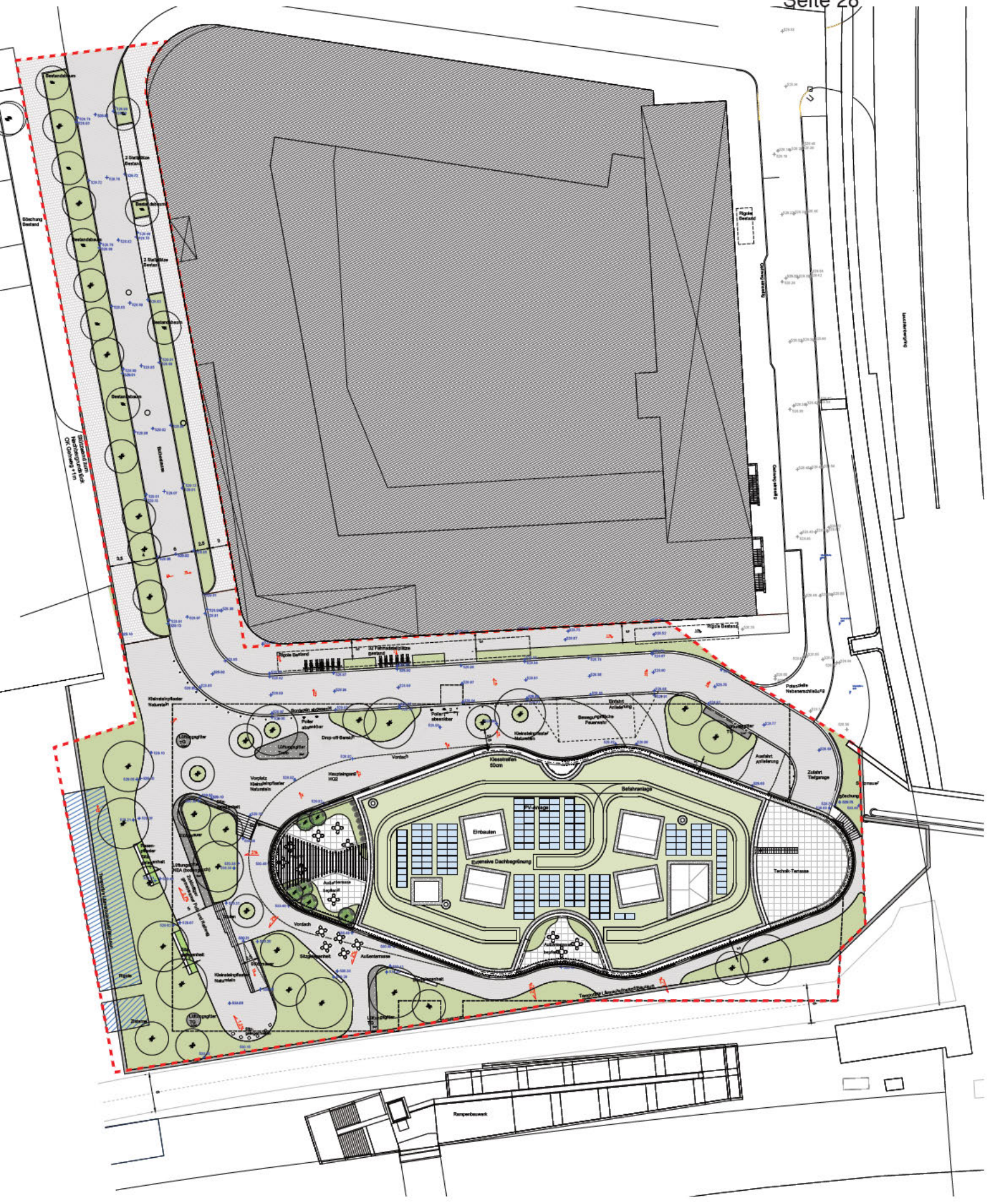


Ansicht Süd
LP2-Vorplanung
1 : 750





Ansicht West
LP2-Vorplanung
1 : 750



HVB-HQ2

Freiflächengestaltungsplan
LP2-Vorplanung
1 : 750

1 Präambel **Anlage 2.5**

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 20.10.2021 wurde das Instrument des Klimafahrplans eingeführt. Die durch den Stadtrat gesetzten Grundsätze werden hinsichtlich der Aspekte des Klimaschutzes und der Klimaanpassung umgesetzt. Es wird ein klimaneutrales und klimaresilientes Bürogebäude angestrebt. Mit seiner hohen städtebaulichen Dichte auf einer derzeitigen Brachfläche im Innenbereich setzt das Vorhaben wichtige Nachhaltigkeitsaspekte um, da die Verdichtung zentraler Siedlungsbereiche im Sinne der Innenentwicklung aus Sicht des Klimaschutzes sinnvoll ist. Die Nachverdichtung verkehrlich und infrastrukturell bereits voll erschlossener Stadtgebiete schont Flächen und Ressourcen, indem sie ein Ausbreiten von Siedlungsfläche in den Außenbereich vermindert.

Für das Vorhabengebiet wurden im Zuge der Bauleitplanung zur Umsetzung des Klimafahrplans die Bausteine Klimaschutz (Energie und Mobilität) und Klimaanpassung (Klimaersteinschätzung, Niederschlagsmanagement) erarbeitet. Dazu wurden Maßnahmen zu den Bereichen Energie, Mobilität und Entwässerung zusammengestellt. Die Maßnahmen für Klimaschutz und Klimaanpassung wurden, durch Festsetzungen im Bebauungsplan und durch Vereinbarungen im Durchführungsvertrag rechtlich gesichert. Die Vorhabenträgerin bekennt sich grundsätzlich zu den Zielen des Klimaschutzes im Allgemeinen und im Besonderen zur Klimaneutralität der LHM bis 2035 und verfolgt mit großem Interesse, das Projekt in diesem Sinne zu gestalten und eine zukunftsfähige und klimaresiliente städtebauliche Entwicklung umzusetzen.

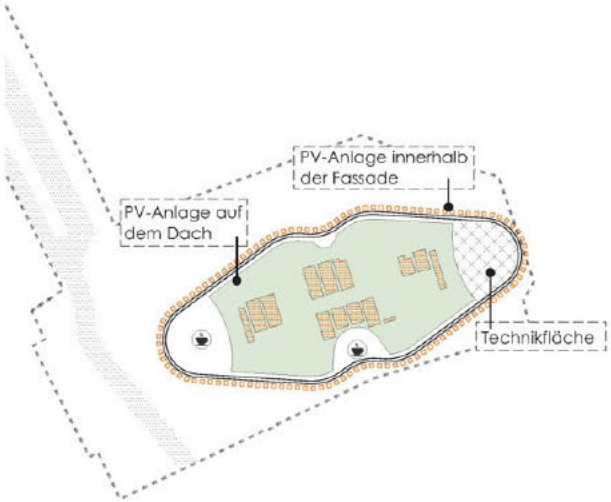
Die funktionale Umsetzung des Raumprogramms sowie eine nachhaltige und wirtschaftliche Planung (auch hinsichtlich der Lebenszykluskosten) bilden wichtige Schwerpunkte des Projekts. Es ist beabsichtigt, die Baumaßnahme mit dem Bewertungssystem LEED (Leadership in Energy and Environmental Design) zu zertifizieren und eine LEED-Zertifizierung in Platinum sowie den WELL Building Standard mindestens in Gold zu erhalten.

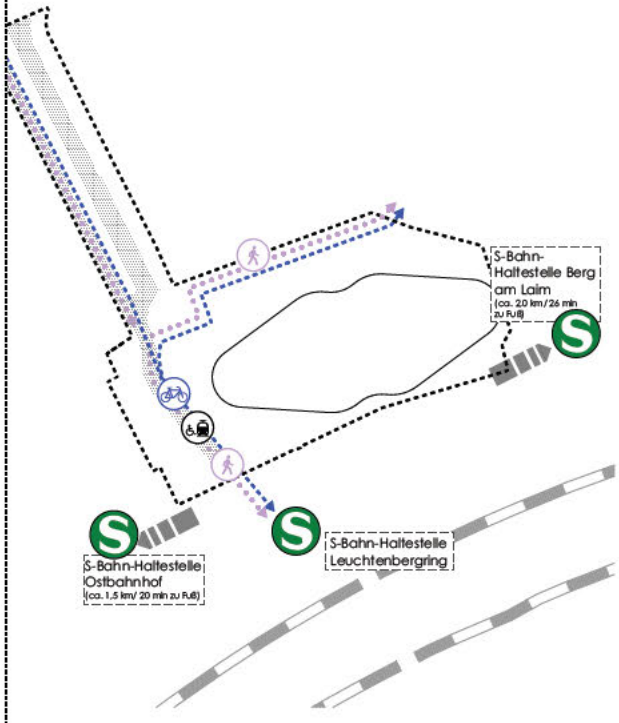
Im Folgenden stellt eine Übersichtstabelle die getroffenen Maßnahmen im Sinne des Klimaschutzes, der Klimaanpassung und der Nachhaltigkeit dar und zeigt, wo diese verankert sind. Darüber hinaus verdeutlicht die zweite Tabelle die Anstrengungen, die die Vorhabenträgerin über die festgesetzten Maßnahmen hinaus, unternehmen möchte, um das Vorhaben zukunftsfähig und nachhaltig zu gestalten.

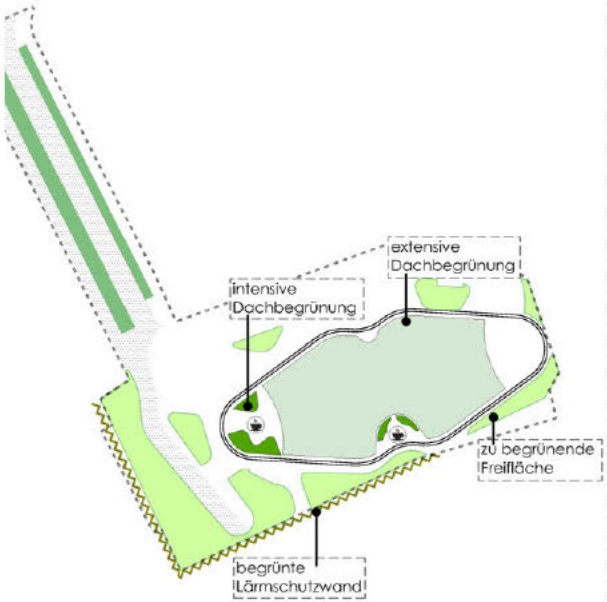
Inhaltsverzeichnis

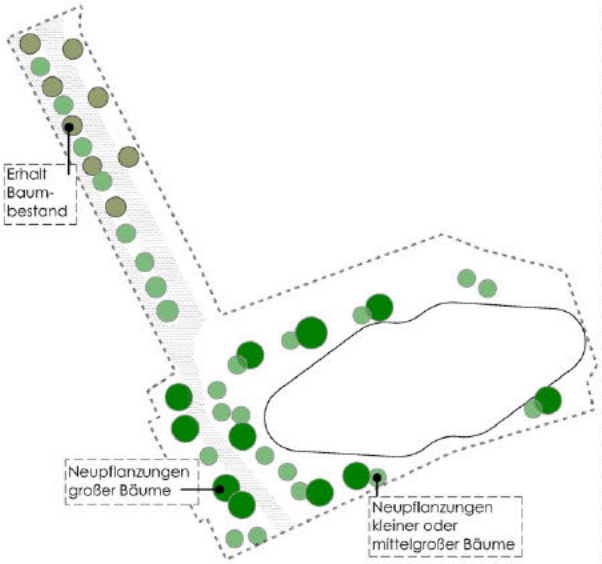
1 Präambel **Seite 1**
2 Übersicht Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsstrategie **Seite 2**
Baustein Energie Seite 2
Baustein Mobilität Seite 3
Baustein Klimaschutz Seite 4
Baustein Klimanpassung und Klimaresilienz Seite 4
Baustein Regenwassermanagement Seite 6
3 Übersicht freiwillige Maßnahmen **Seite 7**
Baustein Energie Seite 7
Baustein Mobilität Seite 8
Baustein Nachhaltigkein Seite 8

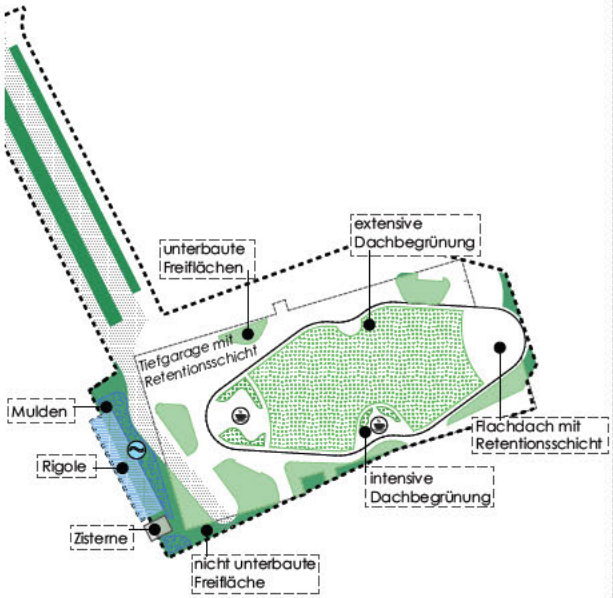
2 Übersicht Klima-, Energie- und Nachhaltigkeitsstrategie

Maßnahme		Erläuterung	Plan-zeich-nung/ Satzung	Be-grün-dung	Vorhaben- und Erschließ-ungsplan	Durch-führungs-vertrag
Baustein Energie						
	Primärenergie	Wärmeerzeugung des Gebäudes erfolgt über Fernwärme		x		
	**Sommerlicher Wärmeschutz**	Auskragende Sonnenschutzelemente, die mit PV-Panellen bekleidet sind Technische Gebäudeausstattung Kühlung Grauwasser Energiespeicherung		x		

Maßnahme		Erläuterung	Plan-zeich-nung/ Satzung	Be-grün-dung	Vorhaben- und Erschließ-ungsplan	Durch-führungs-vertrag
Baustein Mobilität						
	**Fahrrad-infrastruktur**	Umkleideräume für Beschäftigte		x		
	Förderung Radverkehr	Fläche zur Unterbringung einer großzügigen Anzahl an Fahrradabstellplätzen Dienstbarkeiten, Geh- und Radrechte Anbindung an Fußgängersteg Stellplatzreduzierung und Förderung des Umstiegs auf alternative Mobilitätskomponenten		x	x	

Maßnahme		Erläuterung	Plan-zeich-nung/ Satzung	Be-grün-dung	Vorhaben- und Erschließ-ungsplan	Durch-führungs-vertrag
Baustein Klimaschutz						
	Photovoltaik auf dem Dach	Festsetzung zu PV-Anlagen auf dem Dach in Kombination mit extensiver Dachbegrünung	§ 8 (2)	x		x
	Photovoltaik an der Fassade	PV innerhalb der Fassade (Anlagengröße - gesamte Modulfläche) wird festgesetzt	§ 8 (4)	x		x
Baustein Klimanpassung						
	**Dachbe-grünung**	extensive Dachbegrünung im Bereich PV-Anlagen inkl. Festsetzung zur Substratschichtdicken zur Gewährleistung einer strukturreichen Begrünung auch während Trockenperioden	§ 8 (2)	x	x	
		intensive Dachbegrünung innerhalb der Dachterrassen inkl. Festsetzung zur Substratschichtdicken zur Gewährleistung einer strukturreichen Begrünung auch während Trockenperioden	§ 8 (3)	x	x	
	Begrünung der Lärmschutz-wand	Festsetzung eines Mindestanteils mit standortgerechten Kletterpflanzen zur Verbesserung des Mikroklimas und Erhöhung der Artenvielfalt	§ 15 (6)	x		

Maßnahme		Erläuterung	Plan-zeich-nung/ Satzung	Be-grün-dung	Vorhaben- und Erschließ-ungsplan	Durch-führungs-vertrag
	**Begrünung Baugrund-stück**	Festsetzung von nicht unterbauten Flächen für eine nachhaltige Begrünung mit überwiegend großen und mittelgroßen Bäumen zur Verbesserung des Mikroklimas, inkl. Festsetzung zu durchwurzelbaren, spartenfreien Mindestflächen sowie erhöhter Substrataufbau über Tiefgarage	Plan-zeich-nung, § 15 (5) und (7) i.V.m. § 9 (3)	x		
	Baumerhalt	Erhalt des Baumbestandes an der Bothestraße als Beitrag für ein gesundes Mikroklima	Plan-zeich-nung	x	x	
	Neupflanz-ungen von Bäumen	Neupflanzung von 35 standort-gerechten Bäumen, darunter mind. 11 große und 24 mittelgroße Bäume, als Beitrag zur Durchgrünung und Beschattung der Freibereiche im Planungsgebiet und somit der Schaffung einer hohen Mikroklimavielfalt Festsetzung von Mindestpflanzgrößen	§ 15 (2), (3) und (4) i.V.m. § 9 (2)	x	x	

Maßnahme		Erläuterung	Plan-zeich-nung/ Satzung	Be-grün-dung	Vorhaben- und Erschließ-ungsplan	Durch-führungs-vertrag
Baustein Regenwassermanagement						
	**Regenwasser-management Retentions-dächer**	Festsetzung zur Ausgestaltung der Dachflächen inkl. Festsetzungen zu Substratschichtdicken für Begrünungen im Sinne eines nachhaltigen Regenwasser-managements und zur Verbesserung des Mikroklimas durch Förderung der „Verdunstungskühlung“ auch während länger anhaltenden Trockenperioden sowie als Maßnahmen zum Umgang mit Starkregenereignissen	§ 8 (2) und (3)	x		
	Retentions-schichten	Festsetzungen zu Mindestdicken der Retentionsschicht auf den Dächern (Gebäude und Tiefgarage) für den Regenrückhalt bzw. zur Umsetzung des Schwammstadt-Prinzips und für eine ausreichende Wasserversorgung	§ 17 (2)	x		
	Versickerung	Fläche für Versickerungsanlagen – Rigole und Zulässigkeit von Mulden	§ 17 (1)	x	x	
	Förderung Oberflächen-verdunstung	Festsetzungen zu begrünenden und bepflanzenden Flächen für eine hohe Oberflächenverdunstung und positive Aufenthaltsqualität	Plan-zeich-nung	x		
	Regenwasser-speicherung	Errichtung einer Zisterne		x	x	
	Wasserdurch-lässige Beläge	Möglichkeit der Verwendung von wasserdurchlässigen Belägen	§ 15 (8)	x		

3 Übersicht freiwillige Maßnahmen

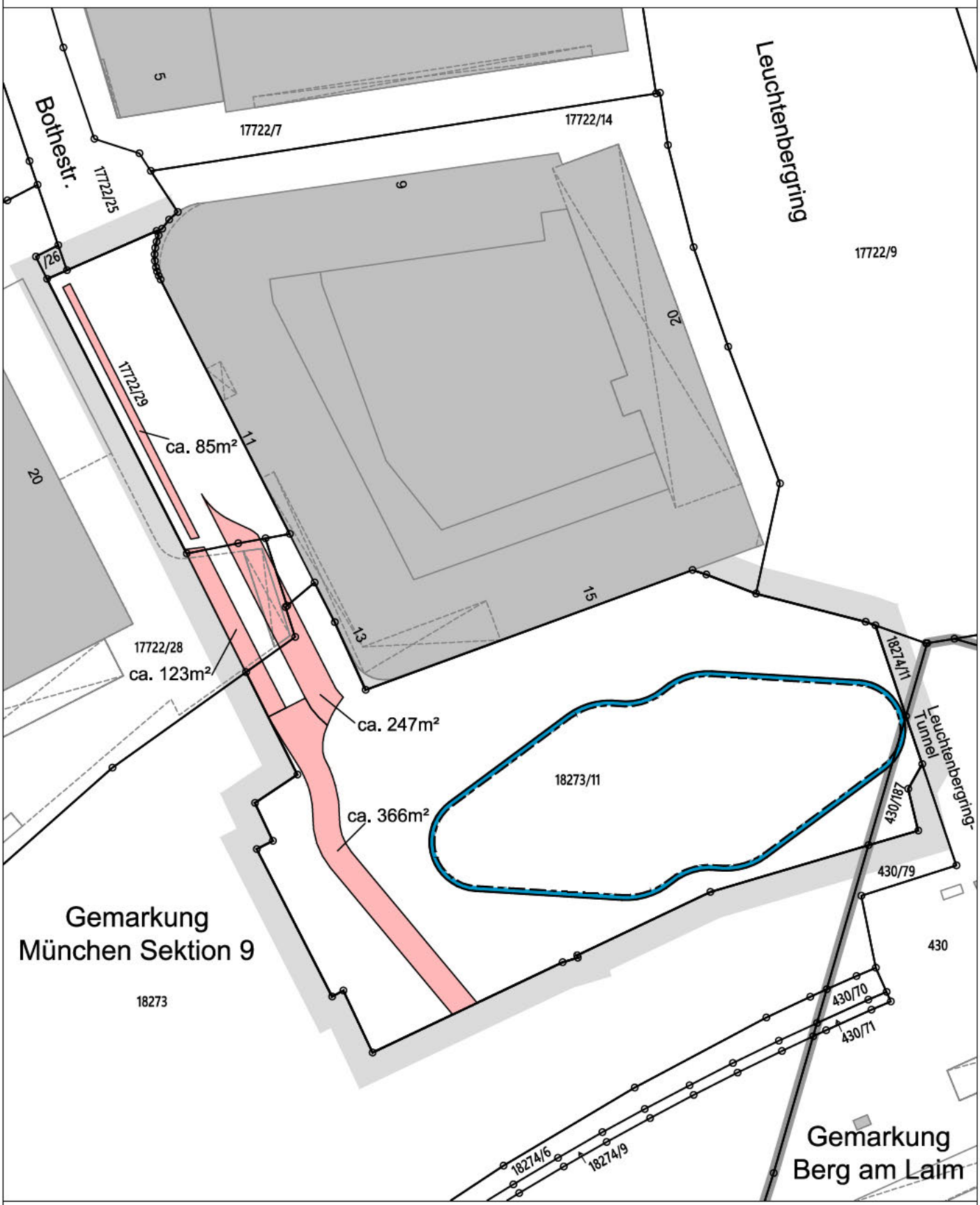
Die folgende Tabelle zeigt die Bausteine, die die Vorhabenträgerin über die festgesetzten Maßnahmen hinaus umsetzten möchte, um einen klimagerechten und nachhaltigen Bürostandort zu errichten.

Maßnahme	Erläuterung
Baustein Energie	
Klimaneutralität	Klimaneutralität 2035
Energiesparendes Heiz- und Kühlsystem	Die Fassade ermöglicht mit einem effektiven Sonnenschutz, hocheffiziente Wärmerückgewinnungen der Lüftungsanlagen. Es sind nutzerseitig regelbare Heiz- und Kühlsysteme geplant.
Beleuchtung	Umsetzung moderner LED-Beleuchtung
	Außenbeleuchtung ist dämmerungs- und präsenzgesteuert
	Zusätzlich ist eine Abendabsenkung der Helligkeit sowie Nachtabschaltungen vorgesehen
Kühlung	Die Kälteerzeugung des Gebäudes erfolgt über Kompressionskälteanlagen mit Rückkühlwerken (Technikfläche Dach)
Baustein Mobilität	
ÖPNV	Durch zentrale Lage und hervorragende Anbindung Anreiz umweltfreundliche Verkehrsmittel zu nutzen.
Jobticket	Die Vorhabenträgerin stellt den Beschäftigten ein vergünstigtes ÖPNV-Ticket (Jobticket) bereit.
Möglichkeit zur Arbeit aus dem Homeoffice	Das Arbeiten im Homeoffice ist eine gute Möglichkeit, Wege einzusparen und damit den Stellplatzbedarf am Bürostandort und die Verkehrsbelastung zu verringern.
Förderung Radverkehr	Es werden Ladestationen für E-Bikes bereitgestellt.
E-Ladestation (PKW)	Es werden für E-Autos Ladeboxen in der Tiefgarage errichtet. Die Anzahl der Ladeboxen richtet sich nach Erfordernis.
Förderung E-Mobilität	sukzessive Umstellung der Firmenautos und Poolautos auf E-Mobilität

Maßnahme	Erläuterung
Kfz-Stellplätze	Im Bauvollzug soll eine Reduzierung der pflichtigen Stellplätze für Kfz mittels Ablöse beantragt und der Verzicht auf die Nutzung des Autos und der Umstieg auf umweltfreundliche Verkehrsmittel gefördert werden.
Baustein Nachhaltigkeit	
Regenwasserspeicherung und intelligente Nutzung mit bedarfsgerechter Wasserverteilung	Regenwassernutzung mit Zisterne zur Bewässerung
Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse	Ziel: Erfüllung der EU-Taxomie Konformität (6 Schutzziele) für Neubau. In diesem Zuge wurde eine Klimarisiko- und Vulnerabilitätsanalyse nach Anforderungen der EU-Taxonomie erstellt.
Nachhaltigkeitszertifikat	LEED Platin Standard für Neubauten (Version BD+C V4.0) als Projektziel verankert. Anforderungen und Aufgaben zur Zielerrichung wurden in einem Pflichtenheft definiert.
Materialeinsatz und Kreislauffähigkeit	Es wird der „Cradle to Cradle"-Ansatz verfolgt. Der Fokus liegt auf Nachhaltigkeit der Baumaterialien.
	Einsatz eines Nachhaltigkeitsberaters zur gezielten Verwendung von nachwachsenden und rezyklierbaren Rohstoffen
	Verwendung hagelfester Produkte bei Fenstern, Glas- und Kunststoffüberdachungen, bei Dachbedeckungen und der Fassaden
Lastenheft Nachhaltigkeit	Erstellung eines C2C Lastenhefts und Materialpasses, welche alle wesentlichen Handlungsfelder (Energie und Dekarbonisierung, Materialressourcen, Biodiversität/Außenanlagen, Mobilität, Wasser, Wellbeing/Inklusion/Nutzer) und Zielsetzungen der Omnia zum Thema Nachhaltigkeit als Leitlinien für die Planung und Ausführung zusammenfasst.

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Neuherstellung
Sonderflächen

Anlage A3



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- neu herzustellende Sonderflächen
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

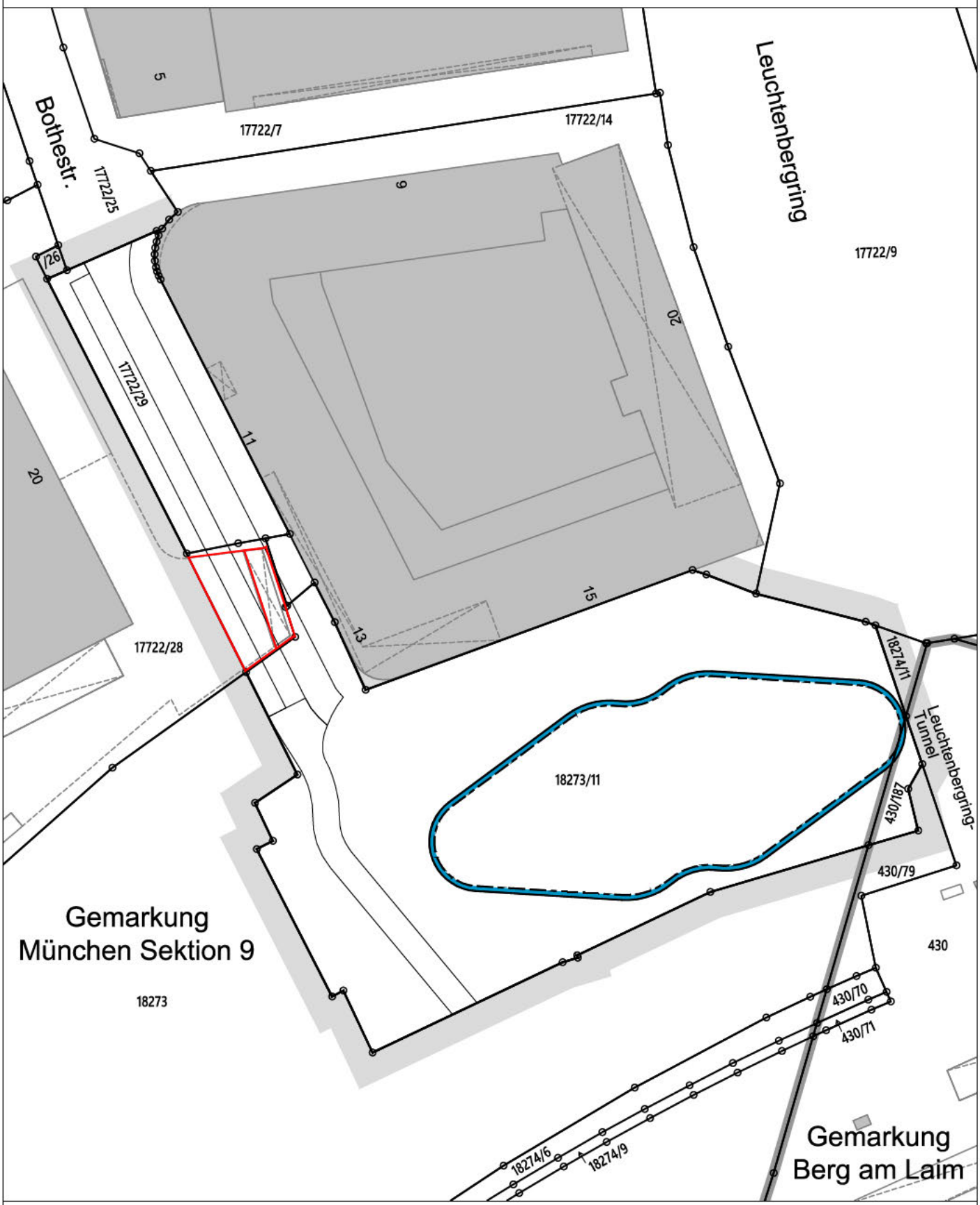
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Bestand:
Stützmauer

Anlage A5.1



Legende:

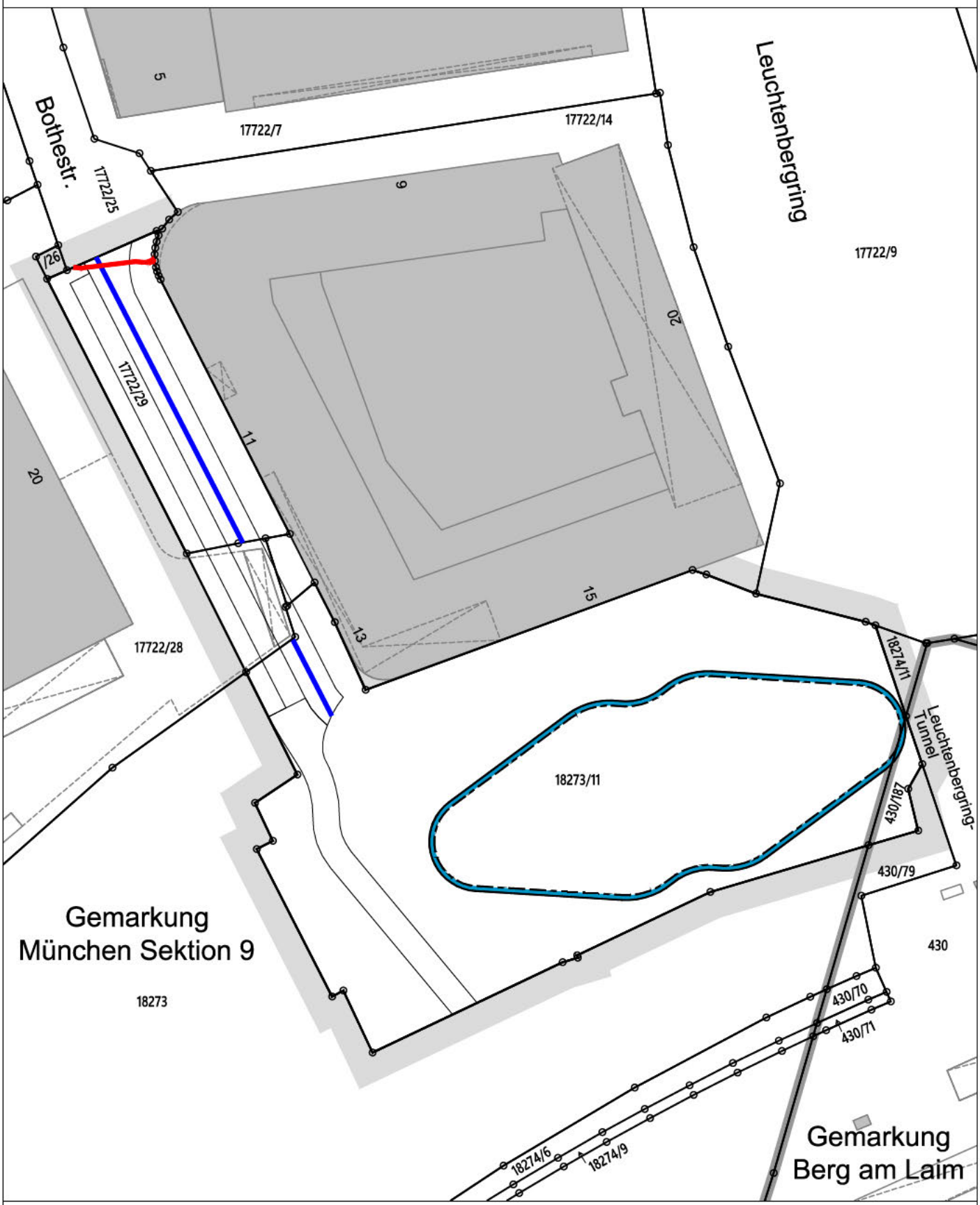
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- restliche Stützmauer im Bestand nach Abbruch bis 2m unter GOK
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Bestand
Straßenentwässerung und Strom

Anlage A5.2



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer
- Leitung Straßenentwässerung
- Hausanschluss Strom

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

G

Anlage A6

Bestellung von beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten (Gehrecht, Radfahrrecht und Radfahrrecht zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr) sowie einer Reallast für die Landeshauptstadt München

Präambel

Die Omnia Grundstücks GmbH & Co. KG und die Landeshauptstadt München werden flankierend zu dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c einen städtebaulichen Vertrag (Durchführungsvereinbarung) abschließen. Gegenstand dieser Durchführungsvereinbarung sind auch mehrere Dienstbarkeiten und eine Reallast. In Erfüllung der Verpflichtungen aus der Durchführungsvereinbarung bewilligt und beantragt die (künftige) Eigentümerin was folgt.

1. Grundbuchstand

1.1 Laut Grundbuch des Amtsgerichtes München von Haidhausen Blatt 18246 ist die Omnia Grundstücks GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG mit dem Sitz in München – nachstehend „Omnia" genannt – als Alleineigentümerin u.a. der folgenden Grundstücke der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9/Berg am Laim eingetragen:

1.1.1 Grundbuchbeschrieb:

Bestandsverzeichnis			
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
7	Sektion 9 17722/29	Nähe Bothestraße, Gebäude und Freifläche	
9	Berg am Laim 430/79 Berg am Laim 430/187	Nähe Leuchtenbergring, Unland Nähe Leuchtenbergring, Unland	
10	Sektion 9 18273	Haidenauplatz 13, Verkehrsfläche, Unland	

	Sektion 9 18273/11	Nähe Bothestraße, Nähe Leuchtenbergring, Verkehrsfläche, Unland	

Auf Antrag der Vorhabenträgerin wurden die Flurstücke Nrn. 18273 und 430/79 zum Zweck der Bildung des Vorhabengrundstückes zerlegt. Hierzu liegen der Fortführungsnachweis FN 1890 01 und FN 3348 01 des Amts für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München, jeweils vom 25.03.2026, vor, die mittlerweile im Grundbuch vollzogen sind. Sie lauten kurz wie folgt:

	Bisheriger Nachweis vor Zerlegung		Neuer Nachweis nach Zerlegung	
	Flurstück	Fläche in m²	Flurstück	Fläche in m²
FN 1890 01	18273		18273	
			18273/11	
FN 3348 01	430/79		430/79	
			430/187	

1.1.2 Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
1	10	Lastend nur an Zuflurstück zu 18273 (aus 18274) zu m² lt. FN 1637: Feuerwehrzufahrtsmitbenützungsrecht für: a) b) Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 17.11.2000 – URNr. /Notar - Gleichrang untereinander;
2	1, 10	Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb für DB Netz AG, Frankfurt am Main; der Höchstbetrag des Ersatzes für den Fall des Erlöschens durch den Zuschlag wird auf bestimmt; gemäß Bewilligung vom 29.11.2006 URNr. nebst Vorurkunde vom 21.07.1998 URNr. je Notar München;
4	10	Lastend an Flst. Nr. 18273:

		Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von Flst. Nr. 18273 von ca. ! m² für , München; gemäß Bewilligung vom 16.09.2009 – URNr. /Notar München;
5	8, 10	Lastend an Flst. Nr. 18273: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsanlagen- und -leitungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 24.11.2010 URNr. Notarin München;
6	9	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Versorgungsanlagen- und -leitungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 11.01.2011 URNr. Notarin , München;
7	10	Grunddienstbarkeit (Überbaurecht für Lichtschächte, Rigolen und Speicher für Regenwasser) – bedingt – für die als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 – URNr. G /Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/8 und 9;
8	10	Grunddienstbarkeit (Gehrecht) – bedingt – als Gesamtberechtigte gemäß § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 – URNr. G /Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/7 und 9;
9	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gehrecht) – bedingt – für Stadt München; gemäß Bewilligung vom 30.03.2015 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/7 und 8;
10	7, 10	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für

		gemäß Bewilligung vom 07.04.2014 URNr. Notar , München; Gleichrang mit Abt. II/11;
11	7, 10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.04.2014 URNr. Notar München; Gleichrang mit Abt. II/10;
12	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tramgleichrichterwerkserrichtungs- und -betreibungsrecht) für Stadtwerke München GmbH, München, Amtsgericht München HRB 121920; gemäß Bewilligung vom 23.11.2021 URNr. Notarin München;
13	10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fernwärme – Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH; gem. Billigung vom 27.11.2024, UVZ Nr. , Notarin München, Gleichrang mit Abt. II/14
14	9, 10	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser - Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH; gem. Billigung vom 27.11.2024, UVZ Nr. Notarin München, Gleichrang mit Abt. II/13

1.1.3 Belastungen in Abteilung III:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. belastetes Grundstück	
1	3, 9, 10	
2	3, 9, 10	

1.2 Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Haidhausen Blatt 9372 ist die mit dem Sitz in Köln (= nachfolgend „ als Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 eingetragen:

1.2.1 Grundbuchbeschrieb

	Bestandsverzeichnis		
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
9	Sektion 9 17722/28	Grillparzerstraße 20, Gebäude- und Freifläche zu	

1.2.2 Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen
2	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 29.05.1970, URNr. /Notar
3	9	Anschluss- und Übergabeanlagenrecht und Kabelleitungsrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 16.08.1978, URNr. /Notar Dortmund
5	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 10.03./16.06..1994, URNr. /Notar
6	9	Stromversorgungsanlagenrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 28.06.1995 – URNr. /Notar
7	9	Tiefgaragen- und Fluchttunnelunter- und überbaurecht sowie

		Geh- und Fahrtrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. Nr. 17722/15; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar . Gleichrang mit Abt. II/8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
8	9	Tiefgaragen- und Fluchttunnelunter- und überbaurecht sowie Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
17	9	Sprinklertanküberlaufleitungs- und Kleinhebeanlagenrecht für gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
18	9	Sprinklertanküberlaufleitungs- und Kleinhebeanlagenrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 24, 25, 28, 29, 30, 31;
24	9	Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugzufahrtsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. Nr. 17722/15; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 25, 28, 29, 30, 31;
25	9	Feuerwehr- und Rettungsfahrzeugzufahrtsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. Notar Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 28, 29, 30, 31;
28	9	Geh- und Fahrtrecht für gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 29, 30, 31;
29	9	Geh- und Fahrtrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. /Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 30, 31;
30	9	Geh- und Fahrtrecht für gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. Notar -; Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 31;

31	9	Gewerbebetriebsbeschränkung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 07.02.2001 – URNr. 'Notar Gleichrang mit Abt. II/7, 8, 17, 18, 24, 25, 28, 29, 30;
33	9	Baumarktbetreibungs-, Tiefgaragen-, Ladehof- und Verkehrswegenutzungsrecht; befristet; für Köln; gemäß Bewilligungen vom 23.01.1992 – URNr. 'Notar Frankfurt am Main – und 07.02.2001 – URNr. /Notar -;
34	9	Vorkaufsrecht für ; gemäß Bewilligung vom 23.01.1992 – URNr , Frankfurt am Main-, und 07.02.2001 – URNr. 'Notar
37	9	Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. m² für Omnia Grundstücks GmbH & Co. Objekt Haidenauplatz KG, München; gemäß Bewilligung vom 16.09.2009 – URNr. 'Notar , München-;

1.2.3 Belastungen in Abteilung III:
Lastenfrei

1.3 Laut Grundbuch des Amtsgerichts München von Haidhausen Blatt 15302 ist dem Sitz in München (nachfolgend als Alleineigentümerin des folgenden Grundstücks der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 eingetragen.

1.3.1 Grundbuchbeschrieb

	Bestandsverzeichnis		
Lfd. Nr.	Flst. Nr.	Wirtschaftsart und Lage	Größe (m²)
12	Sektion 9 17722/14	Bothestraße 9, 11, 13, 15 Leuchtenbergring 20, Gebäude- und Freilfläche zu	

1.3.2 Belastungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. der Eintragung	Lfd. Nr. betroffenes Grundstück	Lasten und Beschränkungen

2	4	Netztrafostationsrecht für Landeshauptstadt München gem. Bewilligung vom 06.06.2002, URNr. /Notar
4	7	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb) für DB Netz AG gem. Bewilligung vom 29.11.2006, URNr. nebst Vorurkunde vom 21.07.1998, URNr. je Notar Berichtigung des Berechtigten gem. Bewilligung vom 01.03.2012, URNr. , Notar Berlin
5	8	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Wasser-Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH gem. Bewilligung vom 25.08.2014 , URNr. Notar München und vom 18.02.2016, URNr. Notar München
6	12	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-Versorgungsanlagenrecht) für **Stadtwerke München GmbH,** München, Amtsgericht München HRB gemäß Bewilligung vom 28.06.2017 URNr. Notar München
7	12	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) gemäß Bewilligung vom 21.08.2017 URNr. Notar München; Gleichrang mit Abt. II/8
8	12	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligung vom 21.08.2017 URNr. Notar München; Gleichrang mit Abt. II/7
10	12	Das Grundstück gehört zum

11	12	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) – bedingt – für das Recht ist auf dem Blatt des herrschenden Grundstücks vermerkt; gem. Bewilligung vom 08.12.2021 URNr. Notar München; Rang vor Abt. III/6, 7;

1.3.3 Belastungen in Abteilung III:

1.4 Flächenerwerbe, Flächeninanspruchnahme

1.4.1 Omnia hat am 02.02.2026 zur Urkunde des Notars München, mit t einen Tauschvertrag geschlossen, der u. a. den Erwerb einer Teilfläche von ca. m² aus dem Grundstück von Flst. Nr. 17722/28 der Gemarkung Haidhausen (= Erwerbsfläche vorsieht. Die Vermessung der Erwerbsfläche ist zwischenzeitlich erfolgt; Der Fortführungsnachweis des Amts für Digitalisierung,

Breitband und Vermessung München liegt noch nicht vor, soll aber in Kürze erstellt werden.

Dieser Erwerb wird durch eine Auflassungsvormerkung im Grundbuch zugunsten Omnia gesichert.

1.4.2 Omnia wird ferner mit eine Nachbarvereinbarung schließen , in der sich verpflichtet, eine Teilfläche von ca. m² aus ihrem Grundstück Flst. Nr. 17722/14 der Gemarkung Haidhausen (= Erwerbsfläche an Omnia zu veräußern. Hierzu wurde mittlerweile eine – auch wirtschaftliche – Einigung zwischen Omnia und erzielt. Eine wesentliche Vertragskondition ist u.a. die Verpflichtung zur Übertragung der Erwerbsfläche auf Omnia und die Bestellung einer Auflassungsvormerkung für Omnia zur Sicherung des Eigentumsverschaffungsanspruch. Die Beurkundung soll bis spätestens Ende Juni 2026 erfolgen.

1.4.3 Im Lageplan **Anlage A6.0** ist die Erwerbsfläche blau umrandet, die Erwerbsfläche rot umrandet dargestellt.

1.4.4 Teilflächen aus den Grundstücken der Omnia gemäß vorstehend Ziffer 1.1 sowie die in vorstehenden Ziffern 1.4.1 und 1.4.2 aufgeführten Erwerbsflächer bzw. sollen gemäß den nachfolgenden Regelungen für Geh- und Radfahrwege durch die Allgemeinheit in Anspruch genommen werden dürfen.

2. Inhalt Dienstbarkeiten/Reallasten

Zum Zwecke der Sicherung der im Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1956c vorgesehenen Benutzung von Teilflächen aus dem in vorstehender Ziff. 1 genannten, dienenden Grundbesitz (= Grundstücke Omnia Flst. Nrn. 17722/29 und 18273/11 je Gemarkung Haidhausen sowie Erwerbsfläche und Erwerbsfläche .) durch die Allgemeinheit als Gehweg, Radweg sowie als Radweg gemeinsam mit Kfz-Verkehr sollen beschränkte persönliche Dienstbarkeiten zugunsten der Landeshauptstadt München (= nachfolgend „Stadt") des nachfolgenden Inhalts bestellt werden.

Desgleichen soll zur Sicherung der Unterhalts-/Verkehrssicherungsverpflichtung eine Reallast des nachfolgenden Inhalts bestellt werden.

2.1 Gehrecht

Der jeweilige Eigentümer des in nachstehender Ziff. 3) bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die in dem Lageplan (**Anlage A6.1**) mit „G" bezeichneten, farblich braun gekennzeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Gehweg benutzen zu lassen.

2.2 Radfahrrecht

Der jeweilige Eigentümer des in nachstehender Ziff. 3) bezeichneten Grundstücks räumt der Stadt das Recht ein, die im Lageplan (**Anlage A6.2**)

(i) Mit „RM" bezeichnet und farblich blau gekennzeichneten Flächen jederzeit durch die Allgemeinheit als Radweg zur gemeinsamen Nutzung mit beschränktem Kfz-Verkehr benutzen zu lassen sowie

(ii) Mit „R" bezeichnete und farblich grün gekennzeichnete Fläche jederzeit durch die Allgemeinheit als Radweg benützen zu lassen.

2.3 Bau- und Aufschüttungsbeschränkung, Einfriedungsverbot, Lagerverbot

Die Dienstbarkeitsflächen gemäß vorstehenden Ziff. 2.1 und 2.2 dürfen nicht unter- und überbaut, nicht mit Gelände aufgeschüttet und nicht eingefriedet werden.

Außerdem darf auf den Dienstbarkeitsflächen nichts gelagert werden. Diese Einschränkungen gelten – je bezogen auf das Unterbauungsverbot – nicht für folgende Maßnahmen:

Unterbauung der Dienstbarkeitsflächen gemäß Ziff. 2.1 und 2.2

- durch eine Tiefgarage einschließlich erforderlicher Verpressanker in dem im Lageplan (**Anlage A6.3**) dargestellten Bereich
- durch eine Trinkwasserleitung und einem Schmutzwasserkanal der Deutsche Bahn InfraGO AG in dem im Lageplan (**Anlage A6.4**) dargestellten Bereich
- durch die nach Abbruch bis zu 2 m unter GOK verbleibende Stützmauer in dem im Lageplan (**Anlage A6.5**) dargestellten Bereich

- durch das Fundament einer neuen Stützmauer in dem im Lageplan (**Anlage A6.6**) dargestellten Bereich
- durch eine Leitung/Anlage für Straßenentwässerung und eine Hausanschlussleitung Strom für in dem im Lageplan (**Anlage A6.7**) dargestellten Bereich
- durch Leitungen/Anlagen für die künftige (Medien-)Ver- und Entsorgung des HQ2 in dem im Lageplan (**Anlage A6.8**) dargestellten Bereich

2.4 Unterhalt/Verkehrssicherung

Der bauliche Unterhalt, die Verkehrssicherungspflicht (einschließlich der Beleuchtung und Wintersicherung) und die Reinigung der Flächen gemäß vorstehenden Ziff. 2.1 und 2.2 obliegen dem/der jeweiligen Eigentümer*in des Grundstücks, das nach nachfolgender Ziff. 3 mit einer Reallast belastet wird.

3. Bestellung dinglicher Rechte

3.1 Zur Sicherung der in vorstehender Ziff. 2 bezeichneten Rechte und Ansprüche

bewilligt

die Omnia und

beantragt

die Stadt

a) die Eintragung **je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit** zu Gunsten der Stadt

aa) an den FlSt. Nrn. 17722/29 und 18273/11 je der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9

1. mit dem sich aus vorstehender Ziff. 2.1 (Gehrecht) und Ziff. 2.3 (Bau- und Aufschüttungsbeschränkung; Einfriedungsverbot, Lagerverbot) ergebenden Inhalt

2. mit dem sich aus vorstehender Ziff. 2.2 (i) (Radfahrrecht „RM“) und (ii) (Radfahrrecht) und Ziff. 2.3 (Bau- und Aufschüttungsbeschränkung, Einfriedungsverbot, Lagerverbot) ergebenden Inhalt

sowie

bb) an dem in vorstehender Ziffer 1.4.1 genannten, nach Vermessung neu gebildeten Flurstück der Erwerbsfläche – nach Vollzug der Eigentumsumschreibung dieser Erwerbsfläche/dieses neu gebildeten Flurstücks auf Omnia - :

1. mit dem sich aus vorstehender Ziff. 2.1 (Gehrecht) und Ziff. 2.3 (Bau- und Aufschüttungsbeschränkung; Einfriedungsverbot, Lagerverbot) ergebenden Inhalt

2. mit dem sich aus vorstehender Ziff. 2.2 (i) (Radfahrrecht „RM“) und Ziff. 2.3 (Bau- und Aufschüttungsbeschränkung, Einfriedungsverbot, Lagerverbot) ergebenden Inhalt

sowie

cc) an dem in vorstehender Ziffer 1.4.2 genannten, nach Vermessung neu gebildeten Flurstück der Erwerbsfläche – nach Vollzug der Eigentumsumschreibung dieser Erwerbsfläche/dieses neu gebildeten Flurstücks auf Omnia -

mit dem sich aus vorstehender Ziffer 2.2 (i) (Radfahrrecht „RM“) und Ziffer 2.3 (Bau- und Aufschüttungsbeschränkung, Einfriedungsverbot, Lagerverbot) ergebenden Inhalt

sowie

b) die Eintragung **einer Reallast** an dem rechtlich vereinigten Grundstück (bestehend aus Flurstück Nrn. 18273 und 18273/11) der Gemarkung München Haidhausen Sektion 9, mit dem sich aus vorstehender Ziff. 2.4 ergebenden Inhalt zur Sicherung der dort genannten Verpflichtungen.

c) Zur Klarstellung:

Die Bestellung der in vorstehend lit. a) bb) genannten Rechte darf unterbleiben, wenn ' diese Rechte zulasten der Erwerbsfläche selbst bestellt hat.

3.2 Den vorgenannten dinglichen Rechten dürfen endgültig nur Rechte der Stadt oder der Stadtwerke München GmbH im Rang vorgehen oder gleichstehen sowie folgende, in Abt. II von Blatt 18246 und Blatt 15302 vorgetragenen Rechte:

- Blatt 18246, lfd. Nr. 2 Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb für DB Netz AG
- Blatt 15302, lfd. Nr. 4 Duldung von Immissionen von Bahnanlagen und Bahnbetrieb für DB Netz AG

Die Eintragung der Rechte darf in Abt. II des Grundbuchs an zunächst nächstoffener Rangstelle erfolgen – unbeschadet der Verpflichtung von Omnia die endgültige Rangstelle zu beschaffen; sie haben jedoch Rang vor Rechten in Abt. III des Grundbuchs zu erhalten.

3.3 Die Dienstbarkeiten gem. Nr. 3.1 lit.a) werden dabei im Gleichrang untereinander und im Rang vor der Reallast gem. Nr. 3.1 lit.b) eingetragen. Die Omnia stimmt allen zur Verschaffung der jeweils endgültigen Rangstelle zweckdienlichen Erklärungen, insbesondere Rangrücktritten von Grundpfandrechtsgläubigern, mit Antrag auf Vollzug im Grundbuch zu.

3.4 Die vorgenannten Dienstbarkeiten gemäß Ziff. 3.1 lit. a) aa), bb) und cc) und die vorgenannte Reallast gemäß Ziff. 3.1 lit. b) sollen nach Vermessung künftig lasten an dem neu gebildeten Grundstück des künftigen Baugebiets für das Vorhaben (= nachfolgend auch „Vorhabengrundstück"), das aus den Flurstücken 18273/11, 430/187, 17722/29, der Erwerbsfläche ınd der Erwerbsfläche bestehen wird.

Die Stadt

bewilligt

und die Omnia

beantragt

deshalb hinsichtlich jeder vorgenannten Dienstbarkeit und der Reallast die Löschung an denjenigen nach Vermessung neu gebildeten Flurstücken/Grundstücken, die das neu gebildete Vorhabengrundstück nicht betreffen. Der beglaubigende Notar wird von der Omnia bevollmächtigt, die neu gebildeten Flurstücke/Grundstücke, an denen die Rechte gelöscht bzw. woraus diese Flurstücke/Grundstücke aus der Mithaft entlassen werden sollen, grundbuchmäßig zu bezeichnen. Von Seiten der Stadt wird der Notar beauftragt, die Bezeichnung der neu gebildeten Flurstücke/Grundstücke in grundbuchmäßiger Form im Entwurf vorzubereiten und diese nach vorheriger Abstimmung mit der Stadt zur Unterschrift vorzulegen. Der Notar wird von der Omnia und der Stadt beauftragt, die Löschungs-/Pfandfreigabeerklärung nach grundbuchmäßiger Bezeichnung der neu gebildeten Flurstücke/Grundstücke dem Grundbuchamt zum Vollzug vorzulegen.

Die Mithaftentlassung neu gebildeter Flurstücke/Grundstücke gemäß Ziff. 3.3 bzgl. der Reallast erfolgt sowohl dinglich (§§ 1105 Abs. 1, 1107 BGB) als auch persönlich (§ 1108 BGB).

4. Schuldrechtliche Regelungen

4.1 Die unter Ziffer 3 getroffenen Regelungen gelten im Übrigen – soweit sie nicht Gegenstand der bestellten Dienstbarkeiten oder Reallast sein können – schuldrechtlich mit der Maßgabe, dass die Omnia dafür haftet, dass ihre Rechtsnachfolger*innen in die Verpflichtungen eintreten und zwar dergestalt, dass diese ihrerseits die gleiche Haftung ihren Rechtsnachfolger*innen auferlegen.

Eine etwaige Unwirksamkeit der dinglichen Rechte lässt die schuldrechtliche Wirksamkeit unberührt.

4.2 Die Bestellung der Dienstbarkeiten und die Bestellung der Reallasten sowie die Herstellung der Dienstbarkeitsflächen erfolgen für die Stadt unentgeltlich und kostenlos.

4.3 Die Ausübung der Dienstbarkeit/Benutzung der Dienstbarkeitsflächen wird frei von irgendwelchen entgegenstehenden Nutzungs- und Mietrechten – soweit nachstehend nicht anderweitig geregelt – gestattet. Die Omnia ist verpflichtet, alle Maßnahmen zu unterlassen, die den Bestand der Dienstbarkeitsflächen gefährden könnten.

4.4 Die Vertragsparteien stellen vorsorglich klar, dass die Omnia berechtigt ist, die Dienstbarkeitsfläche gemäß vorstehender Ziffer 2.2 (i) – in Anlage A6.2 blau dargestellt und mit „RM" gekennzeichnet – selbst insbesondere auch für Kfz-Verkehr zu nutzen oder anderen Verkehrsteilnehmern/Dritten (z. B. den Mietern, des/der jeweiligen Eigentümers/Eigentümerin des Grundstücks Flst. Nr. 17722/14 (derzeit) und den von diesem/dieser ermächtigten Dritten, z. B. Mietparteien), insbesondere auch zum Zwecke der Befahrung mit Kraftfahrzeugen, zur Mitnutzung zu überlassen und diesen zur Sicherung dieser Mitnutzung entsprechende Dienstbarkeiten (Geh- und Fahrrechte) in Form von Grunddienstbarkeiten und/oder beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten einzuräumen im Nachrang zu der zugunsten der Stadt gemäß dieser Urkunde zur Eintragung gelangenden dinglichen Rechte.

4.5 Die Stadt ist damit einverstanden, dass in Abstimmung mit ihr und dem/der jeweiligen Eigentümer*in des dienenden Grundbesitzes Instandhaltungs- und Instandhaltungsmaßnahmen an den Fundamenten der neuen Stützwand (siehe dazu auch Anlage A6.6) auf der Erwerbsfläche durchgeführt werden.

5. Vollzugsauftrag

5.1 Der beglaubigende Notar wird von der Omnia beauftragt und bevollmächtigt:

a) alle zur Durchführung und zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen Erklärungen, Genehmigungen und Bescheide unter Verwendung eigener Entwürfe einzuholen;

b) alle Erklärungen, Bescheide und Zeugnisse dieser Art entgegenzunehmen, sofern sie ohne Auflagen und Bedingungen erteilt sind; für diesen Fall verzichten die Beteiligten bereits jetzt auf Rechtsmittel; die Erklärungen sollen mit dem Eingang beim Notar wirksam sein;

c) alle Anträge zu stellen, zu ergänzen, abzuändern und zurückzunehmen sowie Rangbestimmungen vorzunehmen und in Form einer Eigenurkunde ergänzende und berichtigende Erklärungen abzugeben; im Innenverhältnis muss der Notar vorher die Zustimmung der Vertragsbeteiligten einholen.

5.2 Der beglaubigende Notar wird von der Stadt beauftragt:

a) alle zum Vollzug dieser Urkunde erforderlichen und bereits von der Stadt gestellten Anträge auf Eintragung im Grundbuch dem Grundbuchamt vorzulegen und die Vollzugsmitteilung(en) entgegenzunehmen;

b) für alle noch nachträglich erforderlichen, von Seiten der Stadt abzugebenden Erklärungen (z.B. Löschungsbewilligungen, Pfandfreigabeerklärungen, Rangrücktrittserklärungen, Identitätserklärungen) sowie für alle noch nachträglich erforderlich von Seiten der Stadt zu stellenden Anträge auf Eintragung im Grundbuch (z.B. Ergänzungen, Änderungen einschließlich Anpassung(en) der Rangbestimmung(en) Entwürfe vorzubereiten und diese nach vorheriger Abstimmung der Stadt zur Unterschrift vorzulegen.

5.3 Der beglaubigende Notar wird von Omnia gebeten/beauftragt

a) eine Notarbestätigung zur Vorlage bei der Stadt abzugeben, dass bezüglich der bereits im Eigentum der Omnia stehenden Flurstücke Nrn. 17722/29 und 18273/11 je Gemarkung München Haidhausen Sektion 9 die Anträge zur Eintragung je einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht „G" und Radfahrrecht „RM" sowie Radfahrrecht „R" mit dem Inhalt gemäß **Anlage A6** Ziff. 2.1 i.V.m. **Anlage A6.1** und Ziff. 2.2 (i) und (ii) i.V.m. **Anlage A6.2** sowie gemäß Ziff. 2.3) und zulasten des rechtlich vereinigten Grundstücks (bestehend aus FlstNrn. 18273 und 18273/11 je Gemarkung München Haidhausen Sektion 9) der Antrag auf Eintragung einer Reallast (mit dem Inhalt gemäß Ziff. 2.4 gemäß **Anlage A6)** je zugunsten der Stadt beim Grundbuchamt gestellt sind und dem Notar aufgrund Einsicht in das Grundbuch und in das elektronische Antragsverzeichnis – Markentabelle – keine Umstände bekannt wurden, die der rangrichtigen Eintragung (zunächst nächstoffene Rangstelle in Abt. II und Rang vor Rechten in Abt. III) entgegenstehen

und

b) den Antrag zum Vollzug der Rechte gemäß vorstehender Ziff. 3.1 lit. a) cc) i.V.m. Ziff. 2.2 (i) und Ziff. 2.3 beim Grundbuchamt zusammen mit dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums an der Erwerbsfläche . auf Omnia unverzüglich zu stellen, wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen

sowie

c) den Antrag zum Vollzug der Rechte gemäß vorstehender Ziff. 3.1 lit. a) bb) i. V. m. Ziff. 2.1, Ziff. 2.2 (i) und Ziff. 2.3 beim Grundbuchamt zusammen mit dem Antrag auf Umschreibung des Eigentums an der Erwerbsfläche auf Omnia unverzüglich zu stellen, wenn die Voraussetzungen für die Eigentumsumschreibung vorliegen, oder wenn diese Rechte bereits bestellt hat, zu bestätigen, dass die Anträge zum Vollzug der vorgenannten Rechte beim Grundbuchamt gestellt sind.

5.4 Vollzugsnachricht wird für die Stadt z. Hd. des beglaubigenden Notars erbeten.

6. Abschriften

Von dieser Urkunde einschließlich aller Anlagen und Beilagen erhalten:

- die Stadt (Kommunalreferat, Abteilung Recht und Verwaltung, Denisstr. 2, 80335 München und Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Stadtplanung HA II/2, Blumenstr. 28b, 80331 München) drei Abschriften und ein elektronisches Exemplar (in pdf. an: rv-v.kom@muenchen.de und plan.ha2-20vs@muenchen.de) und nach grundbuchamtlichem Vollzug drei Ausfertigungen mit Vollzugsbestätigung des Grundbuchamts.
- Die Omnia zwei Abschriften sowie ein elektronisches Exemplar und nach grundbuchamtlichen Vollzug zwei Ausfertigungen und Vollzugsbestätigungen des Grundbuchamts.

7. Kosten

Die Kosten dieser Erklärung und des grundbuchamtlichen Vollzugs sowie der Notarbestätigung trägt die Omnia. Der Wert der Dienstbarkeit und der Reallast wird im Kosteninteresse mit je EUR pro dinglichem Recht angegeben.

8. Anlagenübersicht

Bestandteil dieser Bestellungsurkunde sind folgende Anlagen:

A6.0 Lageplan Erwerbsflächen

A6.1 Lageplan Gehrecht

A6.2 Lageplan Radfahrrecht

A6.3 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Tiefgarage

A6.4 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Trinkwasserleitung und Schmutzwasserkanal

A6.5 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Stützmauer Bestand

A6.6 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Fundament Stützmauer

A6.7 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Straßenentwässerung und Strom

A6.8 Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit Medienversorgung

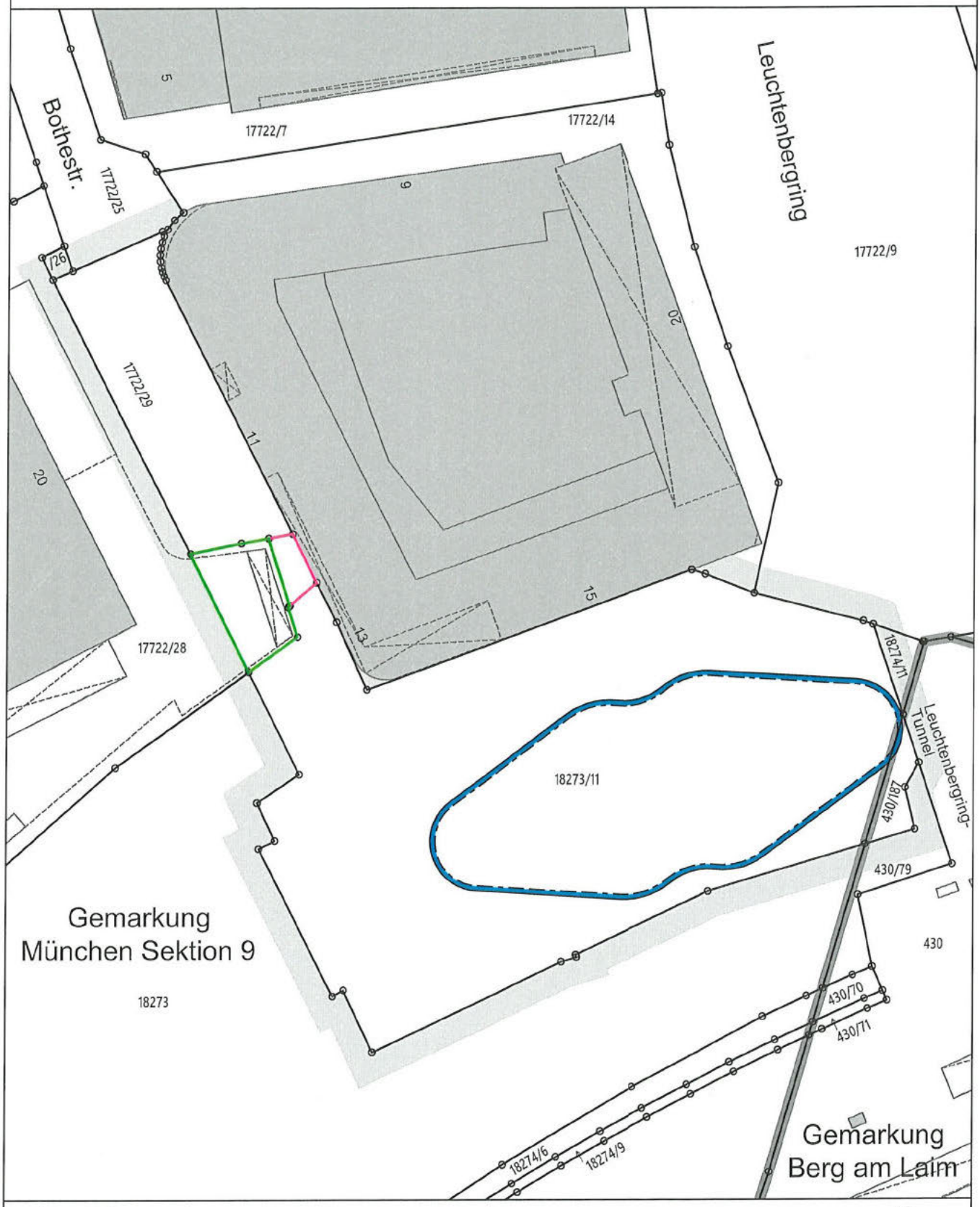
München, den 01.06.2026

München, den 02.06.2026

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Erwerbsflächen

Anlage A6.0



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer
- Übertragung von an Omnia
- Übertragung von an Omnia

N

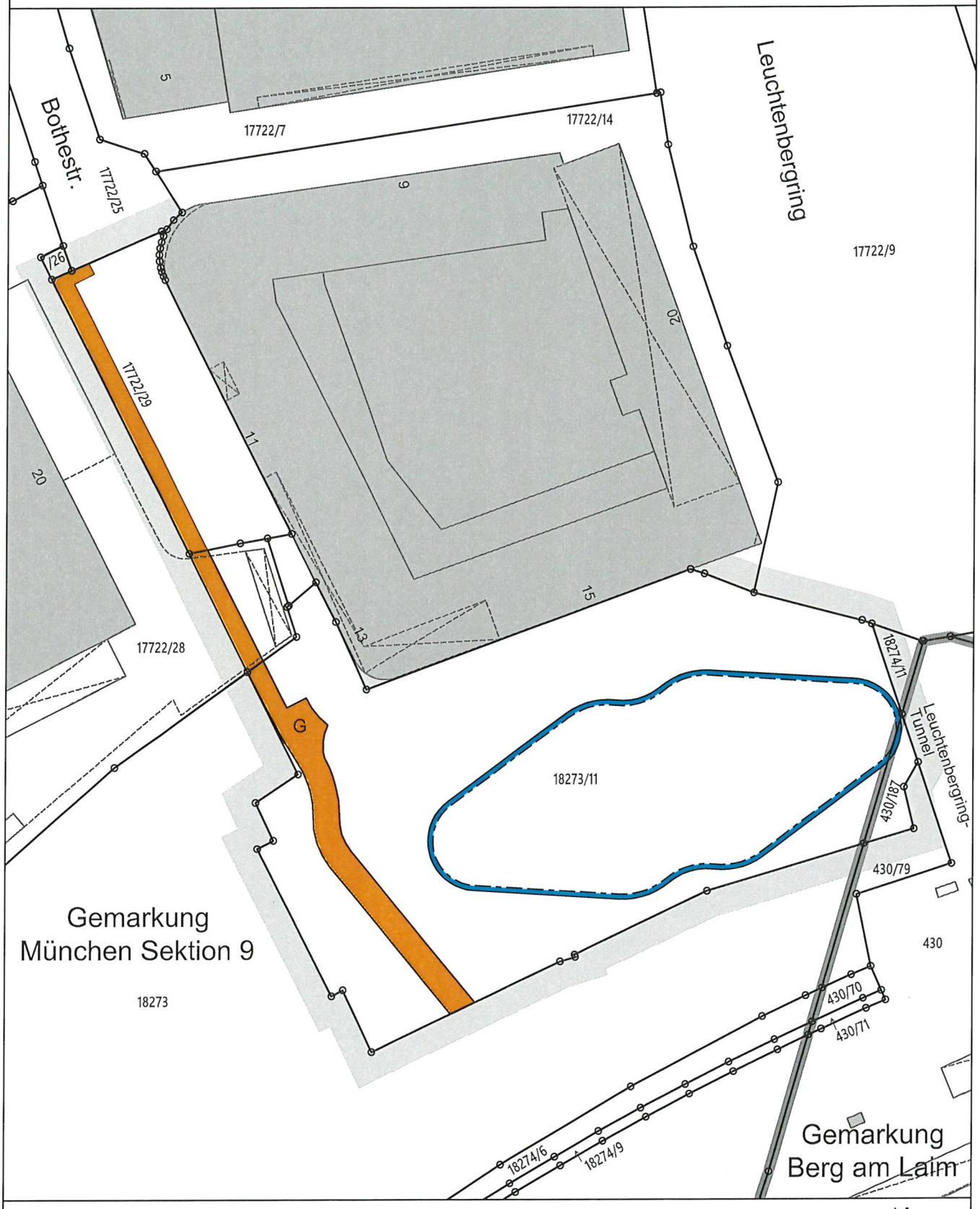
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan
Gehrecht

Anlage A6.1



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gehrecht G zu Gunsten der Allgemeinheit
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

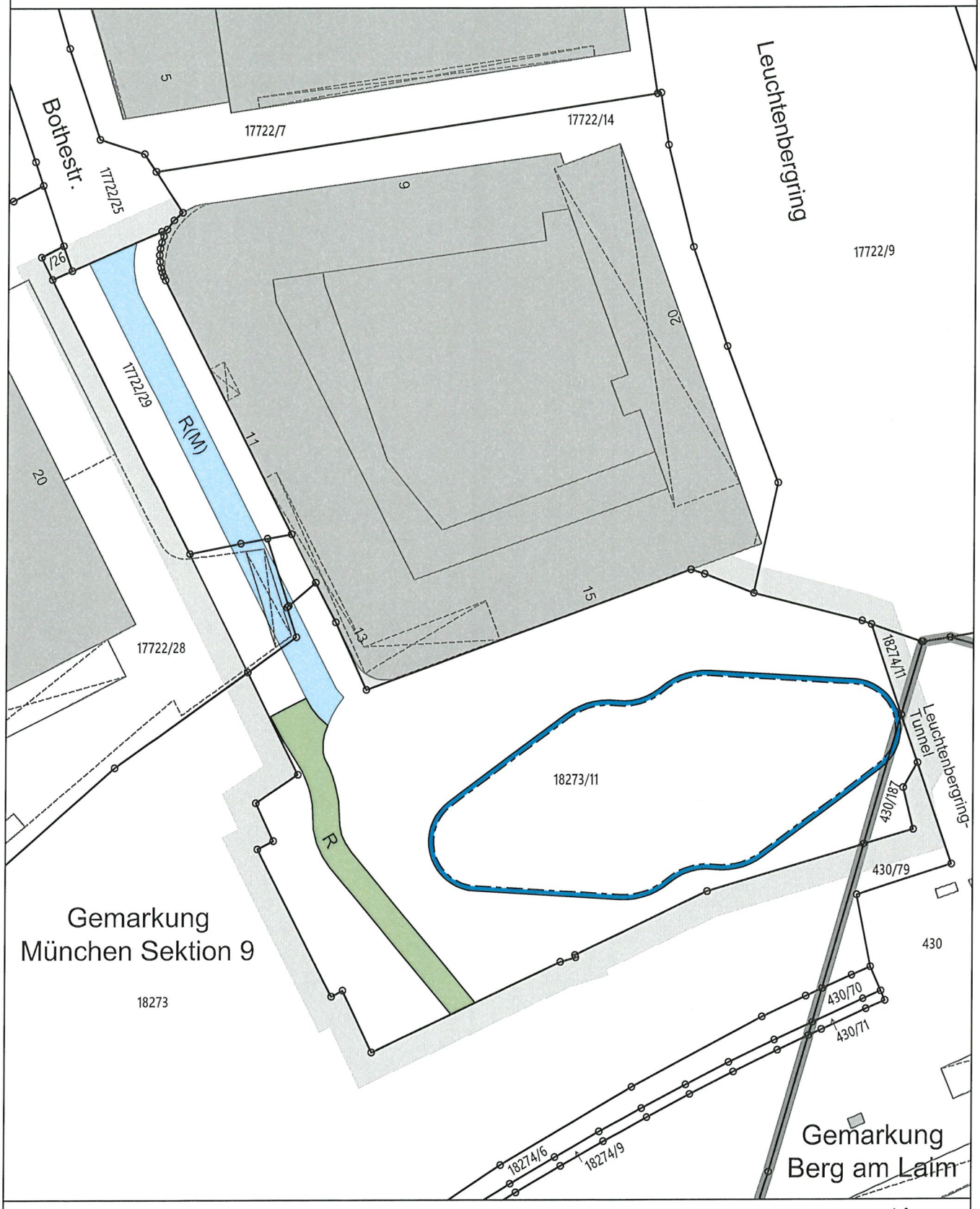
M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c

Lageplan

Radfahrrecht

Anlage A6.2



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer
- Radfahrrecht R(M) zu Gunsten der Allgemeinheit zur gemeinsamen Nutzung mit Kfz-Verkehr
- Radfahrrecht R zu Gunsten der Allgemeinheit

N

M = 1 : 1000

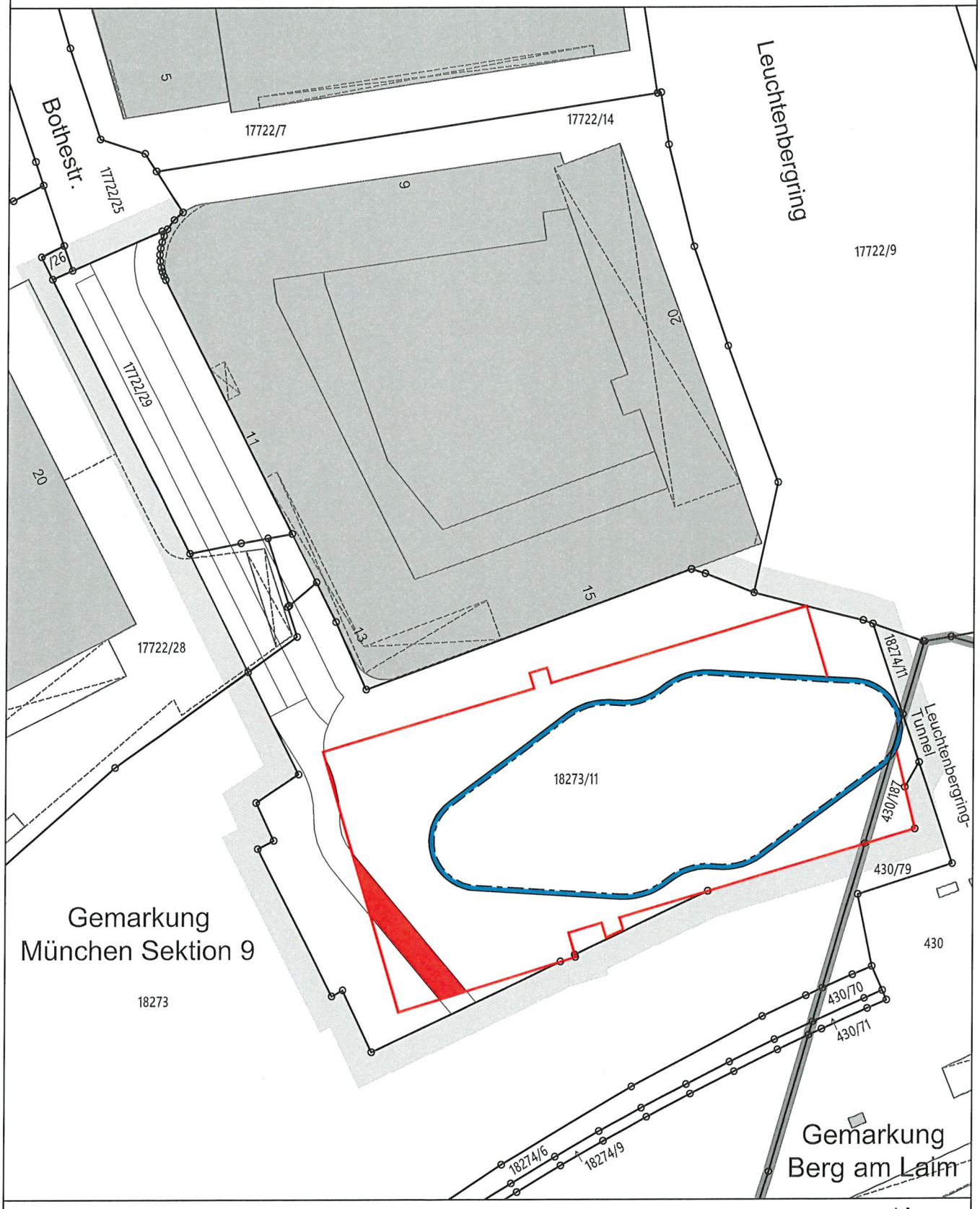
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025

PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan
Unterbauung Dienstbarkeit Tiefgarage

Anlage A6.3



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Überlagerung Tiefgarage und G+R - Fläche
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

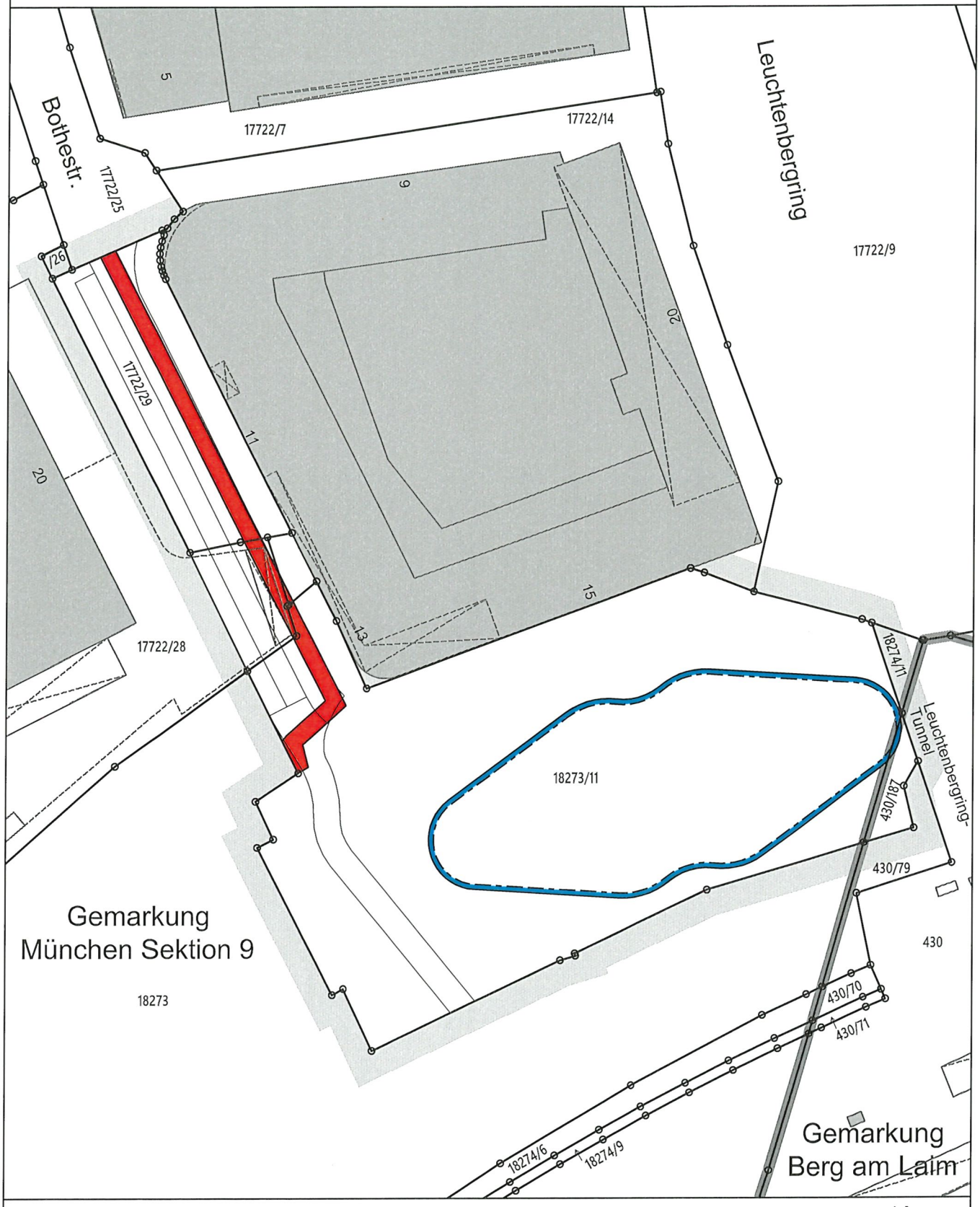
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan: Unterbauung Dienstbarkeit:
Trink- und Schmutzwasserkanal DB

Anlage A6.4



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Überlagerung Trink- und Schmutzwasserleitung und R+M Fläche
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

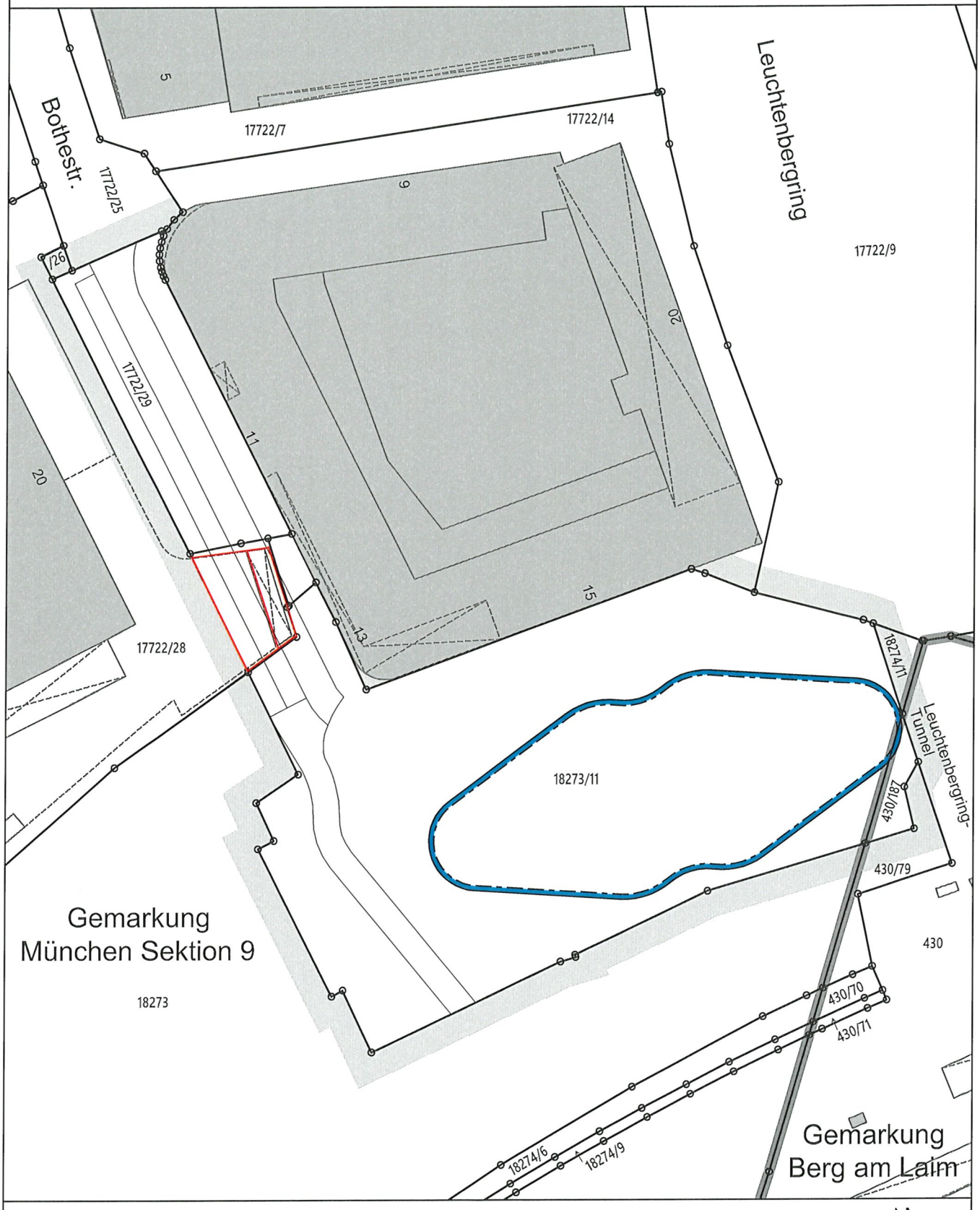
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Unterbauung Dienstbarkeit:
Stützmauer

Anlage A6.5



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- restliche Stützmauer im Bestand nach Abbruch bis 2m unter GOK
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

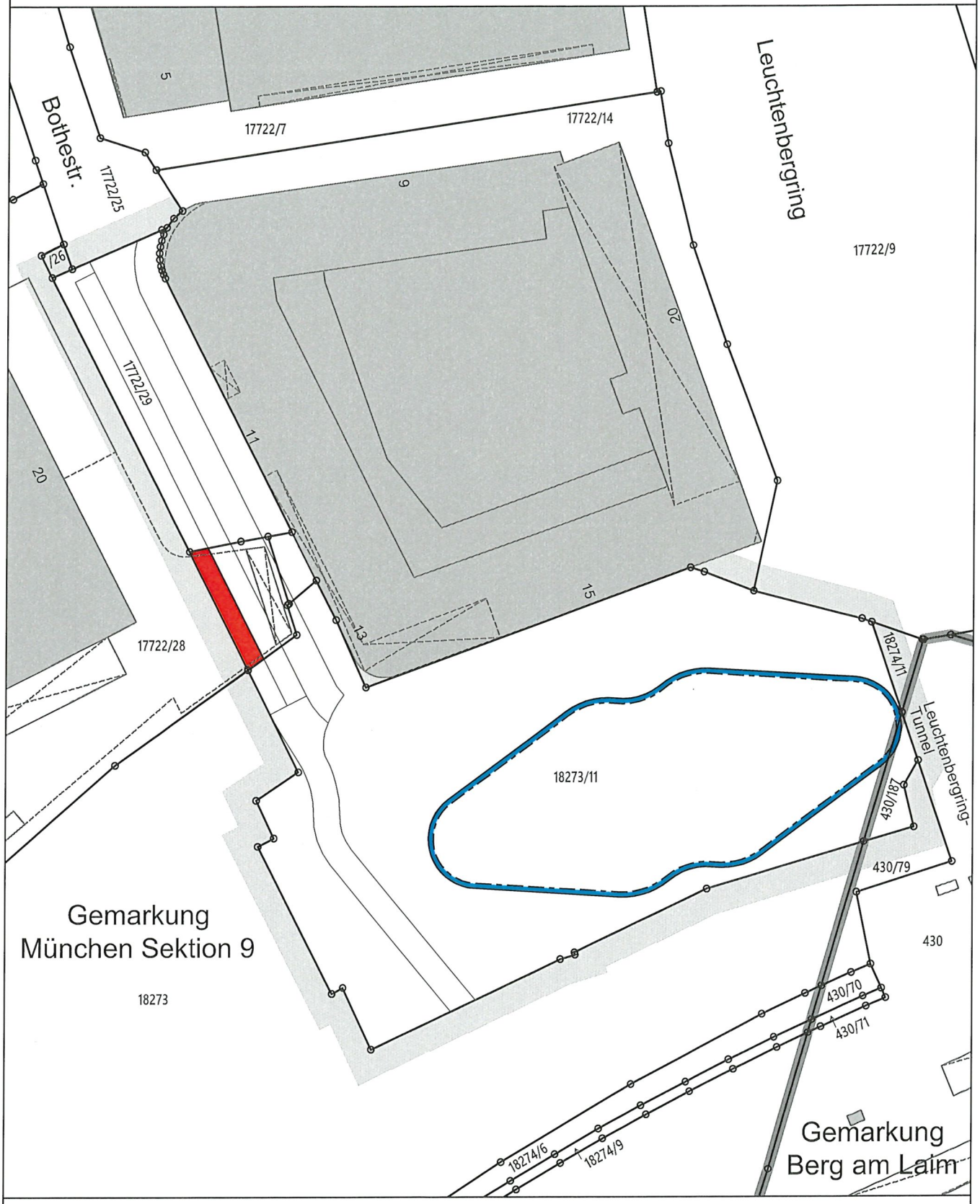
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan: Unterbauung Dienstbarkeit:
Fundament Stützmauer

Anlage A6.6



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Fundament der neuen Stützmauer
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

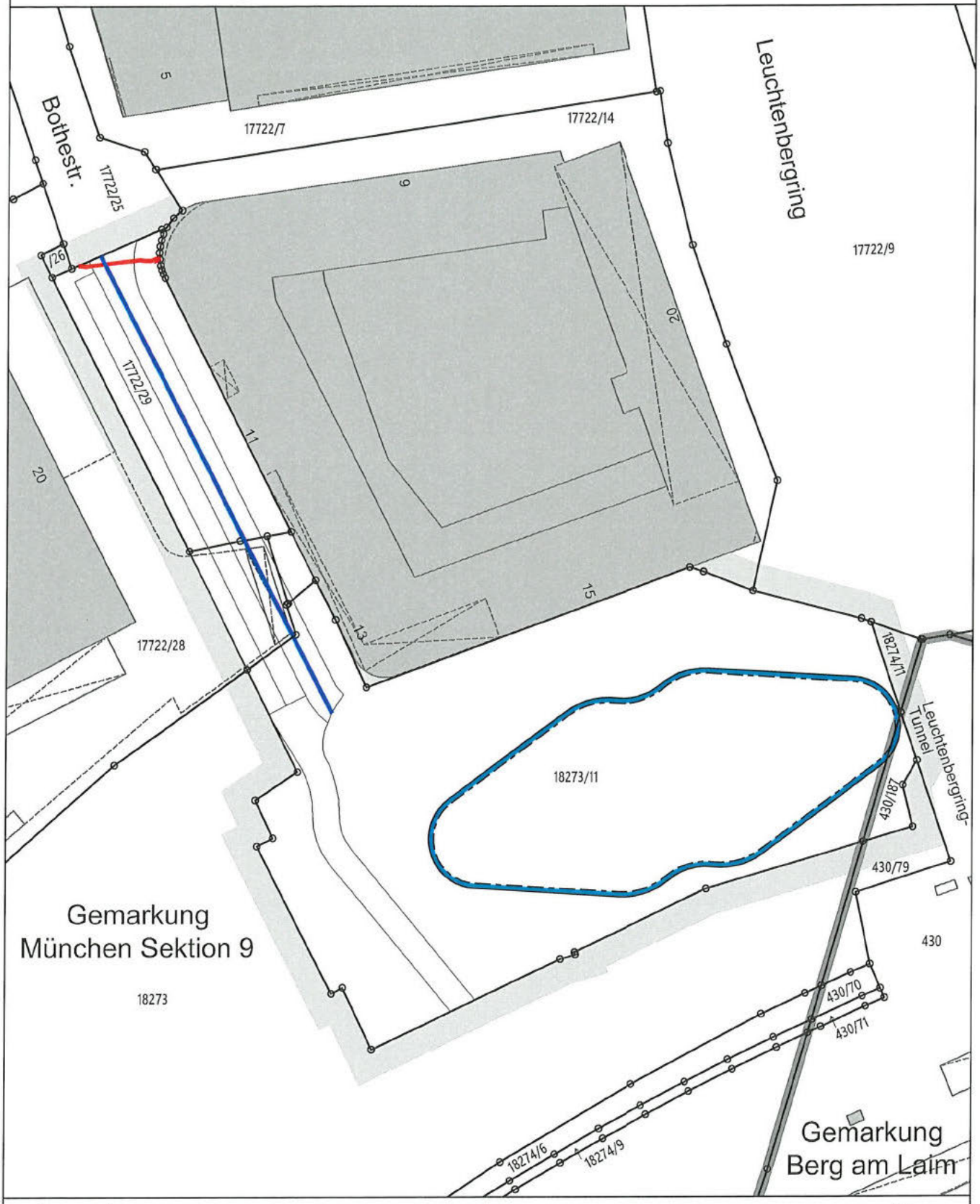
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan: Unterbauung Dienstbarkeit:
Straßenentwässerung und Strom

Anlage A6.7



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer
- Leitung Straßenentwässerung
- Hausanschluss Strom

N

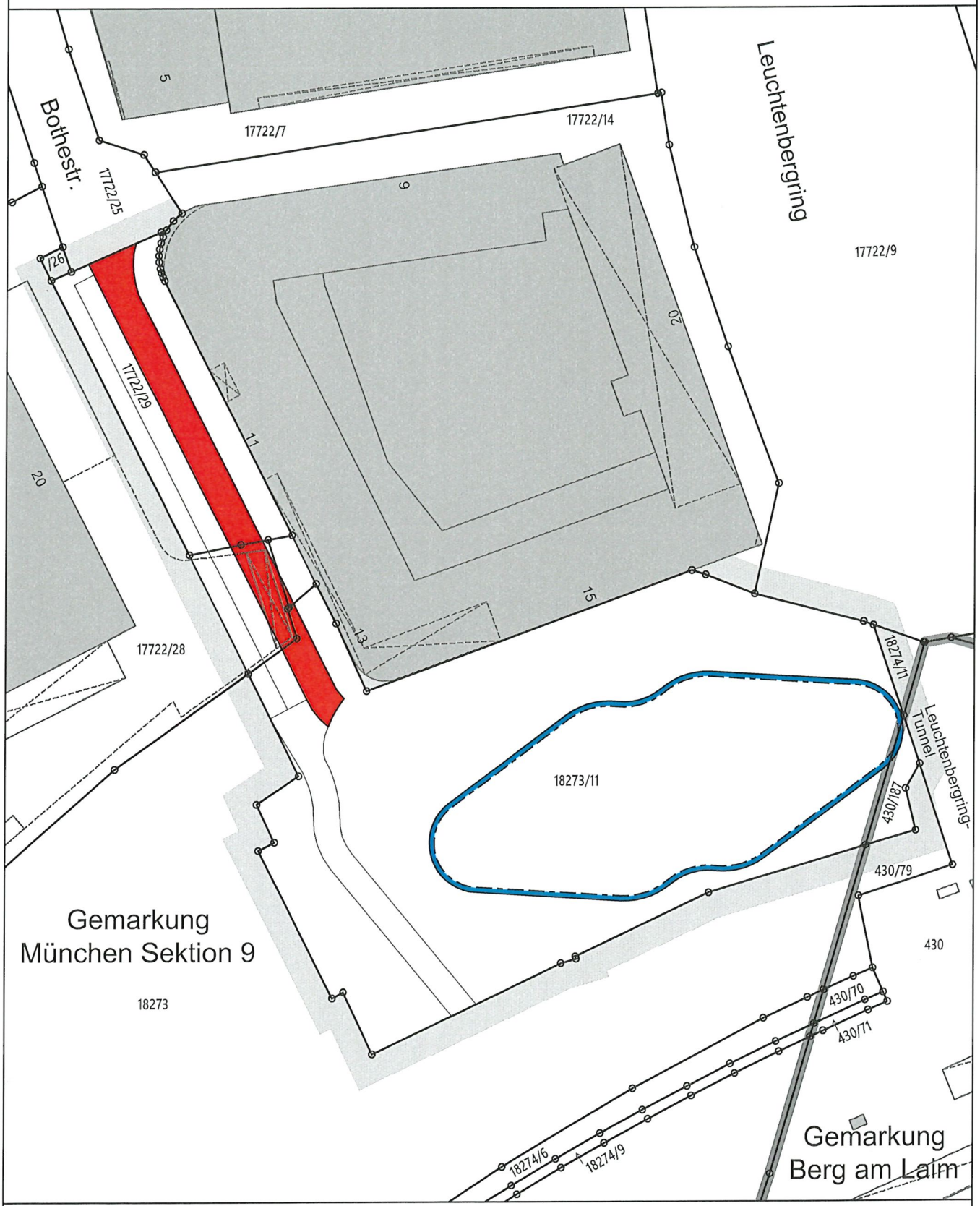
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan: Unterbauung Dienstbarkeit:
Medienversorgung

Anlage A6.8



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- künftige Medienversorgung des HQ2
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

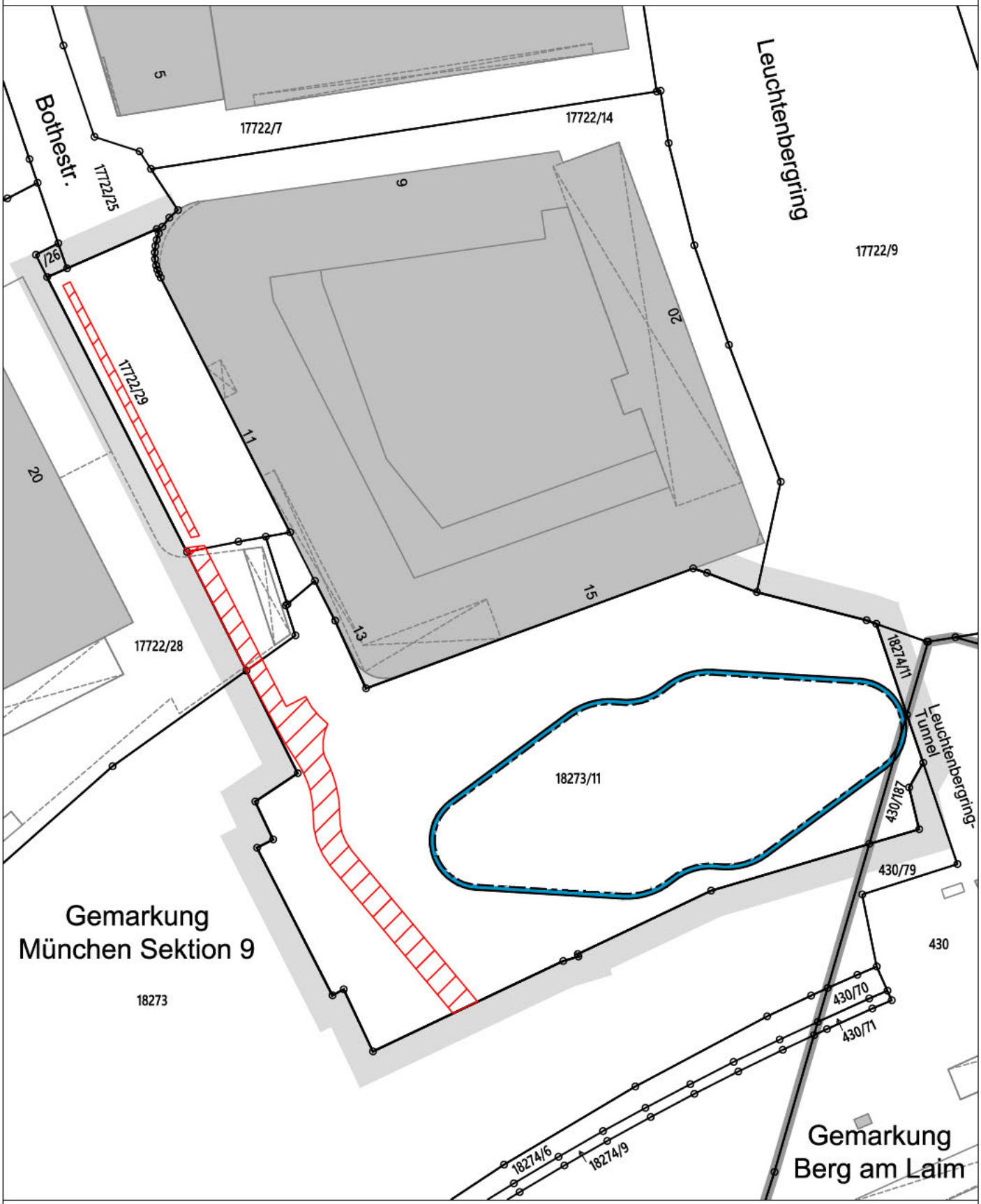
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Erweiterung/Verlängerung
Gehweg "G" und Radweg "R"

Anlage A8.1



Legende:

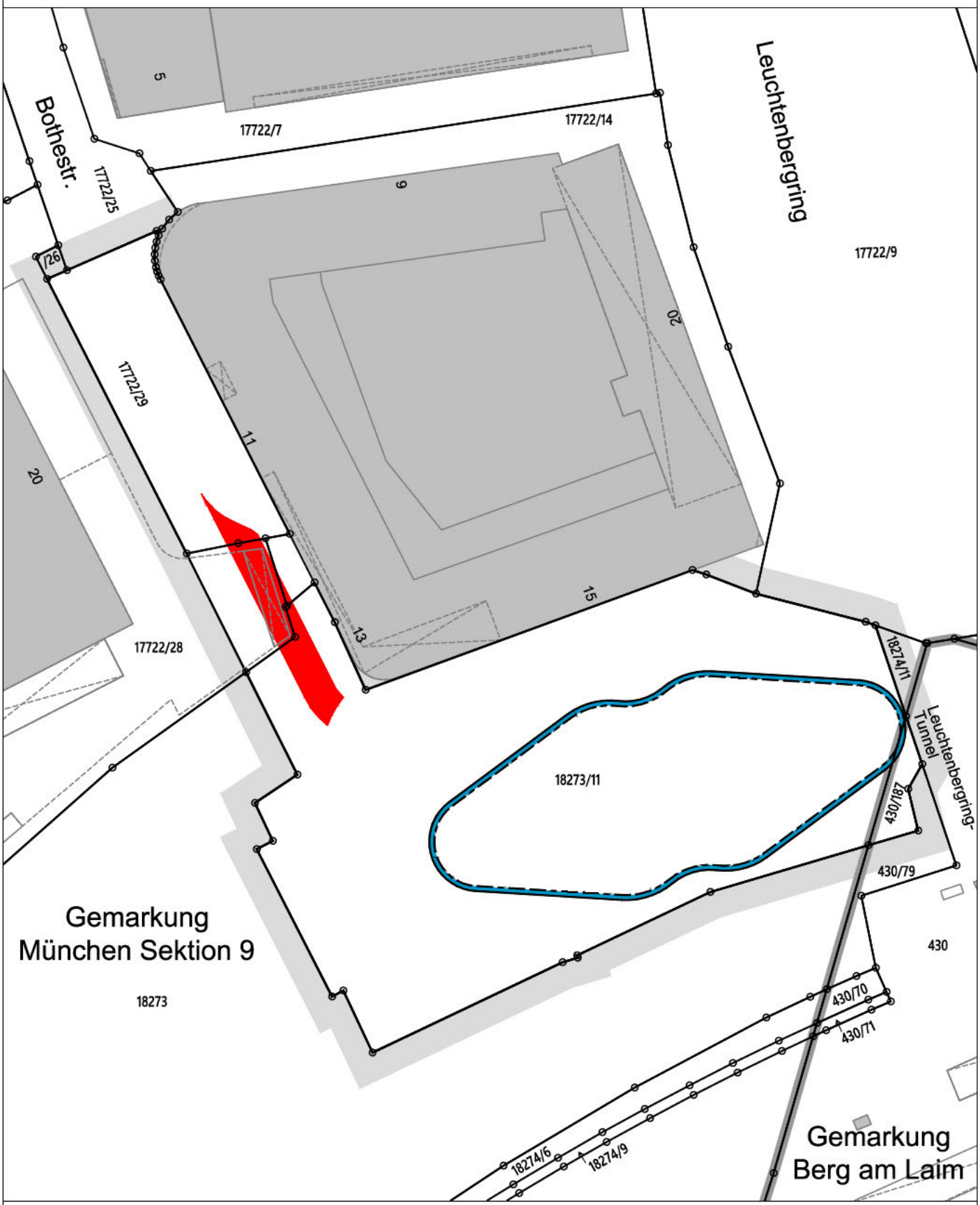
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer
- Erweiterung bestehender Gehweg und Verlängerung / Neuherstellung Gehweg / Radweg

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Neuherstellung
Radweg "RM"

Anlage A8.2



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Neuherstellung Straße / Radweg
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

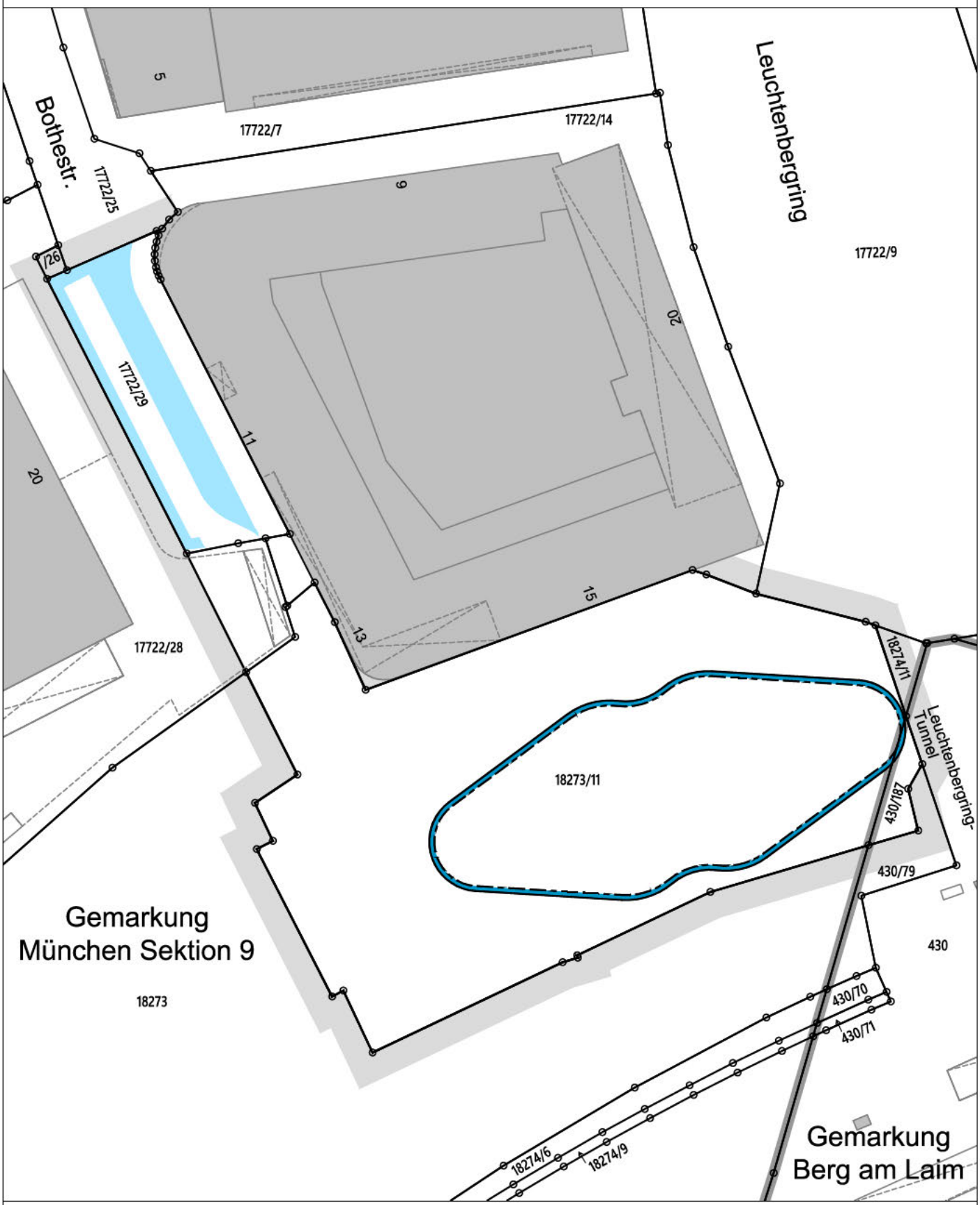
M = 1 : 1000

128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026

Quelle: KR-GSM-BO

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1956c
Lageplan Bestand
Gehweg und Straße

Anlage A8.3



Legende:

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Bestand Gehweg und Straße
- Flurstücksgrenze
- 17722/29 Flurstücksnummer

N

M = 1 : 1000
128-2026_SBV_Nachtrag_313-2025
PlanG 27.05.2026
Quelle: KR-GSM-BO

Anlage A10.1
Plan 400 m-Radius um S-Bahnhalt Leuchtenbergring

Anlage 9

LHM, Flurstücke und Gebäude: Bayerische Vermessungsverwaltung

Legende:

Bereich Einleitungsbeschluss SEM

Aufzuhebender Bereich

ohne Maßstab

Übersichtsplan

Städtebauliche Entwicklungsmaßnahme
gemäß §165 Baugesetzbuch
für den Untersuchungsbereich Ostbahnhof - Leuchtenbergring und S-Bahnhof Berg am Laim

Teilaufhebung des Einleitungsbeschlusses vom 23.04.1996 im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1956c

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

HA II / 62 P

am 20.10.2025