

**Bebauungsplan Nr. 1975a
Neuhauser Straße (nördlich),
Kapellenstraße (östlich)**

- „Alte Akademie“ -

- Billigungsbeschluss -

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14667

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Bebauungsplan Nr. 1975a (nicht maßstabgerechte Verkleinerung)
4. Stellungnahme Münchner Forum vom 02.08.2018
5. Stellungnahme Bezirksausschuss 1 vom 19.02.2019

Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 02.05.2019 (VB)
Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Vortrag der Referentin	2
A) Beschlusslage	2
B) Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München	6
C) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	6
D) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	36
E) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	43
F) Beteiligung des Bezirksausschusses	45
II. Antrag der Referentin	48
Entwurf Satzungstext	49
Begründung des Bebauungsplanentwurfs	53
III. Beschluss	76

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 4 Ziffer 9b) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München nach Vorberatung im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Beschlussvorlage umfasst Angelegenheiten, welche u.a. die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend berühren. Darüber hinaus hatte sich die Vollversammlung am 21.02.2018 mit dem Bebauungsplanverfahren und dem Nachprüfungsantrag befasst.

Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 1975a (Seite 49 ff.).

A) Beschlusslage

Mit Beschluss vom 14.12.2005 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246) hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Bereich Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 aufzustellen.

Die „Alte Akademie“ an der Neuhauser Straße ist eines der historisch und baukulturell bedeutsamsten Gebäude in der Münchner Innenstadt. Das ehemalige Jesuitenkolleg bildet eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur der Renaissance. Im Laufe der Jahrhunderte wurden die Gebäude nach Aufgabe der kirchlichen Nutzung für unterschiedliche wissenschaftliche Zwecke genutzt. Die gesamte Anlage steht nach dem Wiederaufbau und der Beseitigung der erheblichen Kriegsschäden heute unter Denkmal- und Ensembleschutz. Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Straße 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Herrn Prof. Josef Wiedemann (1910-2001) für das Textilkaufhaus Hettlage völlig neu errichtet und ist repräsentativ für die städtebauliche wie architektur- geschichtliche Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg.

Ziel im Aufstellungsbeschluss war unter anderem, die Umstrukturierung der stadt- und baugeschichtlich bedeutenden Anlage zu begleiten, die innenstadtspezifische Nutzungsvielfalt zu fördern und das Wohnen im Quartier zu stärken. Auch die Beibehaltung der Arkaden wurde als Planungsziel für das Bebauungsplanverfahren formuliert.

Des Weiteren erging an das Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Auftrag, den Grundeigentümer zur Durchführung eines Realisierungswettbewerbes mit dem Ziel der Sicherung der stadträumlichen und architektonischen Qualität zu verpflichten.

Der Freistaat Bayern hat im Dezember 2013 seine Liegenschaft über ein mehrstufiges Bieterverfahren im Erbbaurecht an die München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, auf 65 Jahre zur Nutzung überlassen. Er hat

die Erbbauberechtigte zur Durchführung eines Wettbewerbs in Abstimmung mit der Landeshauptstadt München verpflichtet.

Mit Beschluss des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 11.11.2015 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04350) wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, städtebauliche und denkmalpflegerische Rahmenbedingungen für den Wettbewerb in die Auslobung durch die Erbbauberechtigte des Grundstücks einzubringen. Neben den städtebaulichen, stadtstrukturellen, verkehrsplanerischen und freiraumplanerischen Zielen sowie der denkmalschutzrechtlichen Darstellung hat der Stadtrat auch die Ziele für die Arkaden wie folgt formuliert:

„Die Arkaden müssen als typologisches Element und als öffentlich zugänglicher Außenraum erhalten bleiben. Der Erhalt ist planungsrechtlich durch einen übergeleiteten Baulinienplan sowie einer entsprechenden Dienstbarkeit zu Gunsten der Landeshauptstadt München gesichert. Ziel ist die Neuinterpretation des „Erlebnisraums“ der 50er-Jahre. Die Form der künftigen neuen inneren Fassade des Einzelhandels ist flexibel gestaltbar und Teil der Wettbewerbsaufgabe. Die Tiefe der Arkade ist im Kontext mit der o.g. Ausstellungshalle zu konzipieren und muss so bemessen sein, dass sie den heutigen Fußgängerströmen gerecht wird.“

Im Rahmen der Preisgerichtssitzung zum Wettbewerb im April 2016 hat sich die Jury intensiv auch mit der Frage der Haltung zu den Arkaden auseinandergesetzt und die prämierte Wettbewerbsarbeit mit Empfehlungen zur Überarbeitung prämiert. Der prämierte Wettbewerbsbeitrag schlug die Rückführung des Kopfbaus auf seine historische geschlossene Kubatur und die Schließung des öffentlichen Durchgangs und damit der Arkade im Kopfbau, die Reduzierung der Arkade an der Neuhauser Straße auf ein liches Maß von 5,40 m sowie die Beibehaltung der Arkade Kapellenstraße vor. Eine Durchgängigkeit des Kopfbaus bliebe während der Ladenöffnungszeiten erhalten. Darüber hinaus wurde für die Ostfassade des Kopfbaus die Schließung der beiden Torbögen und die Errichtung eines neuen Torbogens als Portal mittig in die Fassade geplant.

Die Überarbeitung sollte die Prüfung der Arkade Kapellenstraße und der Tiefe der Arkade Neuhauser Straße sowie die Beibehaltung der Torbögen an der Ostfassade des Kopfbaus beinhalten. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau war bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen.

Die nach dem Wettbewerb erfolgte Überarbeitung wurde dem Stadtrat am 31.01.2018 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08546) mit einem umfassenden Rechtsgutachten und architektonischen Fachgutachten zum Urheberrecht vorgelegt. Der Beschlussvorschlag enthielt nachfolgende Eckpunkte:

- Erhalt der Fassade der „Alten Akademie“ wie im Bestand
- Erhalt der Arkade Neuhauser Straße entsprechend dem Wettbewerbsergebnis mit einer lichten Breite von 5,40 m sowie
- Erhalt der Arkade Kapellenstraße wie im Bestand.

Der Beschlussentwurf wurde in der Sitzung des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung am 31.01.2018 intensiv diskutiert. Die vielfältigen und teilweise widerstreitenden Argumente wurden wie folgt benannt:

- Die Arkade an der Kapellenstraße wird wenig genutzt, ist derzeit unattraktiv und könnte aufgegeben werden.
- Die Arkade in der Kapellenstraße stellt die Verlängerung des östlichen Gehsteigs dar, mit Schließung der Arkade ist ein direkter Zugang in die Fußgängerzone nicht mehr möglich.
- Mit der Aufgabe der Arkade an der Kapellenstraße bleibt ein ausreichender öffentlicher Straßenraum übrig, der für die geringe Fußgängerfrequenz in diesem Bereich ausreichend ist.
- Die Arkade an der Neuhauser Straße ist mit ihrer heutigen Breite weniger attraktiv auch im Vergleich mit anderen Arkade in der Nähe.
- Der Durchgang im Kopfbau wird für verzichtbar gehalten, da der ursprünglich verkehrsfunktionale Zusammenhang weggefallen ist und der Bezug auf die historische Situation eines geschlossenen Gebäudes mit Nutzungen nachvollziehbar ist.
- Der Kopfbau solle weiterhin als Durchgang erhalten bleiben, um die Arkade nicht zu einer Sackgasse auszubilden.
- Mit Schließung des Kopfbaus ist diese Arkade nicht mehr durchgängig erlebbar. Das wäre im Vergleich mit anderen Arkaden hinnehmbar. Mit dem angebotenen Einzelhandel im Kopfbau und den Eingängen ist das Durchgehen weiterhin möglich.
- Das wirtschaftliche Interesse, die Flächen für den Einzelhandel zu generieren, wäre nachvollziehbar.
- Die Öffnung des Schmuckhofes wird als ein Gewinn für die Öffentlichkeit gesehen.
- Die Altstadtleitlinien wären von keiner der Entscheidungen berührt, da weiterhin Arkaden bestehen bleiben.
- Die Reduzierung der Arkadenfläche stelle dabei keinen Präzedenzfall dar.
- Eine Verletzung der Urheberrechte sei durch die Planung nicht erkennbar.

Mit den Veränderungen im Verkehrsnetz und der Einrichtung der Fußgängerzone wurde eine Neubewertung der Arkaden erforderlich. Die Bewertung wurde in denkmalfachlicher und stadtentwicklungsplanerischer Sicht mit den aktuellen Anforderungen an den öffentlichen Raum und den privaten wirtschaftlichen Interessen abgeglichen und gewichtet.

In der Diskussion des Stadtrates wurden die o.g. Argumente ausgetauscht und führten zu dem Änderungs-/Ergänzungsantrag mit folgendem Inhalt:

„Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, dem Planungsverfahren den

- Erhalt der Fassade der „Alten Akademie“ wie im Bestand
- Erhalt der Arkade Neuhauser Straße mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m sowie
- Schließung der Arkade Kapellenstraße zu Grunde zu legen.“

Dieser Änderungs-/Ergänzungsantrag wurde in der Ausschusssitzung mehrheitlich beschlossen und durch Beschluss der Vollversammlung am 21.02.2018 bestätigt.

Durch diesen Beschluss hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert.

Die Auswirkungen auf den öffentlichen Raum hat der Stadtrat in seine Entscheidung einfließen lassen und diese als angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit bewertet. Diese Planungsziele für die Arkaden sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf mit Festsetzung einer Arkade an der Neuhauser Straße mit 4,80 m Außenmaß (lichte Breite von 4,00 m) und einer Dienstbarkeitsfläche enthalten. Die Arkaden an der Kapellenstraße und im Kopfbau sind im Bebauungsplanentwurf nicht festgesetzt und können geschlossen werden. Diese Eckpunkte lagen den Verfahrensschritten der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs.1 des Baugesetzbuches [BauGB]) sowie der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB) zu Grunde. Diese Verfahrensschritte dienen dazu, bei der Aufstellung des Bebauungsplans die Belange, die für die Abwägung von Bedeutung sind (Abwägungsmaterial), zu ermitteln und zu bewerten. Der nachfolgende Vorschlag zur Abwägung der Verwaltung baut damit auf diesen der Planung zu Grunde liegenden Zielen auf. Der vorliegende Billigungsbeschluss berücksichtigt somit die vom Stadtrat neu gefassten Planungsziele.

Im Rahmen der Abwägung durch den Stadtrat sind gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Das Abwägungsgebot verlangt konkret, dass

- (1) eine Abwägung überhaupt stattfindet,
- (2) die von der Planung berührten Belange in die Abwägung einbezogen werden,
- (3) die Abwägung zu einem gerechten Ausgleich der berührten Belange führt;

Unter diesen Voraussetzungen kann die Gemeinde, vertreten durch den Stadtrat, die freie planerische Entscheidung treffen und - bei Bedarf - auch den vorgelegten Beschlussentwurf durch Änderungs-/Ergänzungsanträge abwandeln.

Der künftige Bebauungsplan setzt den planungsrechtlichen Rahmen für ein zukünftiges Bauvorhaben. Er ordnet die Arkadenflächen neu und sichert die Wohnnutzung, trifft aber keine Festlegungen zur Architektur. Nur die für das Wohnen und die Gastronomie erforderlichen Einbauten, wie Gauben und Kolonnaden werden zusätzlich in Satzungsbestimmungen aufgenommen.

Der Bebauungsplan dient als Grundlage zur Beurteilung der nachfolgenden Bauanträge. Für die Veränderungen am Baudenkmal bedarf es der Erlaubnis nach dem bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG). Dies gilt auch für das Äußere von baulichen Anlagen in Ensembles, in der Nähe von Baudenkmalern sowie bei Erdarbeiten im Bereich von Bodendenkmälern.

Da es sich bei dem späteren Bauvorhaben um einen sogenannten Sonderbau im Sinne der Bayerischen Bauordnung (BayBO) handelt, ist ein Baugenehmigungsverfahren erforderlich. Dieses Genehmigungsverfahren wird die denkmalschutzrechtliche Erlaubnis umfassen. Im Rahmen des Bauantrages werden alle Details und konkreten Veränderungen geprüft werden.

B) Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung der Landeshauptstadt München

Die Kommission für Stadtgestaltung hat sich am 06.02.2018 mit der Beschlussvorlage des Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.01.2018 befasst. Es wurde ein Antrag zur Abstimmung gestellt.

„Die Stadtgestaltungskommission fordert den Münchner Oberbürgermeister, den Münchner Stadtrat und die Münchner Stadtverwaltung auf, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens

a) den Eckdatenbeschluss zum Wettbewerbsverfahren als Grundlage zu nehmen, hilfsweise

b) den Siegerentwurf des Wettbewerbs als Grundlage zu nehmen, d. h. keine weiteren Einschränkungen der Fassade an der Neuhauser Straße und keine Schließung der Arkade an der Kapellenstraße.

Folgender Beschluss erging nach Abstimmung:

- 1) Buchstabe a) des Antrags, im Rahmen des Bauleitplanverfahrens den Eckdatenbeschluss zum Wettbewerbsverfahren als Grundlage zu nehmen, wird abgelehnt.
- 2) Buchstabe b) des Antrags, hilfsweise den Siegerentwurf des Wettbewerbs als Grundlage zu nehmen, wird abgelehnt.
- 3) Die Kommission für Stadtgestaltung beschließt im Übrigen Wiedervorlage im Zuge des laufenden Bebauungsplanverfahrens.“

Um der Kommission für Stadtgestaltung das Vorhaben in der konkreten Ausgestaltung vorzustellen, erfolgt die Wiedervorlage voraussichtlich im Rahmen des § 3 Abs. 2-Verfahrens (BauGB) und somit voraussichtlich in der Juli-Sitzung der Kommission.

C) Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Für den Bebauungsplanentwurf Nr. 1975a (Stand: 14.06.2018) wurde die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB während der Zeit vom 03.07.2018 mit 03.08.2018 durchgeführt. In diesem Rahmen fand am 11.07.2018 eine abendliche öffentliche Erörterungsveranstaltung zur vorgesehenen Planung im Saal des Münchner Stadtmuseums, St.-Jakobs-Platz 1, statt.

Gegen den Bebauungsplanentwurf wurden während des durchgeführten Verfahrensschritts nach § 3 Abs. 1 BauGB zahlreiche und umfangreiche Einwendungen vorgebracht.

Das Münchner Forum hat im Bebauungsplanverfahren Nr. 1975a zwei Stellungnahmen, eine vom 26.07.2018 und eine vom 02.08.2018, abgegeben. Die Stellungnahme vom 26.07.2018 ist dabei inhaltlich vollumfänglich in der Stellungnahme vom 02.08.2018 enthalten. Daneben formulierte das Münchner Forum einen „Appell“ im Rahmen der durchgeführten öffentlichen Erörterungsveranstaltung im Hinblick auf den geforderten Erhalt der Arkaden der „Alten Akademie“ an die Landeshauptstadt München, den Freistaat Bayern, den Investor und die Mitglieder der Stadtgestaltungskommission sowie des Landesdenkmalrats.

Die Stellungnahme des Münchner Forums vom 02.08.2018 mit dem „Appell“ vom 10.07.2018 ist dieser Sitzungsvorlage **als Anlage 4** beigelegt.

Herr Alt-Oberbürgermeister Dr. Hans-Jochen Vogel hat im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 1975a mit Schreiben vom 24.07.2018 Einwendungen gegen die Planungsmaßnahme vorgebracht. Er unterstützt zudem mit Schreiben vom 27.07.2018 auch den oben erwähnten „Appell“.

Beide Schreiben von Herrn Dr. Vogel sind Bestandteil der Stellungnahme des Münchner Forums vom 02.08.2018, die dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 4** beiliegt.

Das Münchner Forum verfasste zudem ein ausführliches „Muster-Einwendungsschreiben“ sowie eine „Muster-Postkarte“, die insgesamt von ca. 450 Bürgerinnen und Bürger unterzeichnet und von ihnen im Verfahren eingereicht wurden.

Zusätzlich wurden ca. 100 individuelle weitere bzw. ergänzende Stellungnahmen und Schreiben (u.a. auch von Vereinigungen von Architekten) vorgebracht.

Die Einwendungen befassen sich in erster Linie mit der Bedeutung der im Planungsgebiet vorhandenen Arkaden an der Neuhauser Straße einschließlich des Kopfbaus sowie an der Kapellenstraße. Weitere sehr häufig benannte Einwendungen richten sich gegen die vorgesehenen Eingriffe in den Gebäudebestand insgesamt. Des Weiteren weist die Tochter von Herrn Prof. Josef Wiedemann als Rechtsinhaberin auf die auf sie übergebenen Urheberrechte hin.

Diese Äußerungen lassen sich wie folgt thematisch zusammenfassen und gliedern:

1. Bedeutung der vorhanden Arkadenflächen für die städtische Identität

München als stark wachsende Stadt sollte den Wert der bestehenden Arkaden darin erkennen, dass diese ein stadträumliches Element von großstädtischem Maßstab und ebensolcher Ausstrahlung darstellen, welches München an dieser Stelle auszeichne.

Die vorhandenen Arkadenflächen seien dabei integraler Bestandteil der realisierten Gebäudekonzeption. Sie seien aufgrund ihrer Tiefe und Länge ein außergewöhnlicher, prägender, identitätsstiftender, unverzichtbarer und allen zugänglicher Bestandteil der Raumsequenz der Münchner Fußgängerzone.

Die Arkaden sind nach wie vor ein stark genutzter Teil des öffentlichen Raums in der ohnehin intensiv frequentierten Fußgängerzone, für die jede Schmälerung nur von

Nachteil wäre.

Dass die Arkaden im Zentrum der Innenstadt an mehreren Stellen nur abschnittsweise verlaufen, sei kein Argument gegen sie, da sie dennoch sehr gerne genutzt werden und auch typisch für den öffentlichen Raum der Münchner Innenstadt sind. Die Attraktivität und Erlebbarkeit einer Stadt werde gesteigert durch die Vielfalt städtischer Räume.

Die Landeshauptstadt München dürfe keinesfalls ermöglichen, dass der historisch wichtige öffentliche Raum im dichtesten Kernbereich der Innenstadt entfällt und privatisiert wird.

Der Vorschlag zur Schließung bzw. Verkleinerung der vorhandenen Arkadenflächen verstoße gegen die bisherige allgemeine Praxis und Regel, dringend benötigten öffentlichen Raum nicht zu Gunsten einer Vergrößerung von privaten Verkaufsflächen aufzugeben.

In der Broschüre des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom - Oktober 2015 „Leitlinien zum Bauen und Planen im Altstadtensemble München“ - sei der Erhalt der Arkadenflächen im Altstadtensemble in der überlieferten Form als wichtiges Ziel formuliert. Als Beispiel seien auf Seite 34 der Broschüre ausdrücklich auch die Arkaden in der „Alten Akademie“ abgebildet.

Die Verkleinerung der Arkadenflächen als Bewegungs- und Aufenthaltsflächen widerspreche zudem in nicht zu verantwortender Weise den vom Stadtrat 2006 gefassten Ziele des Innenstadtkonzeptes.

Die im Zusammenhang mit der „Alte Akademie“ nunmehr vom Stadtrat mehrheitlich verbindlich neu festgelegten Ziele und Vorgaben, mit denen ein Umbruch eingeleitet wurde, gelten künftig auch im Hinblick auf alle Arkadenflächen im Bereich der Fußgängerzone und darüber hinaus bei der Umwandlungen von Arkadenflächen bzw. Arkadenteilflächen in Ladenflächen.

Die Stadt München müsse sich also aufgrund dieser Grundsatzentscheidung fragen, wie es nach diesem fundamentalen Verstoß durch die vorgesehene Bauleitplanung und des Bauvorhabens in wesentlichen Punkten gegen die „Altstadt-Leitlinien“ und das „Innenstadtkonzept“ in der Altstadt weitergehen werde und solle.

Das Argument des Investors, dass die Fläche des Schmuckhofes als Ausgleich für die privatisierten Arkadenfläche der Öffentlichkeit zur Verfügung gestellt wird, bilde keinen Ersatz für den Wegfall der öffentlichen Wegverbindung innerhalb der Arkaden und des einmaligen öffentlichen Raumes in der belebten Fußgängerzone.

Der Schmuckhof stelle eine gänzlich andere räumliche Situation dar. Letztendlich sei es doch auch das eigene kommerzielle Interesse des Investors hier ein Café/ Restaurant zu betreiben.

Hinzu komme, dass der Schmuckhof für die wegemäßige Erschließung der künftigen Nutzungen in den Gebäuden sowie gemäß Bebauungsplanentwurf zusätzlich durch die planungsrechtlich ermöglichte kommerzielle Nutzung mit einer Freischankfläche von insgesamt ca. 750 m² sowie durch die Kolonnaden flächenmäßig extrem in Anspruch genommen und damit nahezu vollständig eingeengt werden wird.

Es sei wohl auch davon auszugehen, dass der Schmuckhof im Gegensatz zu den Arkaden nicht zu jeder Zeit für jedermann garantiert zugänglich sein werde.

Um eine öffentliche Zugänglichkeit des Schmuckhofes zu gewährleisten, sollte dort eine dingliche Sicherung zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt werden.

Hierzu wird festgestellt:

Die Arkade an der Neuhauser Straße wird im Bebauungsplanentwurf mit einer Breite von 4,80 m neu festgesetzt. Diese im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Breite umfasst die vom Stadtrat vorgegebene lichte Breite von 4,00 m und die Fläche zwischen den Pfeilern von 0,80 m. Sie bietet weiterhin eine Erweiterung des öffentlichen Raumes.

Mit der Schließung der Arkade an der Kapellenstraße bleibt ein ausreichender öffentlicher Straßenraum übrig, der für die geringe Fußgängerfrequenz in diesem Bereich angemessen ist. Der Verlauf des Gehsteiges auf der Ostseite der Kapellenstraße wird mit der Schließung der Arkade über Eck geführt und mündet in die Fußgängerzone. Auf diesen Umstand wird in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hingewiesen und wird im späteren Vollzug zu beachten sein.

Für den öffentlichen Raum stellen diese Festsetzungen ein angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit dar.

Die Leitlinien für das Altstadtensemble sind zwar rechtlich nicht bindend, behalten jedoch trotz dieses Bebauungsplanverfahrens weiterhin ihre Gültigkeit. Ziel der Leitlinien mit Blick auf die Arkaden ist es, dass für die Bürgerinnen und Bürger eine „willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Raumes, Schutz vor Regen und Sonne und abwechselnde Raumerlebnisse“ gewährleistet wird. Die Gestaltung der Arkaden, zur Sicherung der o.g. Ziele, ist in den Altstadtleitlinien nicht festgelegt und bedarf stets der Einzelfallbetrachtung.

Ein wesentliches Ziel des Innenstadtkonzeptes aus der Stadtentwicklungskonzeption PERSPEKTIVE MÜNCHEN ist es, die Urbanität der europäischen Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu erhalten. Durch die Öffnung des Schmuckhofes für die Öffentlichkeit sowie die Nutzung der Erdgeschosszone durch den Einzelhandel und Gastronomie erfährt das Quartier eine Durchmischung genau im Sinne des Innenstadtkonzeptes.

Der Schmuckhof wird durch die getroffenen Festsetzungen, nämlich den Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss und Zulassen von Gastronomie und Einzelhandel, öffentlich nutzbar werden. Dies stellt ein zusätzliches Angebot für die Öffentlichkeit dar. Der vorgesehene Einzelhandel und die Gastronomie mit Wirtsgarten bedingen eine

Zugänglichkeit während der Öffnungszeiten der Läden und Gastronomie. Eine dingliche Sicherung des Schmuckhofes inklusive des erforderlichen Durchgangs durch das Bestandsgebäude scheidet hier aus, weil die Fläche nicht der Ergänzung eines Wegenetzes dient. Die weitere Wegführung über den Klosterhof im Norden ist nicht beabsichtigt, der Hof ist für eine öffentliche Nutzung nicht geeignet. Er soll auch weiterhin als kontemplativer Ort - entsprechend dem Aufstellungsbeschluss aus dem Jahre 2005 - erhalten bleiben.

Die ehemalige erdgeschossige Ausstellungshalle im Kopfbau der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße soll wieder auf seine historische geschlossene Kubatur rückgebaut und strukturell als großzügiger Innenraum in einem geschlossenen Gebäude hergestellt werden. Die Erdgeschosszone wird als Bestandteil der Einzelhandelsnutzung aktiviert werden. Die Durchgängigkeit wird während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

2. Integrität des Werks von Herrn Prof. Josef Wiedemann

Die „Alte Akademie“ stelle städtebaulich und architektonisch einen der wichtigsten, größten und geschichtlich bedeutsamsten Baukomplexe in der Altstadt Münchens dar. Die ehemalige Jesuitenschule stand später für verschiedene öffentliche Nutzung zur Verfügung, zuletzt für eine staatliche Behörde im Bereich der historischen Fassade sowie für ein Kaufhaus im neu gestalteten Teil mit der charakteristischen Bauform und Fassadengestaltung der 50er Jahre.

Die „Alte Akademie“ wurde nach Kriegszerstörungen im westlichen Teil von Prof. Josef Wiedemann in den Jahren 1953-1955 wieder aufgebaut, wobei die Kombination einer Rekonstruktion der historischen Renaissance-Fassade mit dem angrenzenden Neubau des Hettlage-Kaufhauses zu den bedeutendsten und beispielhaft sensibel eingefügten Leistungen des frühen Nachkriegs-Bauens in München gehöre, welche den Vergleich mit internationalen Beispielen dieser Zeit nicht zu scheuen brauche.

Zu Recht sei dieser Baukomplex sowohl mit seinem rekonstruierten wie mit seinem Neubauteil inzwischen als eingetragenes Baudenkmal klassifiziert. In der Nachqualifizierung der Denkmalliste ist es mit Erwähnung der Fassadencharakteristik und ausdrücklicher Würdigung der „weiträumige(n) Erdgeschossarkade“ aufgeführt.

Es sei ein Kunstgriff des damaligen Architekten gewesen, eine Kaufhausnutzung funktional bestmöglich zu realisieren und gleichzeitig die notwendig großflächigen Schaufenster in der Fassade zurücktreten zu lassen, um der Würde der angrenzenden historischen Erscheinung der Renaissance-Fassade und seiner früheren Nutzung der Alten Akademie zu entsprechen.

Das aufdringliche Bild von Schaufenstern und Werbung wird in den Hintergrund gedrängt, auch zugunsten der Harmonie des wiederaufgebauten Münchner Stadtbildes. Solle dies alles keine Bedeutung mehr haben?

Herr Prof. Wiedemann habe mit dem Hettlage-Gebäude ein Haus in den städtischen Kontext eingefügt, das nur zwei Fassaden zur Stadt aufweise: nach Westen zur Kapellenstraße und nach Süden zur Neuhauser Straße.

Die wohlproportionierten Fassaden mit ihrer eleganten Flächigkeit in den Obergeschossen kontrastiere mit den durch tiefe Schatten plastisch wirkenden Arkaden im Erdgeschoss über Eck - zu beiden Seiten - des kubisch wirkenden Gebäudes.

Die Außenwirkung des „Hettlage-Baus“ werde entschieden geprägt durch diese tiefen Arkaden und deren Schattenwurf und der besonderen Wirkung von wechselnder Besonnung und Verschattung der Erdgeschossbereiche.

Diese beiden Fassaden sind identisch gestaltet, wobei die Arkaden mit den hohen massiven Pfeilern als wesentliches und unverzichtbares Element der Gliederung und Plastizität der Fassaden angesehen werden müssen. Eine Schließung und Reduzierung der Arkaden würde der Qualität des Gebäudes seiner wesentlichen Charakteristik berauben.

Die Anordnung der Arkaden bilde zu beiden über Eck verlaufenden Straßenseiten einen reizvollen Gegensatz zwischen der glatten Fassade mit bündig sitzenden Fenstern in den Obergeschossen und der starken Plastizität der Arkaden im Erdgeschoss.

Der Arkadenraum habe angenehme und großzügige Raumproportionen und die elegante, ruhige und offene Erscheinung des „Hettlage-Baus“ beruhe auf dieser zweiseitigen Arkadensituation.

Zudem dürfte die Gestaltung auch aus Respekt vor der ursprünglichen Nutzung der Alten Akademie erfolgt sein, um den Kaufhaus-Charakter in der Gesamterscheinung zurücktreten zu lassen, ohne jedoch die Funktion für ein Kaufhaus zu beeinträchtigen.

Die beiden bewusst unterschiedlichen Entwurfsansätze für die öffentliche Arkadenzone im EG des Neubaufügels und des Durchgangsraums des Querbaufügels (Kopfbau) sind substanzielle Bestandteile des Baudenkmals. Das Erschließungskonzept der Gesamtlösung von Prof. Wiedemann verliere gerade durch die Auflösung dieses Durchgangsraumes im Kopfbau zum Richard-Strauss-Brunnen hin seine innere Logik.

Das Einspringen des Baukörpers des ehemaligen Hettlage-Gebäudes nach Westen in die Kapellenstraße unter Freihaltung des Erdgeschosses sei ebenfalls ein elementares Element des Entwurfes von Prof. Wiedemann.

Man frage sich, was an Denkmalwert bei dem Gebäude eigentlich noch übrig bleibe, wenn auch die typische Innenraumdisposition mit atriumartiger Aufweitung und geschwungenem Treppenverlauf verloren gehe solle.

Zu befürchten sei zudem, dass bei der Realisierung der mehrgeschossigen Tiefgarage die Erhaltung der Fassade in situ auch noch nachträglich infrage gestellt werden könnte.

Es sei überhaupt nicht nachzuvollziehen, warum die Stadt ohne Bedenken und ohne Not einer solchen Banalisierung und Entwertung des denkmalgeschützten Baus von Prof. Wiedemann zustimmen will, nachdem der Investor den Gesamtkomplex schließlich ausdrücklich mit der Maßgabe der Erhaltung der insgesamt bestehenden Arkadenflächen als öffentlich gewidmeten Raum vom Freistaat Bayern erworben hat und seine wirtschaftlichen Interessen immer noch bestmöglich verfolgen kann, zumal das Gebäude durch Entkernung ohnehin im Innern neuen Anforderungen beliebig entsprechen soll.

Insgesamt sei dies ein wohl beispielloses Vorgehen und zeuge auch von stadtplanerischer Konzeptlosigkeit. Man frage sich, wie München mit seiner Geschichte und mit seinen besten Baumeistern der Wiederaufbauzeit umgehe. Wie würde München heute ohne diese Architekten und Denkmalpfleger aussehen.

Es werde an das Verantwortungsbewusstsein der Verantwortlichen in der Landeshauptstadt München appelliert, sich für die Qualität des Bauens und des öffentlichen Raumes im Zentrum Münchens einzusetzen und - die vorhandenen Arkaden sowie die Durchgangsmöglichkeit im Kopfbau - zu erhalten.

Hierzu wird festgestellt:

Das Baudenkmal Neuhauser Straße 10 - ehem. Kaufhaus Hettlage - wird in seiner stadträumlichen Gestalt erhalten bleiben, die Festsetzungen des Bebauungsplanes orientieren sich dabei an dem Gebäudebestand. Alle Fassaden (zum Schmuckhof und zur Straße) bleiben erhalten und werden saniert. Dazu gehören auch die beiden Fassaden des Hettlage-Gebäudes, die nach Aussagen des Investors während der Baumaßnahmen durch Gerüste gestützt und durch geeignete, das Denkmal nicht beschädigende Verankerungen stehen und erhalten bleiben. Im Inneren sind Veränderungen möglich. So entsprechen zum Beispiel die Bestandsgeschosshöhen in den Gebäudeteilen nicht mehr den modernen technischen Anforderungen für Einzelhandels- und Büronutzungen. Die Veränderungen müssen aber mit der Denkmalbehörde abgestimmt und in der Wirkung auf das Baudenkmal beurteilt werden.

Der Einbau der Arkaden spiegelt die sensible Herangehensweise und gestalterische Besonderheit der Arkadenzone in der Planung von Prof. Wiedemann wieder. Die von Prof. Wiedemann im Arkadenbereich realisierte Lösung besitzt aufgrund ihrer Typologie, ihrer Größe und Tiefe, ihrer architektonisch-künstlerischen Konzeption und ihrer Ausgestaltung durch Säulen und plastische Details künstlerische Qualität. Der ursprüngliche Leitgedanke der Erweiterung des öffentlichen Raumes auch aufgrund der verkehrlichen Situation wurde über das damals notwendige Maß hinaus mit sehr

großen Tiefen realisiert. Die später hinzukommenden Einbauten und Veränderungen fanden immer im Abgleich mit diesem Leitgedanken statt. Der Einbau der Arkaden spiegelt sich auch in der Fassade wieder. Beide Fassadenteile sind identisch gegliedert. Die zweigeschossige Erdgeschosszone wird durch Pfeiler und Öffnungen sowie der zurückgesetzten Fensterfront bestimmt. Sie gibt den Weg frei für einen abwechslungsreichen Spannungsbogen von Raumkomposition im Gebäude und der Abfolge differenzierter städtischer Räume. Die darüber sitzende Lochfassade nimmt mit zwei Fensterachsen die Breite der Öffnungen zwischen den Pfeilern auf. Die Fenster sind annähernd flächenbündig in die Fassade positioniert.

Mit den Veränderungen im Verkehrsnetz und der Einrichtung der Fußgängerzone hat eine Neubewertung der Arkaden zu erfolgen. Die Bewertung muss in stadtgestalterischer und stadtentwicklungsplanerischer Sicht mit den aktuellen Anforderungen an den öffentlichen Raum und den privaten wirtschaftlichen Interessen abgeglichen und gewichtet werden.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Hierzu gehört die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,00 m lichte Breite und die Schließung der Arkade Kapellenstraße. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau war bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen. Die Durchgängigkeit wird während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

Für den öffentlichen Raum stellen diese Festsetzungen ein angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit dar.

Mit diesem Bebauungsplanentwurf wird der ursprüngliche architektonische Ansatz verändert, in dem nur noch eine Arkade an der Neuhauser Straße mit Dienstbarkeit für die Öffentlichkeit festgesetzt wird. Damit kann die Arkade an der Kapellenstraße und die Öffnungen zwischen den Pfeilern entlang der Kapellenstraße verglast werden. Auf die weitergehenden Ausführungen zu den Arkaden wird oben auf Ziffer C.1. „Bedeutung der vorhandenen Arkadenflächen für die städtische Identität“ verwiesen.

3. Denkmalschutz

Der Denkmalschutz diene dem Schutz von Kulturdenkmälern mit dem Ziel, dafür zu sorgen, dass diese dauerhaft erhalten und nicht verfälscht, beschädigt, beeinträchtigt oder zerstört werden. Ensembles würden dabei den gleichen Schutz wie Einzeldenkmäler nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) genießen. Das Bundesverfassungsgericht (BVerfG) habe hierbei dem Denkmalschutz einen hohen Stellenwert innerhalb der Rechtsgüter eingeräumt.

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Der Bebauungsplan missachte diese Belange.

Der Stadt München sei zudem durch Art. 141 Abs. 2 der Bayerische Verfassung (BV) der Auftrag zum Schutz und Pflege von Denkmälern zugewiesen worden. Die Stadt München verletzte mit dieser Planung diesen Auftrag in krasser Weise und missachte damit die Belange des Denkmalschutzes auch unter Verstoß gegen das Willkürverbot des Art. 118 Abs. 1 BV.

Rechtlich anerkannt sei auch, dass in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan getroffene planungsrechtliche Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und überbaubarer Grundstücksfläche und die sich daraus ergebenden Möglichkeiten für ein Bauvorhaben, hier explizit zu den Arkaden sowie zu den Kolonnaden, diesbezüglich den Denkmalschutz verdrängen würden. Dies müsste dann leider im Baugenehmigungsverfahren so respektiert werden.

Eine Aufgabe der Arkaden komme einer Entstellung der Charakteristik dieses Gebäudes gleich und widerspreche elementar den Zielen des Denkmalschutzes und müsste von staatlicher Stelle (Landesamt) und städtischer Stelle (Untere Denkmalschutzbehörde) schon im Grundsatz abgelehnt werden.

Im Hinblick auf den bis auf Fassadenreste vorgesehenen Abriss des Hettlage-Gebäudes mit den weiträumigen Erdgeschossarkaden und mit seinem besonderen Anschauungswert für die gesellschaftliche und architektonische Welt der Nachkriegszeit, sei es besonders rätselhaft, warum das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege zum Gesamtkomplex bislang keine klare Stellungnahme abgegeben habe.

Auch von Seiten der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München gebe es anscheinend bislang keinen Widerspruch gegen das gesamte Bauvorhaben. Selbst wenn das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege anderer Meinung sein sollte, liege die Verantwortung auch bei der Stadt München.

Es sei bekannt, dass sich beispielsweise der jetzige sowie der frühere Heimatpfleger, die Akademie der Schönen Künste, das Münchner Forum, die Altstadtfreunde München und viele andere Fachleute bereits im Vorfeld des Stadtratsbeschlusses für - das Belassen der bestehenden Arkadenflächen - ausgesprochen haben.

Dies alles habe die Stadtratsmehrheit nicht davon abgehalten, sozusagen Hand an die denkmal- und ensemblesgeschützten Gebäude und die Arkaden anzulegen, mit stärksten denkbaren Eingriffen in den Denkmalschutz durch das Vorhaben.

Der bisherige Umgang der Landeshauptstadt München mit dem Denkmalschutz sei ein öffentlicher Skandal.

Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1975a werde neben den Arkadenflächen insgesamt von einer „Umstrukturierung“ des Ensembles „Alte Akademie“ gesprochen. Dahinter stehe jedoch eine tiefgehende Veränderung und Skelettierung des Ensembles. Es sei unbegreiflich, dass der Investor den denkmalgeschützten Hettlage-Bau innenräumlich komplett zerstören dürfe.

Damit einher gehe somit die Zerstörung aller Stockwerke, also auch der Stockwerke, in denen Prof. Josef Wiedemann bewusst die alten Raumhöhen beibehalten habe und die Nutzung - Bibliothek und Archiv - darauf abstellte (siehe Seite 8 des Stadtratsbeschlusses vom 30.11.2005), einschließlich aller Dachstühle für das Zugestehen einer „hochwertigen“ Neugestaltung. Ebenso entfielen die besonders denkmalwürdigen Treppenhäuser und die den Raum prägende, großzügige Treppenanlage. Zusammen mit den geplanten Loggien und der Zusammenlegung von EG und 1. OG werde die Fassaden des Schmuckhofes und das berühmte Erhaltungsziel „Erscheinungsbild“ vollkommen dekonstruiert. Einige der vorgesehenen Satzungsbestimmungen, z.B. zur Zulässigkeit von Dachgauben mit einer Höhe von 2,70 m stünden nicht mit dem Denkmalschutz und der benachbarten klerikalen Nutzung im Einklang. Die vorgesehenen Dachgauben im Penthouse-Format zerstörten völlig die ruhige Dachlandschaft.

Es sei ebenso unverständlich, dass die Arkaden und Passagen heute angeblich nicht mehr gebraucht würden, während beabsichtigt sei, an drei Seiten des Schmuckhofs ca. 5,4 m breite und 6,5 m hohe überdachte Kolonnaden neu zu errichten. Allein schon gegen den Anbau dieser Kolonnaden im Schmuckhof an die denkmalgeschützten Gebäudeteile wäre ein Widerspruch des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege gerechtfertigt bzw. erforderlich.

Bereits im Bebauungsplan müsse auch der Erhalt der bestehenden Fenstergitter im Erdgeschoss des Gebäudeteils der Alten Akademie zum Richard-Strauss-Brunnen aus gestalterischen Gründen und Denkmalschutzgründen vorgeschrieben werden. Diese vorhandenen Fenstergitter seien ein Bestandteil der historischen Fassade und eine Zierde des Gebäudes. Sie entsprechen der architektonischen Ausprägung des Erdgeschosses als Sockel. Ein Verlust der Gitter würde den Ausdruckswert des Baudenkmals schmälern und es liege kein zwingender Grund zur Entfernung dieser Gitter vor. Durch die Geschäftsnutzung, welche in diesem Gebäudeteil im Erdgeschoss vorgesehen sei, bestehe bei einer Entfernung der Gitter auch die Gefahr, dass diese Fenster durch innen liegende Werbung und Beleuchtung das Gesamtbild des historischen Gebäudes stören. Die Visualisierung der Fassade Neuhauser Straße vom ausführenden Architektenbüro (Stand April 2018) mache diesen Effekt deutlich. Es gehe bei den Fenstergittern um ein Detail, das jedoch für die Integrität der gesamten Architektur wichtig ist.

Auf keinen Fall dürfe der Raum vor der Michaelskirche und der Alten Akademie rund um den grandiosen Richard-Strauss-Brunnen alleine schon aus Gründen des Denk-

malschutzes mit Freischankflächen sowie mit Außenwerbung verunstaltet werden. Sollte das Bauvorhaben umgesetzt werden, müsse das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege den Bau anschließend konsequenterweise aus der Denkmalliste streichen und die Untere Denkmalschutzbehörde dem Investor Zuschüsse und die steuerliche Absetzbarkeit der Baumaßnahme verweigern.

Hierzu wird festgestellt:

Die Überarbeitung des prämierten Wettbewerbsergebnisses wurde in der Sitzung am 04.11.2016 im Landesdenkmalrat vorgestellt. Der Landesdenkmalrat „appelliert“ an die Stadtbaurätin und „an die Verantwortlichen (...), dass in der Bauausführung keine wesentlichen Veränderungen zu Lasten des Denkmalschutzes erfolgen.“ Es „kann festgestellt werden, dass die Forderungen des Landesdenkmalrates zur Einhaltung der wesentlichen Grundsätze des denkmalpflegerischen Umgangs in den fortentwickelten Planungen umgesetzt wurde. Im Einvernehmen mit dem Landesamt für Denkmalpflege und der Landeshauptstadt München konnte der Erhalt der städtebaulichen Grundform mit ihrer Hofstruktur, des äußeren Erscheinungsbildes zur Neuhauser Straße, der wichtigsten denkmalfachlichen Bauteile, wie die 16 bauzeitlichen Fensterachsen aus dem 16. Jahrhundert im Anschluss an die Michaelskirche, die Fassade zur Neuhauser Straße am Kopfbau, die Eingangshalle mit der Haupttreppe sowie die Fassaden zum Schmuckhof aus der Wiederaufbauzeit und die Fassade des Baus Neuhauser Straße 10 mit ihrer Sgraffito-Farbgestaltung von Hermann Kasper erreicht werden.

Die zwei strittigen Fragen hinsichtlich der Arkaden zur Kapellenstraße und zur Neuhauser Straße fallen in die Kompetenz der Landeshauptstadt München. Es geht um den bewusst geplanten Beitrag Wiedemanns zur Stadtgestaltung im historischen Münchner Altstadtensemble.“ (Beschluss der 390. Sitzung des Landesdenkmalrats vom 25.11.2016).

Das Baudenkmal Neuhauser Straße 10 - ehem. Kaufhaus Hettlage - wird in seiner stadträumlichen Gestalt erhalten bleiben, die Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfs orientieren sich dabei an dem Gebäudebestand. Alle Fassaden (zum Schmuckhof und zur Straße) können erhalten und saniert werden. Dazu gehören auch die beiden Fassaden des Hettlage-Gebäudes, die nach Aussagen des Investors während der Baumaßnahmen durch Gerüste gestützt und durch geeignete, das Denkmal nicht beschädigende Verankerungen stehen und erhalten bleiben. Im Inneren sind Veränderungen möglich, werden aber ebenfalls mit der Denkmalbehörde abgestimmt und in der Wirkung auf das Baudenkmal beurteilt.

Die architektonische und denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudekomplexes wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht in Frage gestellt, vielmehr erfolgt durch die Kennzeichnung im Bebauungsplanentwurf und die nachrichtliche Übernahme des Denkmals, des Ensembles und der Bodendenkmäler die Stärkung des denkmalfachlichen Belangs. Der Bebauungsplanentwurf nimmt nicht die Entscheidung zur Ausführung des Umbaus und somit den Denkmalwert der Anlage, also die

denkmalschutzrechtliche Prüfung (sog. Erlaubnisverfahren nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG]) vorweg. Die denkmalschutzrechtliche Prüfung wird von dem sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren umfasst. In dem Erlaubnisverfahren werden u.a. auch die angesprochenen Fenstergitter geprüft werden.

Mit der neuen Kolonnade als Zitat der Architektursprache der 50er Jahre wird der Schmuckhof ergänzt und die notwendige Abschirmung zu den darüber liegenden Wohnungen geschaffen. Die Gastronomie- und Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss des Schmuckhofs wurde im Preisgericht und im Stadtrat für die Belebung des nun öffentlich nutzbaren Hofes positiv gesehen. Die Denkmalbehörde trägt diesen Planungsansatz mit.

4. Verlust von Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten für die Bürgerinnen und Bürger in der Fußgängerzone

Die vorgesehene Bauleitplanung gehe in die völlig falsche Richtung.

Die Grenzen eines einigermaßen angenehmen Aufenthalts in der Fußgängerzone seien ohnehin längst bei weitem überschritten und das Gedränge zu vielen Zeiten bereits unerträglich. Die vorhandene großzügige Passagenanlage bilde hierzu bislang eindeutig ein hervorragendes und wertvolles Gegengewicht. Die Fußgängerzone habe heute die höchste Fußgängerfrequenz innerhalb vergleichbarer Großstädte der BRD (SZ vom 27.06.2018) und die Prognosen zeigten, dass die Bevölkerung in München und Umgebung in den nächsten Jahren noch deutlich weiter steigen werde.

Die Münchner Fußgängerzone werde ohnehin auch in diesem Abschnitt durch zahlreiche nahezu ganzjährig betriebene Freischankflächen sowie verschiedenste sonstige Einrichtungen, wie Pflanzgefäße, mobile Verkaufsstände, etc. bereits flächenmäßig verkleinert. Hinzu komme, dass sich entlang der Arkaden und des Kopfbaus der „Alten Akademie“ die bestehende Breite der Fußgängerzone in der Neuhauser Straße deutlich verringere.

Die bestehenden Arkaden böten Platz und Weite, abwechselnde Raumerlebnisse und dabei auch umfangreichen Schutz bei verschiedenen Wetterlagen, wie heißer Sonne oder prasselndem Regen in einer innerstädtischen Zone.

Die Arkaden seien eine wichtige und notwendige Erweiterung des Bewegungsraumes und würden somit zur Attraktivität der Fußgängerzone beitragen. Jeder Verlust öffentlichen Raumes, einer öffentlichen Aufenthalts- und Verweilzone im dichtesten Kernbereich der Innenstadt in Form einer bestehenden durchgängigen Passagenfunktion, sei daher nicht nachvollziehbar.

Die innerhalb der Arkaden nach Norden und Osten verlaufenden öffentlichen Fußwegverbindungen dürfen nicht gekappt werden, da sich die Lebensqualität und Urbanität einer Stadt auch daran bemesse, wie viel öffentlicher Aufenthaltsraum den

Bürgerinnen und Bürgern sowie den Besuchern dieser Stadt zur Verfügung steht.

Geschildert wurde auch, dass Bürgerinnen und Bürger, die für ihre Mobilität auf einen Rollstuhl angewiesen seien, diesen Abschnitt der Fußgängerzone außerhalb der Arkaden mittlerweile als regelrechte „Fußgängerwalze“ erlebten. Diese seien deshalb außerordentlich froh und fühlten sich letztlich auch sicherer, wenn sie beim Durchrollen dieses Abschnittes der Fußgängerzone in die Arkaden der „Alte Akademie“ ausweichen können. Die vorhandene durchgängige Arkadenpassage stelle damit insgesamt einen besonders willkommenen und unverzichtbaren Schutzraum und Treffpunkt dar. Die großzügigen Arkaden seien generell auch sehr wichtig als Rückzugsort für Eltern mit kleinen Kindern und mit Kinderwägen.

Vorgebracht wurde, dass Musikerinnen und Musiker auch mit Konzertflügeln unter den weiten Arkaden auch bei Sonne und Regen Platz fänden. Sie belebten sonntags die Innenstadt und schafften dann, wenn die Geschäfte geschlossen sind, eine beschwingte und lebendige urbane Atmosphäre. Eine Einladung zum Flanieren und zur Muse. Ein Ort, der verbinde und das Stadtleben spürbar bereichere. Derartige kulturelle Nutzungen mit Musikaufführungen wären bei verkleinerter Arkadentiefe zukünftig nicht mehr möglich.

Die tiefen und hohen Arkadenflächen entlang des Hettlagebaus würden die Breite der Fußgängerzone im Übrigen auch optisch aus dem Blickwinkel der Personen, die sich in der Fußgängerzone bewegen, deutlich aufweiten.

Die Erhaltung des öffentlichen Raumes, der zunehmend unter privaten Investorendruck gerate, sollte für die Landeshauptstadt München - an diesem Identitäts- und Wesenskern von München - ein besonders schützenswertes Gut, so etwas wie ein unveräußerliches Grundgebot/eine Grundverpflichtung, darstellen.

Es sei auch sehr erstaunlich, dass die Landeshauptstadt München mit der vorliegenden Planung freiwillig eine der wenigen nicht kommerziellen Ecken der Innenstadt preisgibt. Nicht immer mag man ja in ein Café oder ein anderes Lokal eintreten.

Herr Oberbürgermeister Reiter solle sich für den Erhalt der Arkaden in ihrem vollem Umfang einsetzen.

Auch der Bund Naturschutz in Bayern e.V. begründet im Rahmen der Mitwirkung gemäß § 63 Abs. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in seiner Stellungnahme vom 27.07.2018 seine ablehnende Haltung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 1975a. Die Arkaden in der Münchener Altstadt wurden im Zuge von Neubaumaßnahmen errichtet, um den Menschen einen „attraktiven und sicheren Bewegungsraum“ zu schaffen, wie es in den Altstadt-Leitlinien von 2015 festgeschrieben stehe. Ebenfalls sollte dadurch eine Aufweitung der Fußgängerzone

geschaffen werden. Durch die Schließung der Arkaden der „Alten Akademie“ kommt es nun aber zu einer Verknappung des öffentlichen Raumes. Dies habe den Effekt, dass die Attraktivität der Innenstadt abnehmen wird und die Bürgerinnen und Bürger sich Ausgleichsflächen suchen würden. Dadurch komme es zu einer erhöhten Frequentierung von Grünflächen und somit zu einer Übernutzung dieser. Der Bund Naturschutz fordert daher zum Schutz der Grünflächen den unveränderten Erhalt von öffentlichem urbanen Raum, wie er im vorliegenden Fall im Bestand vorhanden ist.

Hierzu wird festgestellt:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Hierzu gehört die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,00 m lichte Breite und die Schließung der Arkade Kapellenstraße. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau war bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen. Die Durchgängigkeit wird während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

Die neue Arkade bietet weiterhin eine Erweiterung des öffentlichen Raumes. Den heutigen Bedürfnissen der Öffentlichkeit trägt die reduzierte Arkadenfläche an der Neuhauser Straße Rechnung.

Mit der Schließung der Arkade an der Kapellenstraße bleibt ein ausreichender öffentlicher Straßenraum übrig, der für die geringe Fußgängerfrequenz in diesem Bereich ausreichend ist. Der Verlauf des Gehsteiges auf der Ostseite der Kapellenstraße wird mit der Schließung der Arkade über Eck geführt und mündet in die Fußgängerzone. Auf diesen Umstand wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hingewiesen und dieser wird im späteren Vollzug zu beachten sein.

Die Leitlinien für das Altstadtensemble sind zwar rechtlich nicht bindend, behalten jedoch auch durch dieses Bebauungsplanverfahren weiterhin ihre Gültigkeit. Ziel der Leitlinien mit Blick auf die Arkaden ist es, dass für die Bürgerinnen und Bürger eine „willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Raumes, Schutz vor Regen und Sonne und abwechselnde Raumerlebnisse“ gewährleistet wird.

5. Darstellung der Eingriffe in das bestehende Passagensystem und ihre Folgen auf die innerstädtische Vernetzungsfunktion

Durch die Schließung der Arkade entlang der Kapellenstraße werde der Gehweg in der Kapellenstraße verschmälert und der Gehweg im Osten der Kapellenstraße künftig nicht mehr unter den Arkaden profilgleich weitergeführt, sondern abrupt vor einer Gebäudeaußenwand enden.

Es werde darauf hingewiesen, dass die Arkade an der Kapellenstraße eine Fußweg-

verbindung bilde, zum Beispiel auch für die Personen die vom S- und U-Bahn-Ausgang vor dem Warenhaus Oberpollinger durch die Kapellenstraße zu den nördlich der Alten Akademie gelegenen Geschäften in der Maxburg, dem Erzbischöflichen Ordinariat, dem Amtsgericht München und weiteren Behörden gingen. Allein im Amtsgericht und im Ordinariat arbeiteten ca. 1200 Beschäftigte und täglich kommen zu diesen beiden Behörden etwa genauso viele Besucher.

Bei ihrem Rückweg zur S- und U-Bahn würden die Fußgänger nach einer Schließung der Arkaden an der Kapellenstraße auf dem östlichen Fußweg - gerade an der Stelle, wo sich auch die Einfahrt für den Lieferverkehr in den Wirtschaftshof sowie der Wendehammer befinden - künftig somit direkt auf die Gebäudeaußenwand der geschlossenen Arkade zulaufen.

Wenn man die Arkaden schließt, reduziert man die bisher begehbbare Straßenbreite. Die Kapellenstraße sei zudem deutlich schmaler als die meisten der anderen einmündenden Straßen.

Derzeit liege der Verlauf der Außenwand im Erdgeschoss des Hettlage-Gebäudes auf der gleichen Ebene mit dem darauffolgenden Gebäude des Erzbischöflichen Ordinariats; in den Obergeschossen springe das Hettlage-Gebäude weiter nach vorne. Es sei davon auszugehen, dass die damalige Überbauung des Straßenraums in den Obergeschossen über diese Grenze hinaus nur genehmigt wurde, da die Erdgeschosszone für Fußgänger zugänglich blieb.

Die Vernetzung der fußläufigen Bereiche zwischen Maxburgstraße (Lenbachplatz, Pacellistraße) und Neuhauser Straße würde somit durch den Entfall der Arkaden an der Kapellenstraße weiter durch den entstehenden Vorsprung in der EG-Fassade verschlechtert, anstatt künftig auf eine wieder entsprechend attraktive Gestaltung der Fassaden im EG-Bereich in der Kapellenstraße hinzuwirken.

Die Entwicklung des städtischen Raums dürfe sich im Übrigen nicht auf die Neuhauser Straße/Kaufingerstraße begrenzen; dieser Prozess dürfe nicht durch den vorliegenden Bebauungsplan und die Schließung der Arkade an der Kapellenstraße weiter fest zementiert werden.

Der nach Osten gerichtete, zahlenmäßig immer mehr in die innerstädtische Kaufzone drängenden Besucherstrom werde vor dem Hettlage-Gebäude zunächst künftig an der Ecke Kapellenstraße und Neuhauser Straße auf die etwa halbierte Arkadenbreite zusammengedrängt und dann bei dem geschlossenen Kopfbau der „Alten Akademie“ vor einer Wand stehen.

Dort müsse der Besucherstrom die Arkade dann verlassen, um genau an der engsten Stelle der gesamten Fußgängerzone an dem verschlossenen Kopfbau vorbeizugehen, um zu weiteren, östlich gelegenen Zielen zu gelangen.

Die Rest-Arkade sei dann nur noch ein schmaler nutzloser Säulengang.

Die Arkade im Kopfbau sei der wesentlichste Teil der Arkaden; ohne diesen Teil von Erhaltung der Arkaden zu sprechen, sei sinnlos.

Die große Arkadenfläche wurde im Wiederaufbau neu geschaffen als „Ausstellungshalle“. Sie sei eine großartige architektonische Idee und keine Spielfläche für „Verbesserungen“ und werte mit ihrer Großzügigkeit die Fußgängerzone auf.

Zum zweiten öffnen die Arkaden mit ihrer Torbogenbreite von 5,40 m zum Richard-Strauss-Brunnen die Engstelle der Fußgängerzone an dieser Stelle auf beste und notwendige Weise. Nur mit der Beibehaltung der Arkade in ihrer bisherigen Breite mit den zwei Bogenöffnungen können die Fußgängerströme an dieser Stelle der Fußgängerzone entzerrt werden.

Die Behauptung, dass dieser Durchgang wegen des nun fehlenden PKW-Verkehrs nicht mehr notwendig wäre, sei bisher in keiner Weise belegt worden. Die Arkaden wurden zwar u.a. als Schutz der Fußgänger vor dem fließenden Verkehr angelegt, sie waren aber Teil eines umfassenderen Konzeptes zur Neugestaltung der öffentlichen Räume in der Innenstadt. Die Bevölkerung der Stadt München und des Umlandes sowie der massive Touristenstrom aus dem In- und Ausland würden weiter stark zunehmen, dies sei keinesfalls mit der Zeit vor Einrichtung der Fußgängerzone vergleichbar.

All das spreche sehr deutlich gegen die Schließung der Arkade im Kopfbau. Man verstehe nicht, warum die Landeshauptstadt München auf das Recht der Arkaden zur Bewältigung der Fußgängerströme verzichte und die Fußgängerzone durch die Schließung der Arkade im Kopfbau und die Reduzierung entlang der Neuhauser Straße auf ihre dann absolut engste Stelle verschmälere. Anders als verlautbart, bedeute das Bauvorhaben auch keine Verbesserung, sondern eine massive Verschlechterung der bestehenden Situation. Die beabsichtigte Schließung bzw. Reduzierung der Arkadenflächen sei schon völlig zurecht mehrfach als „Schildbürgerstreich“ bezeichnet worden.

Hierzu wird festgestellt:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde zu legen. Hierzu gehört die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,00 m lichte Breite und die Schließung der Arkade Kapellenstraße. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau war bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen. Die Durchgängigkeit wird während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

Die Arkade an der Neuhauser Straße wird im Bebauungsplanentwurf auf eine lichte Breite von 4,00 m neu festgesetzt. Sie bietet weiterhin eine Erweiterung des öffentlichen Raumes. Den heutigen Bedürfnissen der Öffentlichkeit trägt die reduzierte Arkadenfläche an der Neuhauser Straße Rechnung. Mit der Schließung der Arkade an der Kapellenstraße bleibt ein ausreichender öffentlicher Straßenraum übrig, der für die geringe Fußgängerfrequenz in diesem Bereich ausreichend ist. Der Verlauf des Gehsteiges auf der Ostseite der Kapellenstraße wird mit der Schließung der Arkade über Eck geführt und mündet direkt in die Fußgängerzone. Auf diesen Umstand wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hingewiesen und wird im späteren Vollzug zu beachten sein.

Insgesamt stellen diese Festsetzungen ein angemessenes Angebot für die Öffentlichkeit dar.

6. Unterhalt der Arkadenflächen

Es sei sehr befremdlich, dass der Zustand einer lang anhaltenden Vernachlässigung der gesamten Arkadenflächen nun als Argument gegen den Erhalt dieses für den Wiederaufbau der Innenstadt einmaligen Dokumentes genutzt werde.

Die teilweise beschädigten und verschmutzten mit Steinmosaik geschmückten Säulen in der Mitte der Arkaden sowie die Natursteinverkleidung sollten ausgebessert bzw. ergänzt werden. Sie zeigten die Gestaltung des Gebäudes aus den 50er Jahren ebenso wie die Inschrifttafel in der Arkade des Kopfbaus. Um die Arkaden optisch wieder besser zu Geltung zu bringen, sei auch der Bodenbelag, der sich in einem unübersehbar schlechtem Zustand befinde und keine gestalterische Einheit mehr bilde, aufzuwerten. Hinzu komme, dass die Arkaden bereits schon vor längerer Zeit entlang der Kapellenstraße sowie im Kopfbau mit Einbauten verunstaltet und verstellt worden seien. In der Kapellenstraße werde das Erscheinungsbild der Arkaden zusätzlich noch durch die komplett mit Folien zugeklebten Schaufenster und das Fehlen einer Beleuchtung an der Decke stark beeinträchtigt.

Die ansonsten in den übrigen Arkadenflächen vorhandene unattraktive Deckenbeleuchtung werde zur Ausleuchtung der Arkaden nur unzureichend eingeschaltet. Künftig müsse die Deckenbeleuchtung in den bestehenden Arkadenflächen nach neuesten funktionalen und technischen Gesichtspunkten erneuert und so angeordnet werden, dass das Wohlbefinden der Bürgerinnen und Bürger in den Passagen erhöht wird.

Es sei nicht hinnehmbar, dass man das gesamte denkmalgeschützte Gebäude herunterkommen lasse, indem bis dato weder die vollkommen verschmutzten Fenster des Gebäudes gereinigt wurden, noch die fehlende Taubenabwehr an der Fassade über den Arkaden am Kopfbau behoben wurde.

Wieder „aufgemöbelte“, schön gestaltete, durchgehende, tiefe und hohe Arkaden einschließlich der Durchgangsmöglichkeit im Kopfbau so wie im Bestand seien anziehend und würden ein sehr einladendes Entree in die Geschäfte und damit eine attraktive „Visitenkarte in der Fußgängerzone“ bilden.

Hierzu wird festgestellt:

Der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht für die heute nutzbaren Arkadenflächen liegen aufgrund vertraglicher Regelungen mit dem Freistaat Bayern bei der Landeshauptstadt München und werden auch entsprechend wahrgenommen. Der bauliche Zustand der Glasvitrienen und Schaufensterfronten fällt nicht unter diese Unterhaltspflicht.

Zukünftig wird der Unterhalt und die Verkehrssicherungspflicht für die Arkadenflächen von der Erbbauberechtigten übernommen.

7. Architektonische Umsetzung, beabsichtigte Nutzung der „Alten Akademie“ und entstehende Lärmkonflikte

Verlautbart wurde, dass im Planungsgebiet in den nächsten Jahren eine Mischung aus Einzelhandel und Gastronomie sowie aus Büros und innerstädtischem Wohnen entstehen solle. Das klinge genauso steril und einfallslos, wie es dann auch in der Realität aussehen würde, die Neuhauser Straße sei voller Beispiele dafür. Trostlose, unambitionierte Investorenarchitektur, in deren Gefolge sich internationale Modeketten sowie Systemgastronomie und privatärztliche Praxen ansiedeln.

Auch die in einer großen Münchner Tageszeitung anhand einer Computersimulation gezeigte Abbildung der beabsichtigten Neugestaltung für den Bereich des Hettlagegebäudes verdiene keine andere Bezeichnung als internationale Gesichtlosigkeit. In einem Quertrakt des bestehenden Gebäudes war eine vielleicht 50m² große monotone Glasfläche angeordnet, die zusammen mit darüber angeordneten modernen Fensterrechtecken die bestehende traditionelle Anordnung der Fenster konterkariert. Das lasse sich nur verstehen als bewusste und provokant abschätzige Einstufung des bestehenden Bauwerks.

Die vorgesehenen Verkaufsflächen seien maßlos ausgeweitet, keinerlei kulturelle Nutzung sei geplant. Wohnnutzung, soweit sie überhaupt stattfindet, trete in der Konzeption solcher Bauten hinter die gewerbliche Nutzung zurück (oft Wohnungen ohne Keller, Zugänge nur über Nebeneingänge, etc.) und beschränke sich wie wohl auch im vorliegenden Fall zumeist auf wenige teure Luxuswohnungen.

Die vorliegenden Planung diene in der Konsequenz nicht dem Schutz des in München Innenstadt angestammten Einzelhandels und führe stattdessen zu weiteren Filialen von Einzelhandelsketten in der Fußgängerzone. Dieser Entwicklung müsse die Stadt mit aller Kraft entgegenwirken.

Entsprechend der Forderung nach Erhalt einer öffentlichen Nutzung würde es sich ggf.

anbieten, in Teilen des offenen „Kopfbaus“ eine öffentliche oder halböffentliche Nutzung unterzubringen bzw. ein Stadtmodell sowie Schaukästen/-tafeln zur Geschichte der Alten Akademie, für alle Münchnerinnen und Münchner sowie die Besucher der Stadt frei zugänglich, aufzustellen. Hier könnten als vielbeschworener Beitrag für eine kulturelle Nutzung im Planungsgebiet auch Flächen mit einer Ausstellung zur Geschichte der Alten Akademie kombiniert mit einer Ausstellung über den Komponisten Richard Strauss als Wertschätzung eingerichtet werden.

Die vorgesehene Anordnung von dringend benötigten Fahrradstellplätzen im 2. Untergeschoss der Tiefgarage der Neubebauung zeige im Übrigen auch, wie ernst es der Stadt als inzwischen bisherige „Radlhauptstadt München“ mit diesem Thema wirklich sei.

Sehr kritisch anzumerken sei leider, dass der Freistaat Bayern einen vor ca. 15 Jahren gemachten Fehler, einen nicht unerheblichen Teil der „Alten Burg“, die mehr als 700 Jahre staatlicher Verwaltung diente, an einen privaten Investor zu vergeben, nun auch bei der „Alten Akademie“ wiederholt habe.

Der Charakter des Schmuckhofes sei von einfacher und ruhiger Gestalt, wobei die sechs Fensterebenen übereinander in ihrer Schlichtheit und Ausschließlichkeit ohne jedes andere Beiwerk seinen Charakter als Verwaltungsbau der 50er Jahre ausmachen.

Das Vollpfropfen mit Gastronomie und Freischankflächen sowie „zeitgemäßem“ Wohnungsanspruch der Oberklasse dürfe deshalb nicht genehmigt werden, weil es den Schmuckhof zu einem Hybrid-Ungeheuer mache, das für nichts mehr sprechen könne, außer für die Anmaßung, historische Werte nach Zeitgeschmack und nach den Interessen eines Investors zu verhunzen.

Unter Beibehaltung der Etagengrundrisse wäre die Schaffung von Wohnraum mit einfacheren Wohnungen durchaus möglich und könnte unter sozialen Gesichtspunkten bei der Errichtung der Neubebauung durchaus verlangt werden. Für die im Schmuckhof vor kurzem beseitigte, mehrstämmige Esche sei ein Ersatzbaum zu pflanzen.

Die besondere Schutzwürdigkeit der Michaelskirche als Ort der Stille gegenüber der für den unmittelbar angrenzenden Schmuckhof vorgesehenen Nutzung mit Gastronomie, Geschäften und Wohnungen müsse berücksichtigt werden.

Gerade durch die Anordnung von Freischankflächen im Schmuckhof seien akustische Störungen in der unmittelbar angrenzenden Kirche möglich und zu erwarten. Die Michaelskirche werde ganzjährig und besonders zahlreich zu den Messen und Abendandachten besucht, auch wegen ihrer Chor- und Orchestermessen. An Sommertagen übten die Musiker im Freien im nördlichen Jesuitenhof, auch das sei ein Recht wohl schon seit Orlando di Lasso. Die jahrhundertealten Rechte dürften durch

die nun vorgesehene Nutzung des Schmuckhofes nicht beeinträchtigt werden. Für evtl. gläserne Schallschutzwände oder andere technische Lösungen habe der Investor zu sorgen. Ebenfalls zu berücksichtigen sei, dass das Kirchengebäude Frischluft auch über den Schmuckhof erhalte.

Die nach § 1 Abs. 6 Nr. 6 BauGB festgestellten Erfordernisse für Gottesdienste und Seelsorge der unmittelbar angrenzenden Michaelskirche seien als öffentliche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.

Darüber hinaus seien die Denkmalschutzbehörden entsprechend der Regelung zu kirchlichen Denkmälern im BayDSchG verpflichtet, festgestellte kirchliche Belange sowohl im denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren als auch im Baugenehmigungsverfahren in vollem Umfang zu berücksichtigen.

Hierzu wird festgestellt:

Mit der architektonischen Gestaltung des Umbaus der Alten Akademie befasste sich in erster Linie der vorgeschaltete Realisierungswettbewerb; hierzu trifft der Bebauungsplanentwurf keinerlei Festsetzungen.

Der Bebauungsplanentwurf hat zum Ziel, eine gemischt urbane und lebendige Nutzungsvielfalt zuzulassen. Das bedeutet aber auch eine veränderte Qualität des bis heute für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Schmuckhofes. Die geplante bauliche Veränderung hat auch das Ziel, die Urbanität der Stadt mit ihrer tradierten Nutzungsmischung aus Handel, Arbeiten, Wohnen und Kultur zu ermöglichen. In den Satzungsbestimmungen wurde ergänzend die Freihaltung einer 250 m² großen Fläche von jeglicher Nutzung aufgenommen. Diese Fläche steht der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Die genannten möglichen Beiträge für eine öffentliche/halböffentliche Nutzung (z.B. Stadtmodell) oder kulturelle Nutzung im Planungsgebiet (z.B. für Ausstellungen zur Geschichte der Alten Akademie, Ausstellung über den Komponisten Richard Strauss sind wertvolle Anregungen, die an die Erbbauberechtigte als Wunsch weitergeleitet werden mit der Bitte, diese aufzugreifen.

Der Nachweis einer ausreichenden Anzahl von Fahrradabstellplätzen ist im Rahmen des sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahrens gemäß der Fahrradabstellsatzung der Landeshauptstadt München (FabS) zu führen.

Die Festsetzungen sind ein Angebot für einen nachhaltigen und im Sinne des Denkmalschutzes sensiblen Umgang mit bedeutender Bausubstanz. In welchem Umfang der Umbau und die Ertüchtigung des Gebäudekomplexes vonstatten geht, ist im anstehenden Baugenehmigungsverfahren festzulegen. In diesem Rahmen wird auch der Nachbarschutzbelang einfließen. Die architektonische und denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudekomplexes wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht in Frage gestellt, vielmehr erfolgt durch die nachrichtliche

Übernahme eine Stärkung des denkmalfachlichen Belangs. Der Bebauungsplanentwurf nimmt nicht die Entscheidung zur Ausführung des Umbaus und somit den Denkmalwert der Anlage, also die denkmalschutzrechtliche Prüfung (sog. Erlaubnisverfahren nach dem Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler [Bayerisches Denkmalschutzgesetz – BayDSchG]) vorweg. Die denkmalschutzrechtliche Prüfung wird von dem sich anschließenden Baugenehmigungsverfahren umfasst. Der Bebauungsplanentwurf mit seinen Festsetzungen gibt hier ausschließlich den planungsrechtlichen Rahmen vor.

Die Einvernehmlichkeit der unterschiedlichen Nutzungen, insbesondere auch hinsichtlich möglicher Lärmemissionen und Lärmimmissionen, wurde im Vorfeld durch Gutachten untersucht und für gegeben festgestellt. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Situation auch zu Anlagen- und Gewerbelärm begutachtet. Im Grundsatz sind Lärm emittierende Nutzungen zulässig. Die Außengastronomieflächen werden in Abhängigkeit von der Errichtung der Kolonnade und dem schützenswerten Wohnen in deren nutzbaren Fläche und ggf. in den Betriebszeiten beschränkt. Die genaue Geräusentwicklung der Gastronomienutzungen ist von der konkreten (derzeit noch nicht bekannten) Nutzung und Lage von Geräuschquellen abhängig. Konkrete Maßnahmen und mögliche Auflagen sind daher anhand einer konkreten Planung im Rahmen des Bauvollzuges zu klären bzw. die schalltechnische Verträglichkeit ist dann durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

8. Gegenüberstellung der aktuellen Planung mit den Zielsetzungen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1975 vom 14.12.2005
(RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246)

Die Einwände zur jetzigen Planung gegenüber dem Aufstellungsbeschluss (Vollversammlung: 14.12.2005 / Planungsausschuss: 30.11.2005) im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Alte Akademie“ betreffen das Gesamtergebnis, die zukünftige Nutzung, den Abriss des Hettlage-Gebäudes, die dramatische Verkleinerung/Schließung bestehender Arkadenflächen und die maßlose Umgestaltung des Schmuckhofes. Man müsse erkennen, dass die Vorstellung des Aufstellungsbeschlusses wirklich noch von einer dem Gebäude angepassten, behutsamen Veränderung ausging.

Der Münchner Stadtrat möge bitte die Inhalte und Planungsziele des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1975 damit vergleichen, wo die Verhandlungen heute stehen: Nach Aussage des Freistaates gab es von dessen Seite keine konkreten Nutzungskonzepte, diese sollten Aufgabe des künftigen Investors sein (siehe Seite 18 des vorberatenden Beschlusses des Planungsausschusses vom 30.11.2005).

Die damals im Aufstellungsbeschluss dargelegten städtebaulichen Ziele der Stadt für das Planungsgebiet enthielten keinen Abriss des Hettlage-Gebäudes, sondern dessen Erhaltung als eingetragenes Einzeldenkmal (Seite 9) und enthielten keine Tiefgarage, sondern stellten ab auf Stellplatzlösungen (Seite 16).

Die Zielvorstellungen enthielten ferner die Beibehaltung der Arkaden an der Neuhauser Straße (Seite 12), denen auch eine große Bedeutung für den Straßenraum zugesprochen wurde (Seite 10) und enthielten die Beibehaltung der Grundrisse der Geschosse mit Fluren und Dienstzimmern, es war demnach also keine Entkernung vorgesehen (Seite 14).

Als Nutzungsziele stellte man sich im Aufstellungsbeschluss eine Mehrung der Verkaufsflächen in einem verträglichen Umfang und eine Nutzungsmischung aus großflächigem und kleinteiligen, auch münchentypischem nicht von Filialisten geprägtem Einzelhandel vor (Seite 14). Man drängte auf teilweisen Verbleib öffentlicher Verwaltung (Seite 15) und eine Integration von dem Ort würdigender kultureller Nutzung (Seite 14). Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes sei zum Beispiel eine Verkaufsnutzung über vier Etagen außerhalb jeder Vorstellung gewesen. Der Staat Bayern habe diese Vorgaben der Stadt beim Verkauf an die SIGNA Unternehmensgruppe nicht zur Grundlage gemacht und damit die Stadt übergangen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung sei im Übrigen ursprünglich im Rahmen der Beschlussfassung zugleich vom Stadtrat auch beauftragt worden, mit den betroffenen Eigentümerinnen und Eigentümern bzw. Nutzerinnen und Nutzern die weiteren Verhandlungen zu führen, mit dem Ziel, dem Stadtrat eine Gesamtkonzeption für die künftige Entwicklung des Viertels (im Sinne der Eckdaten des Aufstellungsbeschlusses) vorzulegen.

Die Stadt habe sich jetzt, bevor abschließende Unterschriften geleistet werden, zu fragen und darzulegen, wieso sie im weiteren Verlauf diese Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses Schritt für Schritt aufgegeben hat und in ihrer Verhandlungsposition dramatisch zurückgegangen ist. Die ursprünglich vom Stadtrat im Aufstellungsbeschluss gefassten Ziele und Vorstellungen für eine künftige Nutzung der „Alten Akademie“ seien mit der vorliegenden Planung inzwischen fast komplett vom Tisch gewischt worden. Die jetzigen gravierenden Änderungen gegenüber den ursprünglichen Vorgaben des Aufstellungsbeschlusses dürfe der Stadtrat daher nicht billigend in Kauf nehmen.

Hierzu wird festgestellt:

Im Aufstellungsbeschluss Nr. 1975 aus dem Jahr 2005 wurden die städtebaulichen Ziele für das gesamte Viertel erstmals formuliert. Der Freistaat Bayern als Eigentümer hat in der Zeit bis ins Jahr 2015 die Eigentumsverhältnisse neu geordnet. Der nördliche Teil des Viertels wurde veräußert und für eine Verwaltungsnutzung in der Bausubstanz umgebaut und modernisiert. Aus denkmalfachlicher Sicht erfolgte der Umbau sehr sensibel, die Tiefgarage im sog. Zierhof wurde zusätzlich errichtet.

Für den hier im Verfahren stehenden Gebäudekomplex wurden Überlegungen für eine kulturelle oder wissenschaftliche Nutzungen untersucht, führten aber letztlich zu keinem Ergebnis. Der Bebauungsplanentwurf orientiert sich im Grundsatz an den

Zielen des Aufstellungsbeschlusses, berücksichtigt aber die in den letzten Jahren geänderten strukturellen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und stellt gleichzeitig die Fortschreibung der aktuellen stadtentwicklungsplanerischen Gegebenheiten dar.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

9. Offene rechtliche Fragen zum Bebauungsplan- sowie zum Wettbewerbsverfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1975a verstoße bei Beibehaltung der bisherigen Planung eindeutig gegen das nach § 1 Abs. 7 BauGB geltende Gebot der gerechten Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander.

Die Verletzung des Gebots gerechter Abwägung werde womöglich zu einer gerichtlichen Überprüfung des Bebauungsplanes als Satzung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens führen. Auch eine Popularklage sei möglich.

Die Bedeutung der Arkadenflächen sei in den bisherigen Stadtratssitzungen, erkennbar an den Wortmeldungen, mehrheitlich offenkundig völlig verkannt worden bzw. habe keine Rolle gespielt.

Ohne Vorliegen eines rechtlich tragfähigen Grundes seien im bisherigen Bebauungsplanverfahren Nr. 1975a die öffentlichen Belange insbesondere städtebaulich-architektonische aufgegeben und dem Investor ein überaus hoher wirtschaftlicher Vorteil, ohne den Ansatz einer adäquaten Gegenleistung, für eine Verkaufsflächenmehrung auf Kosten und ohne Nutzen für die Allgemeinheit überlassen worden.

Beabsichtigt sei, eine öffentlich gewidmete Fläche in einem Umfang von 400m² aufzugeben, die die Landeshauptstadt München in den 50er Jahren teuer vom Freistaat Bayern für eine dingliche und planungsrechtliche Sicherung zugunsten der Öffentlichkeit erworben hat.

Der finanzielle Vorteil des Investors sei dabei immens. Rechne man sehr überschlägig mit ca. 400 m² zugestanderener Fläche für kommerzielle Nutzung und einem Quadratmeterpreis für eine Anmietung von zur Zeit etwa 360 Euro/Monat ergäben sich überschlägig für die Dauer der Erbpacht von 65 Jahren ein Betrag von rund 112 Millionen Euro. Im Übrigen könne ein Erbbaurechtsvertrag grundsätzlich auch verlängert werden.

Diese überschlägige Berechnung möge die Größenordnung der finanziellen Vorteile für den Investor vor Augen führen. Selbst wenn noch versucht werden sollte, diesen

Betrag durch Verhandlungen zu reduzieren, gebe es für das Gelingen keine Garantie. Was sei im Übrigen schon Geld gegen den Verlust öffentlichen Raums.

Der im Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 enthaltene Verhandlungsauftrag über eine diesbezügliche Nutzungsentschädigung ändere daran nichts, denn eine auch nur annähernd angemessene Entschädigung sei nicht Gegenstand der insofern bedingungslosen Beschlussfassung mit der angefochtenen Begünstigung.

Müsse in diesem Fall hier nicht sogar die Regierung von Oberbayern als Rechtsaufsichtsbehörde einschreiten?

Man frage sich auch, welche Zusagen möglicherweise gemacht wurden, die evtl. mit der sehr einflussreichen Stellung des Großinvestors im Wirtschaftsleben der Innenstadt zu tun haben könnten.

In Bezug auf das Wettbewerbsverfahren ist ausgeführt worden, dass der Eigentümer der Arkadenflächen der Freistaat Bayern sei, der in der Ausschreibung des Bieterverfahrens auf die dauerhafte und rechtsverbindliche öffentliche Nutzung der im Planungsgebiet vorhandenen Arkadenflächen eigens hingewiesen habe. Ausloberin des durchgeführten Realisierungswettbewerbs „Alte Akademie“ war die erbauberechtigte SIGNA Unternehmensgruppe.

Die Teilnehmer des Wettbewerbsverfahren hatten von der Denkmalwürdigkeit der Gesamtanlage auszugehen, um im Wettbewerbsverfahren bereits eine spätere denkmalschutzrechtlich genehmigungsfähige Planung zu berücksichtigen. Wie könne es sein, dass im Wettbewerbsverfahren Ergebnisse auftauchten, die so wesentliche Dinge wie den öffentlichen Raum im Bestand und den Denkmalschutz ignorieren.

Die Ausschreibung des Realisierungswettbewerbes sei auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses vom 14.12.2005 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246) sowie der beschlossenen Rahmenbedingungen für die Ausschreibung vom 11.11.2015 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 04350) erfolgt.

Die in der Ausschreibung vorgegebenen Parameter im Hinblick auf die vorhandenen Arkaden und den Denkmalschutz seien im Wettbewerbsverfahren durch den 1. Preisträger durch die Reduzierung bzw. Schließung der Arkaden nicht entsprochen worden, ohne dass auch die anderen Mitbewerber bzw. Wettbewerbsteilnehmer dies in ihrer Kalkulation hätten berücksichtigen konnten.

Am 21.02.2018 habe der Stadtrat gegenüber dem Wettbewerbsergebnis sogar eine weitere Reduzierung der Arkaden beschlossen.

Insgesamt müssten sich die seinerzeitigen Mitbieter bzw. Wettbewerbsteilnehmern zurecht gravierend benachteiligt fühlen. Der Investor könne sich im Übrigen die

Summe, mit der er die Konkurrenz überboten habe, auch leicht in den nächsten Jahren durch den finanziellen Vorteil zurückholen. Dies alles stelle im Hinblick auf eine Wettbewerbsgleichheit für alle Bieter eine absolute Wettbewerbsverzerrung dar.

Der Ablauf des durchgeführten Wettbewerbsverfahrens werfe daher die Frage auf, ob im vorliegenden Fall evtl. Verfahrensfehler vorliegen.

Hierzu wird festgestellt:

Die erwähnte Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB hat im Rahmen des Billigungs- bzw. des Satzungsbeschlusses durch den Stadtrat zu erfolgen. Die vorangegangenen Stadtratsentscheidungen betreffen die zugrunde liegenden Planungsziele, nicht aber die Abwägung der öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander.

Die wirtschaftlichen Auswirkungen der Planung, insbesondere durch die Reduzierung der Arkadenflächen sind bereits in der Ausschusssitzung am 31.01.2018 und der Vollversammlung am 21.02.2018 intensiv diskutiert worden. Hieraus resultierte letztlich auch der Verhandlungsauftrag über eine diesbezügliche Nutzungsentschädigung für den Verzicht auf Ausübung des Arkadenrechts. .

Einen Normenkontrollantrag gemäß § 47 VwGO kann jede natürliche oder juristische Person, die geltend macht, durch die Rechtsvorschrift oder deren Anwendung in ihren Rechten verletzt zu sein, innerhalb eines Jahres nach Inkrafttreten des Bebauungsplans stellen.

Die staatliche Aufsicht ist darauf beschränkt, die Erfüllung der gesetzlich festgelegten und übernommenen öffentlich-rechtlichen Aufgaben und Verpflichtungen der Gemeinden und die Gesetzmäßigkeit ihrer Verwaltungstätigkeit zu überwachen. Das verfassungsrechtlich in Art. 28 Abs. 2 Grundgesetz garantierte Recht der Gemeinde, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln, wie die im Bebauungsplan ausgeübte Planungshoheit, bleibt davon unberührt.

Eine Überprüfung des Vergabeverfahrens kann nur innerhalb der gesetzlichen Fristen vor den zuständigen Vergabekammern erfolgen. Ein diesbezügliches Verfahren wurde nicht angezeigt.

10. Urheberrechte

Die Tochter von Herrn Professor Wiedemann teilt mit Schreiben vom 03.08.2018 die nachfolgenden Einwände gegen die Planungsmaßnahme mit und macht dabei Urheberrechte, die auf sie übergegangen seien, geltend.

Ausgeführt wird, dass das Schließen der Arkaden im „Kopfbau“ ein bewusstes Aus-

blenden und Unkenntlichmachen der prägenden Wiederaufbauphase sowie der schöpferischen Leistung ihres Vaters darstelle (dies veranschauliche z.B. auch der 2017 erschienene Bildband „Architektur aus drei Jahrzehnten im Münchner Stadtbild“). Durch den Wegfall, die Schließung bzw. die Verkleinerung der Arkaden sehe sie sich in ihren Rechten als Urheberrechtsinhaberin verletzt.

Sie sehe es als ihre Aufgabe und Pflicht an, das schöpferische Werk ihres Vaters vor Entstellung zu bewahren. Jedes Detail der baukünstlerischen und schöpferischen Arbeit und Planung ihres Vaters war intensiv durchdacht, nichts wurde dem Zufall überlassen, nichts entstand beiläufig.

Mit großer Sicherheit könne sie sagen, dass ihr Vater mit den geplanten Veränderungen nicht einverstanden gewesen wäre.

Für die Planung des Umbaus der Alten Akademie sei die Berücksichtigung der denkmalgeschützten Umgebung inklusive der bereits vorhandenen Arkaden der Fußgängerzone als Flaniermeile wie auch die Außenwirkung der Fassaden entscheidend gewesen.

Ein „Aufreißen“ der Hauswände durch Schaufenster mit ihren lauten Farben und Licht wollte ihr Vater bewusst vermeiden. Die Flucht der Schaufenster wurde daher in den zweigeschossigen Arkaden zurückversetzt. Ein Sichtbarmachen oder gar eine Betonung der Schaufenster bei diesem Gebäude habe ihr Vater explizit nicht gewollt und bewusst vermieden. Genau diese Situation solle nun aber ganz besonders auch im Bereich der Kapellenstraße hergestellt werden.

Sie weise aber auch auf den Umstand hin, dass nach der derzeitigen Planung des Investors beabsichtigt sei, den Innenraum mit seiner schönen geschwungenen Treppe zu zerstören. Man brauche nur die Treppe im Raum auf sich wirken lassen und gewinne sofort die Erkenntnis, dass der Raum durch die Treppe geprägt wird. Sie hätte gar nicht anders ausfallen dürfen. Die Treppe und der Raum sind eine Einheit. Die Treppe in dem Innenraum sei in der Diskussion fast auf der Strecke geblieben. Beides gehöre aber zur Geschichte dieses Bauwerkes und sei schützenswert. Zwischenzeitlich habe sich wohl auch herausgestellt, dass die Originalfassade des „Hettlage-Gebäudes“ ebenfalls abgerissen und „originalgetreu“ wieder aufgebaut werden solle. Mittlerweile sei für sie fraglich, ob und wie dieser Wiederaufbau tatsächlich vonstatten gehen soll.

Folgende einzelne Aspekte werden zudem zur vorgesehenen Planungsmaßnahme in das Bebauungsplanverfahren eingebracht:

Die bis heute überlieferten öffentlich gewidmeten Arkadenbereiche bildeten eine willkommene Aufweitung und Bereicherung des öffentlichen Raumes, Schutz vor Regen und Sonne, Raumerlebnisse.

Die geplanten kleinen Restflächen der Arkaden im „Hettlage-Bau“ verdienten nicht

mehr das Wort „Arkaden“, auch weil sie nicht mehr durchlässig wären und daher nur noch als Zone des Einzelhandels, nicht aber als Raum zum Flanieren durch die Stadt geeignet wären.

Die einmalige Blickbeziehung beim Durchschreiten der Arkaden im Kopfbau auf die Michaelskirche und den Richard-Strauss-Brunnen zu in Richtung Marienplatz ginge bei einer Schließung dieses Bereiches verloren.

All dies trage zu einem Verlust der typisch münchenerischen „Leichtigkeit und Lebendigkeit“ bei. Ein künftiges, mit einer leeren Fassade entkerntes Gebäude, führe hingegen zur Zerstörung des Stadtbildes an dieser Stelle.

Der öffentliche Raum in der Altstadt ist die städtische Bühne für das soziale, wirtschaftliche und kulturelle Leben“ (vgl. Altstadtleitlinien 2015). Das soziale Leben in Verbindung mit Architektur, Kultur, Musik, Tanz und allen anderen Künsten sei ihrem Vater sehr wichtig gewesen, was auch aus seinen Vorträgen und Schriften immer wieder hervorging. Die Verpflichtung zu einer kulturellen und sozialen Nutzung werde mit der vorliegenden Planung nicht im Ansatz erfüllt. Jede weiteren Kommerzialisierung der Neuhauser Straße dürfe nicht gefördert werden.

Sie betone, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf die 2015 vom Stadtrat beschlossenen „Leitlinien zum Planen und Bauen im Altstadtensemble“ mit dem wichtigen Ziel der Erhaltung der Arkadenflächen ad absurdum geführt würden und ein Präzedenzfall geschaffen werde.

Der vom Freistaat mit dem Investor geschlossene Erbbaurechtsvertrag sei im Hinblick auf die vorgesehene Planung zu klären.

Bezüglich der Dachflächen sehe der Bebauungsplanentwurf durch eine entsprechende Satzungsbestimmung vor, auf den Dachflächen der zum Schmuckhof stehenden Bauteile Standgauben mit den maximalen Maßen Höhe 2,70m und Breite 1,65m zuzulassen, wobei die Standgauben mit Dachflächenfenstern alternierend errichtet werden und dem Fassadenraster folgen müssten.

Mit dieser Anordnung sowie der Ausbildung der Dachflächenfenster bestehe kein Einverständnis. Die vorgesehene große Anzahl von Dachflächenfenstern sind als spiegelnde Flächen eine Beeinträchtigung der historischen Dachlandschaft. Gerade dies müsse jedoch bereits im Bebauungsplanverfahren unbedingt durch eine entsprechende Satzungsbestimmung entweder untersagt oder durch die Festsetzung von davor anzubringenden Ziegellamellen kaschiert werden, wie dies zum Beispiel am „Alten Hof“ erfolgt sei.

Die vorgeschlagene alternierende Lösung mit Dachgaube und Dachflächenfenster wirkt unentschieden und unruhig.

Erst durch eine stärkere Kaschierung der Dachfenster, die ohnehin auch einen außenliegenden Sonnenschutz benötigten, könne die Ruhe der Dachlandschaft mit einzelnen - in größeren Abständen zu platzierenden Dachgauben - im Einklang mit dem Denkmal und einer ruhigen Dachlandschaft gewährleistet werden.

Des Weiteren sei als Gestaltungsvorgabe festzusetzen, dass für den Gebäudeteil (ehemaliger Hettlage-Bau) eine Dacheindeckung aus nicht glänzendem Material zu verwenden ist, welches die grünliche Farbe des bisherigen Daches aufgreift, z.B. vorpatiniertes Kupfer oder farbig beschichtetes Blech.

Sie spreche sich auch dafür aus, dass bereits im Bebauungsplan der Erhalt der bestehenden Fenstergitter im Erdgeschoss des Gebäudeteils der Alten Akademie zum Richard-Strauss-Brunnen hin aus gestalterischen Gründen und Denkmalschutzgründen festgesetzt wird.

Eine Freischankfläche wie vorgesehen im unmittelbaren Anschluss an die Michaelskirche zu ermöglichen ist nicht akzeptabel.

Die gesamten Arkadenflächen der Alten Akademie sind in den letzten Jahren leider zunehmend verwahrlost und der ehemals quadratische hohe Raum im Kopfbau zudem durch mehrere Einbauten entstellt worden.

Zusammenfassend sei festzuhalten, dass mit der Zerstörung der bisherigen Arkaden zugunsten des kommerziellen Profits eines Investors ohne rechtliche Not ein stadtbildprägendes Gebäude komplett geopfert würde, das bislang einen Teil der Attraktivität des Münchner Altstadtbildes ausmacht.

Sie appelliere an die Verantwortlichen der Stadtpolitik, hier richtig im Sinne des Wohles der Bürgerinnen und Bürger und der Stadt zu entscheiden.

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange untereinander und gegeneinander gerecht abzuwägen. Einen schützenswerten privaten Belang stellt das Urheberrecht der Tochter von Prof. Wiedemann als Rechteinhaberin dar. Zu beachten ist, dass der private Belang des Urheberrechts eng mit den Interessen des Denkmalschutzes (siehe hierzu Ziffer C.3. „Denkmalschutz“) verknüpft ist und sich die Interessen auch überlagern können. Das (denkmalschutzrechtlich) geschützte Werk - als Sache - und der zu schützende (Urheberrechts-) Anspruch - als Recht - sind nicht in jedem Fall identisch, da urheberrechtliche Ansprüche nicht unter den rein sachbezogenen Denkmalbegriff fallen.

Belange sind in diesem Verfahren indes nur dann beachtlich, wenn sie einen städtebaulichen und somit bodenrechtlichen Bezug haben. Denn nur diese berühren die Aufgabe der Bauleitplanung, einen Ausgleich zwischen Nutzungskonflikten zwischen Grundstücken und diesbezüglichen Rechten herbeizuführen. Der bodenrechtliche Bezug ist vorliegend bei den vorgebrachten Urheberrechten zu bejahen. Die Rechteinhaberin hat folglich einen Anspruch darauf, dass ihre Belange im Rahmen der - ergebnisoffenen - Abwägung rechtsfehlerfrei berücksichtigt werden.

Für die objektive Gewichtung sind das Bestehen oder Nichtbestehen von Urheberrechtsansprüchen, die durch den Bebauungsplan berührt werden könnten, essentiell. Zugleich ist es nicht Aufgabe des Stadtrates, über das Bestehen von

zivilrechtlichen Ansprüchen zu befinden. Vielmehr muss im Rahmen einer überschlägigen Prüfung eine Tendenz über das Bestehen oder Nichtbestehen von Urheberrechtsansprüchen gewonnen werden, die wiederum Grundlage für eine Abwägungsentscheidung werden kann. Vor diesem Hintergrund wurden ein sehr umfangreiches Rechtsgutachten und ein Architektengutachten vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung in Auftrag gegeben. Das Rechtsgutachten, aufbauend auf den Erkenntnissen des Fachgutachtens eines renommierten Architekten, prüfte eingehend das Bestehen von Urheberrechtsansprüchen und kam zu dem Ergebnis, dass eine (mittelbare) Urheberrechtsverletzung durch das Bebauungsverfahren nicht begründet werde.

Die Erbin trägt vor, dass ihre Ansprüche verletzt seien, aufgrund der völligen Schließung der Arkaden im Kopfbau sowie an der Kapellenstraße, der Reduzierung der Arkaden entlang der Neuhauser Straße im Bereich des Hettlage-Baus, und der Zerstörung der schön geschwungenen Treppe im Innenbereich, wobei die Fassaden zur Neuhauser Straße und Kapellenstraße des denkmalgeschützten „Hettlage-Baus“ bestehen bleiben sollen.

Im folgenden wird zunächst dargestellt, ob das Urheberrecht Anwendung findet und welche Anforderungen an das Bestehen urheberrechtlichen Schutzes für Werke der Baukunst zu stellen sind. Dann erfolgt die Darlegung der Abwägung der objektiv gewichteten privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander.

Gegen die Schließung der Arkaden im Kopfbau sowie an der Kapellenstraße trägt die Urheberrechtsinhaberin insbesondere vor, dass jedes Detail der baukünstlerischen und schöpferischen Arbeit und Planung ihres Vaters intensiv durchdacht worden sei und nichts dem Zufall überlassen wurde. Die baukünstlerische und schöpferische Leistung von Prof. Wiedemann kann, ausgehend von dem eingeholten Architektengutachten, bestätigt werden.

Die Urheberrechte besitzen geringes objektives Gewicht, da eine Grundkonzeption an Arkadenflächen gefordert und damit die grundsätzliche baukünstlerische und schöpferische Leistung von Prof. Wiedemann ablesbar bleibt.

Die Arkaden in der Neuhauser Straße werden nach dem aktuell maßgeblichen Entwurf nach der Überarbeitung im Nachgang zum Realisierungswettbewerb reduziert. Auch hier kann nicht von vornherein ein bestehender urheberrechtlicher Unterlassungsanspruch verneint werden. Allerdings ist zu beachten, dass es sich vorliegend nicht um eine gänzliche Schließung sondern lediglich um eine Reduzierung der Arkadenfläche handelt. Der Eingriff in Urheberrechte aber ist folglich deutlich geringer zu werten als bei einer vollständigen Schließung.

Das denkmalgeschützte Gebäude „Hettlage“ ist der schöpferischen Leistung des Herrn Prof. Wiedemann zuzuordnen, ebenso die geschwungene Treppe im Innenraum. Im Bebauungsplanentwurf wird das Baudenkmal nachrichtlich übernommen. Zudem orientieren sich die Festsetzungen zur Wandhöhe, zur Dachform und zur städtebaulichen Grundform an dem Baudenkmal. Zu den Fassaden und der Architektur werden in dem Bebauungsplanentwurf keinerlei Festsetzung getroffen. Ein Abbruch oder Teilabbruch (geschwungene Treppe) ist mit dem Bebauungsplanentwurf nicht

zwingend vorgegeben. Die Urheberrechte besitzen - mangels eingreifenden Festsetzungen im Bebauungsplanentwurf - kaum Gewicht.

Die einzelnen Urheberrechte genießen zusammengefasst nur ein geringes objektives Gewicht, mit dem sie im Rahmen der Abwägung einzustellen sind. Dies führt zu einer geringen Gewichtung des privaten Belangs der Erbin des Architekten Prof. Wiedemanns im Rahmen der Abwägungsentscheidung.

Nun sind in der bauleitplanerischen Abwägungsentscheidung die objektiv gewichteten privaten Belange und die Realisierungs- und Modernisierungsinteressen des Erbbaurechtsinhabers und die öffentlichen Belange gegenüber zu stellen.

Die Arkaden in der Neuhauser Straße werden nach dem aktuell maßgeblichen Entwurf nach der Überarbeitung nach dem Realisierungswettbewerb und dem ergangenen Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 nicht vollständig beseitigt, sondern im städtebaulichen Kontext neu gesetzt. Damit wird auch den Leitlinien der Landeshauptstadt München zum Planen und Bauen im Altstadtensemble München im Zuge der Abwägung soweit als möglich Rechnung getragen. Die Leitlinien beschreiben den Arkadenerhalt als ein wichtiges Ziel des Ensembleschutzes. Durch die Reduktion wurde ein maßvoller Kompromiss gefunden, der die widerstreitenden Interessen bestmöglichst ausgleicht. Die Schließung der Arkaden an der Kapellenstraße, welche im Realisierungswettbewerb so noch nicht angelegt war und aus dem Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 hervorging, ist im Rahmen der Abwägungsentscheidung vertretbar, da der öffentliche Nutzen der Arkade an dieser Stelle ein deutlich geringeres Gewicht besitzt als an der Neuhauser Straße. Das Interesse der Erbbauberechtigten, diese Fläche im Rahmen der Modernisierung an seine Bedürfnisse anzupassen und die Schaufenster entsprechend mehr zu präsentieren und die Verkaufsfläche zu vergrößern, steht dem gegenüber. Mit Blick auf die umliegenden Kaufhäuser und Geschäfte erscheint nicht vertretbar, dass die Erbbauberechtigte weniger Präsentationsfläche und repräsentative Schaufensterbereiche zugestanden bekommt, als alle anderen in dieser Lage, insofern gewinnt diese Belang ein deutlicheres Gewicht. Der hierdurch möglicherweise erfolgende Eingriff in private Urheberrechte steht hinter dem Gemeinwohlinteresse und den Rechten der Erbbauberechtigten zurück.

Insgesamt stehen die Urheberrechtsansprüche im Rahmen der Abwägung hinter den öffentlichen Belangen und den Belangen des Eigentümers bzw. der Erbbauberechtigten zurück. Die Arkaden werden insgesamt nicht beseitigt, sondern nur modifiziert. Die Belange der Öffentlichkeit werden durch die dinglich zu sichernde Fläche zugunsten der Allgemeinheit (Gerecht) berücksichtigt. Den hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurf folgt ein separates Genehmigungsverfahren mit inkludiertem denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren, in welchem, auf Basis des dann konkret beantragten Bauvorhabens, das Urheberrecht und eine mögliche Verletzung auch Gegenstand der Prüfung sein wird. Davon losgelöst bleibt freilich die Durchsetzung der Urheberrechtsansprüche zwischen Rechteinhaber und Erbbauberechtigte bzw. Grundstückseigentümer auf dem Zivilrechtsweg gänzlich unberührt.

Die Leitlinien für das Altstadtensemble gelten weiter und behalten ihre Gültigkeit. Sie stellen nur Leitlinien dar und bieten Orientierung für den Einzelfall.

Die im Bebauungsplanentwurf getroffenen Ausführungen zu Dachgauben und zur Dachgestaltung sowie die Satzungsbestimmungen dazu sind das Ergebnis einer intensiven Abstimmung mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Dachgauben und Dachflächenfenster sind bauordnungsrechtlich grundsätzlich zulässig und bereits im Planungsgebiet und auf der Nachbarbebauung realisiert. Der Einbau von Dachflächen erscheint dabei auch unter Ensembles Gesichtspunkten ein probates bauliches Mittel, um Dachgeschosse zu ertüchtigen. Solche Maßnahmen wurden bereits in direkter Nachbarschaft realisiert. Der Wechsel zwischen Standgauben und Dachflächenfenster berücksichtigt diese, verhindert aber auch die Errichtung anderer bereits realisierten Einbauten in Dachflächen wie Gaubenbänder.

Die Wirtsgartennutzung ist grundsätzlich zulässig, die genaue Lage und der Umfang wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren bemessen und ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.

11. Fazit:

Die oben thematisch zusammengefassten Äußerungen wurden geprüft und hinsichtlich der privaten und öffentlichen Belangen gewertet. Sie haben keine neuen Sachverhalte ergeben, die zu einer neuen planungsrechtlichen und städtebaulichen Beurteilung und einer Änderung des Bebauungsplanentwurfs führen würden.

Die im Stadtratsbeschluss vom 21.02.2018 angestrebten Festsetzungen einer Arkadenfläche entlang der Neuhauser Straße mit einer Breite von 4,80 m Außenmaß kann unverändert weitergeführt werden. Die Arkade in der Kapellenstraße kann entfallen und die Arkade im Kopfbau kann geschlossen werden. Der Schmuckhof wird in seiner Funktion als öffentlich zugänglicher Hof gestärkt, eine 250 m² große Fläche ist von jeglicher Nutzung freizuhalten. Nutzungen wie Einzelhandel, Büro und Gastronomie und Kultur sind zulässig und werden durch die Festsetzungen zu Wohnungen ergänzt. Erforderlichen Einbauten für diese Nutzungen und auch Werbeanlagen sind im Einklang mit denkmalfachlichen Belangen in den Satzungsbestimmungen aufgenommen worden. Damit sind die privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Den Äußerungen auf Veränderung der Zielsetzung des Bebauungsplanentwurfs kann nicht nachgekommen werden.

D) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit den Planungsunterlagen (Stand:14.06.2018) parallel mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Die folgenden Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Bau- und Kunstdenkmalpflege äußert mit Schreiben vom 12.10.2018, dass die Planung der bisherigen Sachbehandlung durch das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege entspreche und in der vorliegenden Form akzeptiert werde.

Es wird allerdings auch darauf hingewiesen, dass diese zusätzliche Stellungnahme in Einheit mit der nachstehenden Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege vom 03.07.2018 (siehe unter D2) zu verstehen sei. Daher wird um angemessene Berücksichtigung gebeten.

Hierzu wird festgestellt:

Die Stellungnahme ist direkt in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und mündete in den Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen des Ensembles, des Baudenkmals und der Bodendenkmäler.

2. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege - Bodendenkmalpflege führt mit Schreiben vom 03.07.2018 Folgendes aus:

Durch die Planungsmaßnahme werden erhebliche Teilbereiche des folgenden Bodendenkmals tangiert: D-1-7835-0577: Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Jesuitenkirche St. Michael in München mit dazugehörigem Jesuitenkolleg (sog. Alte Akademie). Dieses Bodendenkmal wurde 2016 durch archäologische Sondagen nachgewiesen.

Es sei erforderlich, die im Planungsgebiet liegenden Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in der markierten Ausdehnung in den Bebauungsplan zu übernehmen und in der Bebauungsplanbegründung aufzuführen. Ferner sei darauf hinzuweisen, dass Bodeneingriffe jeglicher Art in jedem Falle einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 BayDSchG bedürfen, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt München zu beantragen ist. Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege wird in diesem Verfahren die fachlichen Anforderungen formulieren. Gemäß Art. 1 BayDSchG sind Bodendenkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort besitzt aus Sicht des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege Priorität. Weitere Planungsschritte sollten diesen Aspekt bereits berücksichtigen und Bodeneingriffe auf das unabweisbar notwendige Mindestmaß beschränken.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege empfehle - eine Umplanung des Vorhabens zu prüfen -, um Eingriffe in die Denkmalsubstanz zu vermeiden oder zu verringern. Dies könnte z.B. durch Verlagerung/ Umplanung des Vorhabens an einen anderen Standort geschehen. Bei der Auswahl von aus denkmalfachlicher Sicht geeigneten Standorten berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege gerne.

Für Teilflächen könne eine fachgerechte, konservatorische Überdeckung Eingriffe in die Denkmalsubstanz verringern. Bei der Planung und Durchführung dieser Maßnahmen berate das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege im Einzelfall.

Sollte nach Abwägung aller Belange im Fall der oben genannten Planung keine Möglichkeit bestehen, Bodeneingriffe durch Umplanung vollständig oder in großen Teilen zu vermeiden bzw. ist eine konservatorische Überdeckung des Bodendenkmals nicht möglich, sei als Ersatzmaßnahme eine archäologische Ausgrabung durchzuführen.

Zu beachten sei, dass archäologische Ausgrabungen abhängig von Art und Umfang der erhaltenen Bodendenkmäler einen größeren Umfang annehmen können und frühzeitig geplant werden müssen. Hierbei sind Vor- und Nachbereitung der erforderlichen Arbeiten zu berücksichtigen (u.a. Durchführungskonzept, Konservierung und Verbleib der Funde, bei Grabfunden auch Anthropologie).

Ist eine archäologische Ausgrabung nicht zu vermeiden, soll bei der Verwirklichung von Bebauungsplänen grundsätzlich vor der Parzellierung die gesamte Planungsfläche archäologisch qualifiziert untersucht werden, um Kosten für die einzelnen Bauwerber zu reduzieren (vgl. BayVGH, Urteil vom 04.06.2003, Az.: 26 B 00.3684, EzD 2.3.5. Nr. 3 / Denkmalpflege Informationen des BLfD 2004/I (B 127), 68 ff., BayVG München, Urteil vom 14.09.2000, Az.: M 29 K 00838, EzD 2.3.5 Nr. 2).

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege bittet darum, - die Entscheidungsgremien - mit diesem Hinweis zu befassen. Für die Erläuterung der Befunderwartung und der damit verbundenen Kostenbelastung aus derzeitiger fachlicher Sicht stehe man gerne zur Verfügung.

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege weist ausdrücklich auf die unter http://www.blfd.bayern.de/medien/rechtliche_grundlagen_bodendenkmal.pdf eingestellte, mit dem Bayerischen Staatsministerium des Innern und dem Bayerischen Staatsministerium für Wissenschaft, Forschung und Kunst abgestimmte, Rechtsauffassung zu den bei der Überplanung von (Boden-) Denkmälern zu beachtenden - rechtlichen Grundlagen - hin.

In Umsetzung der Rechtsprechung des Bayerischen Verfassungsgerichtshofs (Entscheidung vom 22.07.2008, Az.: Vf. 11-VII-07, juris / NVwZ 2008, 1234-1236, bestätigt durch die nachgehenden Beschlüsse des Bundesverfassungsgerichts vom

04.11.2008 , Az.: 1 BvR 2296/08 & 1 BvR 2351/08, n.v., wird dringend angeregt, aus städtebaulichen Gründen geeignete Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB (z.B. nach Nummern 2, 9, 10, 11, 15, 20, Bodendenkmal als „Archiv des Bodens“) vorzunehmen.

Hierzu wird festgestellt:

Die Stellungnahme ist direkt in den Bebauungsplanentwurf eingeflossen und mündete in den Kennzeichnungen und nachrichtlichen Übernahmen der Bodendenkmäler gemäß § 9 Abs. 6 BauGB.

3. Heimatpfleger der Landeshauptstadt München

Der Heimatpfleger der Landeshauptstadt München schildert mit Schreiben vom 06.08.2018 seine Einwände gegen die Bebauungsplanung wie folgt:

(a) Die Kapellenstraße dient als Haupteerschließung für die anliegenden Gebäude, auch für den sogenannten „Hettlagebau“. Die Arkaden in der Kapellenstraße sind deshalb unverzichtbar und müssen uneingeschränkt erhalten werden.

Begründung:

Die Gebäudekonzeption geht von einer Gehsteig-Überbauung im Westflügel des „Hettlagebaus“ auf der Ostseite der Kapellenstraße aus (der Baukörper springt nach Westen um Gehsteigbreite in den Straßenraum vor). Wenn dort mit den Arkaden der „überdachte Gehsteig“ entfällt, läuft der Fußgänger von Norden kommend gegen einen Gebäudevorsprung und wird gezwungen auf die „Straße“ auszuweichen!

(b) Die Arkaden im Neubauteil an der Neuhauser Straße und der „vestibülartige Durchgangsraum“ im wiederaufgebauten Ostflügel (Querbau) sind uneingeschränkt zu erhalten.

Begründung:

Die Gebäudekonzeption für den „Wiedemannbau“ (westlicher Teil der Anlage) geht insgesamt von einer Erdgeschossarkade aus, die den Fassadenrhythmus und den Charakter der über Eck räumlich wahrnehmbaren fünfgeschossigen Anlage (Arkade, Belle Etage und drei Normalgeschosse - nicht als Baulückenbebauung, sondern als Eckgebäude) bestimmen.

Östlich davon wird die Durchlässigkeit der Erdgeschosszone im wiederaufgebauten sog. „Querbau“ (Ostflügel zum Richard-Strauss-Brunnen hin) durch einen „vestibülartigen Durchgangsraum“ erreicht.

Das Erschließungskonzept der Gesamtlösung von Prof. Wiedemann verliert gerade durch die Auflösung dieses Durchgangsraumes seine innere Logik. Die beiden bewusst unterschiedlichen Entwurfsansätze für die öffentliche Arkaden-Zone im EG

des Neubaufüßels und den Durchgangsraum des Querbaufüßels sind substantielle Bestandteile des Baudenkmals.

Jeder Lösungsansatz der diese elementare Entwurfsidee verunklärt, beeinträchtigt deshalb in erheblichem Maß das Einzelbaudenkmal und stellt keine Weiterentwicklung dar, die das Baudenkmal im gebotenen Umfang respektiert. Insbesondere ist auch die „Notwendigkeit“ der Reduzierung der Arkadentiefe an der Neuhauser Straße nicht nachvollziehbar und auch nicht schlüssig begründet. Sie geht fälschlicherweise von einem notwendigen Anschluss an den Pfeiler nach dem ersten Säulenjoch in der Kapellenstraße aus und setzt das Entfallen der Arkade in der Kapellenstraße voraus.

Diese Annahme und die daraus abgeleitete Begründung sind sowohl aus stadtstruktureller wie aus gebäudestruktureller Sicht falsch und werden durch den ursprünglichen Entwurf von Prof. Wiedemann grundsätzlich widerlegt.

Hierzu wird festgestellt:

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen.

Diese Planungsziele für die Arkaden sind im vorliegenden Bebauungsplanentwurf enthalten. Im Übrigen wird auf die Ausführungen zu den Arkaden unter Ziffer C verwiesen.

4. Staatliches Bauamt München 1

Das Staatliche Bauamt München 1 weist mit Schreiben vom 26.07.2018 auf Folgendes - zur entsprechenden Berücksichtigung im weiteren Verfahren - hin:

Der Freistaat Bayern ist Eigentümer der Grundstücke Fl.Nrn. 161 (Michaelskirche) und 163, dieser wird durch das Staatliche Bauamt München 1 vertreten. Die beiden Grundstücke Fl. Nrn. 161 und 163, welche der Ordensprovinz der Jesuiten zur Nutzung überlassen wurden, grenzen unmittelbar an das Grundstück Fl. Nr. 162 an, welches im Umgriff des Bebauungsplanentwurfs Nr. 1975a liegt.

Nach Abstimmung mit dem Kirchenrektor von St. Michael werden folgende Einwendungen erhoben:

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 1975a setze für das von seinem Umgriff erfasste Grundstück Fl.Nr. 162 als Art der Nutzung „Kerngebiet“ (MK) gemäß § 7 BauNVO fest. Im Hof 2 (Schmuckhof) sei entsprechend den vorgesehenen Satzungsbestimmungen im EG und 1.OG eine Gastronomienutzung verbunden mit einer Freischankfläche und Wirtsgarten mit einer Fläche von 750 m² zulässig. Ab dem 2. Obergeschoss sei dann im Bebauungsplan Wohnnutzung ausgewiesen.

Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, Verwaltung und Kultur. Im Kerngebiet sind Geschäfts, Büro- und Verwaltungsgebäude, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke und Wohnen nach Maßgabe von Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässig.

Im Zusammenhang mit den im Planungsgebiet vorgesehenen bzw. zulässigen Nutzungen wird auf die Schutzbedürftigkeit der Kirche als Ruheraum und Ort der Stille hingewiesen. Die St. Michaelskirche sei eine vielbesuchte Kirche im Stadtzentrum Münchens, mit zahlreichen kirchlichen Veranstaltungen und sehr bekannten Kirchenkonzerten. Sowohl bei Festgottesdiensten, Orgelkonzerten, CD-Aufnahmen und Orgelproben, insbesondere in den Abend- und Nachtstunden sei absolute Stille erforderlich. Hier stellt insbesondere die Freischankfläche ein Problem/eine Beeinträchtigung dar. Bereits bei der derzeit genehmigten Zwischennutzungen und das Public Viewing bei der Fußballweltmeisterschaft 2018 kam es zu nicht unerheblichen Lärmbeeinträchtigungen in der Kirche.

Es werde hiermit auf die Probleme beim Aufeinandertreffen von kirchlicher Nutzung, mit einer besonderen Schutzbedürftigkeit, und insbesondere der Einrichtung der im Bebauungsplan ermöglichten Freischankfläche hingewiesen und gebeten, diese Belange entsprechend bei der Bebauungsplanänderung zu berücksichtigen.

Hierzu wird festgestellt:

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurde die Situation auch zu Anlagen- und Gewerbelärm begutachtet. Im Grundsatz sind lärmemittierende Nutzungen zulässig.

Die Außengastronomieflächen werden in Abhängigkeit von der Errichtung der Kolonnade und der Situierung des schützenswerten Wohnens in der nutzbaren Fläche und ggf. in den Betriebszeiten beschränkt. Die genaue Geräusentwicklung der Gastronomienutzungen ist von der konkreten (derzeit noch nicht bekannten) Nutzung und Lage von Geräuschquellen abhängig. Konkrete Maßnahmen und mögliche Auflagen sind daher anhand einer konkreten Planung im Rahmen des Bauvollzuges zu klären bzw. die schalltechnische Verträglichkeit ist dann durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

5. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien weist mit Schreiben vom 05.07.2018 vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen könnten. Bei den Bahnanlagen handelt es sich um die in Tunnellage unter der Neuhauser Straße liegende S-Bahn.

Hierzu wird festgestellt:

Die erforderlichen Untersuchungen wurden durchgeführt und fanden Eingang in die Begründung des Bebauungsplanentwurfs. Die Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Bestandsgebäude zeigen, dass die Anhaltswerte für die Erschütterungen der DIN 4150-2 im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ganz überwiegend trifft dies auch für die Einwirkungen des Sekundärluftschalls zu. Aufgrund fehlender Konkretheit der Baumaßnahmen ist aber ein zuverlässiger Nachweis möglicherweise erforderlicher Maßnahmen erst im Baugenehmigungsverfahren zu führen. Auch für die elektrischen und magnetischen Felder wurde ein Gutachten beauftragt. Im vorliegenden Fall kam der Gutachter zu dem Ergebnis, dass auf eine konkrete Berechnung aufgrund der Tunnellage und dem Abstand zu den Bauwerken verzichtet werden kann.

6. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH führt mit Schreiben vom 16.07.2018 aus, dass in der Arkade entlang der Neuhauser Straße sowie in der Kapellenstraße, entlang der Grundstücksgrenze, eine Telekommunikationsinfrastruktur vorhanden ist. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen seien derzeit nicht vorgesehen. Ein Lageplan mit den eingezeichneten Telekommunikationsanlagen sowie die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom, die bei allen Grabungen am oder im Erdreich unbedingt zu beachten sei, sind dem Schreiben der Deutschen Telekom beigelegt.

Bei der Bauausführung sei 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. Es wird darauf hingewiesen, dass die Sicherung/ Änderung/ Verlegung von Telekom-Anlagen kostenpflichtig sei. Für Spartenbesprechungen zu einer provisorischen Sicherung/ Änderung/ Verlegung der Telekom-Anlagen sei es notwendig, sich mindestens 5 Monate vor Baubeginn mit der Planungsabteilung der Telekom in Verbindung zu setzen. Sofern Baumpflanzungen geplant sein sollten, ist wie üblich das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten.

Hierzu wird festgestellt:

Die oben genannten Auflagen werden an den Bauherrn weitergegeben.

7. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt München weist mit Schreiben vom 28.06.2018 darauf hin, dass ein durch den Bau der neuen Tiefgarage ggf. entstehender Grundwasseraufstau

so gering wie möglich zu halten sei.

Hierzu wird festgestellt:

Zur Vermeidung von Grundwasseraufstau und eines möglichen Einflusses auf die Nachbarbebauung wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren durchgeführt und die Sachverhalte abschließend behandelt werden.

E) Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde mit den Planungsunterlagen (Stand: 28.01.2019) in der Zeit vom 05.02.2019 mit 07.03.2019 durchgeführt.

Die folgenden Stellungnahmen wurden abgegeben:

1. Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege verweist mit Schreiben vom 14.03.2019 auf die im Rahmen des vorangegangenen Verfahrensschritts nach § 4 Abs. 1 BauGB abgegebenen Stellungnahmen der Abteilungen Bau- und Kunstdenkmalpflege vom 12.10.2018 sowie Bodendenkmalpflege vom 03.07.2018.

Hierzu wird festgestellt:

Auf die vorstehenden Ausführungen unter Ziffer D.1 und D.2 wird hierzu verwiesen.

2. Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

Die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern äußert mit Schreiben vom 04.03.2019 folgende Bedenken zur vorgesehenen Ausweisung eines Kerngebiets (MK) im Zusammenhang mit dem in einem Kerngebiet aus rechtlicher Sicht maximal für vertretbar gehaltenen Wohnanteil:

Aus der Sicht der gewerblichen Wirtschaft werde es ausdrücklich befürwortet, dass mit der Festsetzung eines Kerngebiets (MK) innerstädtische gewerbliche Flächen zur Verfügung gestellt werden sollen. Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Kerngebieten wird dabei allerdings regelmäßig als nicht gewahrt angesehen, wenn sich in demselben eine signifikante Anzahl von Wohngebäuden bzw. Wohnnutzungen befindet.

Die Anzahl der hier geplanten Wohneinheiten - von bis zu einem Viertel - erscheine dementsprechend hoch für den Gebietscharakter eines Kerngebietes nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Es werde daher angeregt, die geplante Wohnnutzung zu reduzieren.

Gleichzeitig werde die Intention der Landeshauptstadt München, eine Verödung der Innenstadt zu vermeiden, begrüßt. Gleichzeitig werde aber auch darauf hingewiesen, dass das Kerngebiet grundsätzlich nicht den Zweck einer urbanen Nutzungsmischung mit signifikantem Wohnanteil verfolgt.

Sollte der Wohnanteil mit bis zu einem Viertel weiterhin entsprechend hoch angesetzt werden, rege die Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern an, entweder ein Urbanes Gebiet (MU), ein Sondergebiet (SO) oder einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Grundlage in Betracht zu ziehen, um großflächigen Handelsnutzungen gerecht werden zu können.

Hierzu wird festgestellt:

Bereits mit Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1975 wurde die stadtentwicklungsplanerische Ziele unter Realisierung eines Wohnanteils auf Grundlage der Leitlinien für die Münchner Innenstadt und den Maßnahmen zur Aufwertung in der PERSPEKTIVE MÜNCHEN formuliert.

Der Bebauungsplanentwurf regelt dabei den möglichen Anteil von Wohnungen und verortet sie an geeigneter Stelle. Diese gesamten Maßnahmen gewährleisten eine attraktive und nachhaltige Entwicklung und tragen zur Aufwertung bei. Die Nutzungskategorie „Kerngebiet“ aus der Baunutzungsverordnung entspricht dabei der aus der Umgebung bereits prägenden Nutzung und lässt die Vielzahl von unterschiedlichen Nutzungen, wie Einzelhandel, Gastronomie, Büro zu. Die Nutzungskategorie Urbanes Gebiet lässt diese differenzierte Nutzungsvielfalt vor allem mit dem großflächigen Einzelhandel nicht zu.

3. Deutsche Bahn AG - DB Immobilien

Die Deutsche Bahn AG - DB Immobilien weist mit Schreiben vom 19.02.2019 wie bereits im vorangegangenen Verfahrensschritt vorsorglich darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.

Hierzu wird festgestellt:

Der Hinweis der Deutschen Bahn AG zu möglichen Emissionen wurde zu Kenntnis genommen. Gutachten haben im Ergebnis keine Wirkungen auf die Bebauung festgestellt.

4. Deutsche Telekom Technik GmbH

Die Deutsche Telekom Technik GmbH weist mit Schreiben vom 14.02.2019 darauf hin, dass ihre Stellungnahme vom 16.07.2018 im vorangegangenen Verfahrensschritt

weiter gilt, mit dem ergänzenden Hinweis, dass derzeit eine Baumaßnahme zu Telekomanlagen im südlichen Teil des Planungsgebietes durchgeführt wird.

Hierzu wird festgestellt:

Der Hinweis der Deutschen Telekom wird zur Kenntnis genommen.

5. Wasserwirtschaftsamt München

Das Wasserwirtschaftsamt München weist mit Schreiben vom 12.02.2019 darauf hin, dass der höchste Grundwasserstand nach den dort vorliegenden Unterlagen (Rekonstruktion der Grundwasserhöhengleichen des Hochwassers vom Sommer 1940 - HW 1940 - des seinerzeitigen U-Bahn-Referats) bei ca. 512,9 m ü NN im sog. vorläufigen Höhensystem liegt.

Hierzu wird festgestellt:

Der Hinweis wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf aufgenommen.

F) Beteiligung des Bezirksausschusses

Der betroffene Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel wurde gemäß § 9 Abs. 2 und Abs. 3 (Katalog des Referates für Stadtplanung und Bauordnung, Ziffer 6.1) der Satzung für die Bezirksausschüsse im Rahmen der Verfahrensschritte gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1975a mit Schreiben vom 19.06.2018 bzw. 05.02.2019 angehört.

Der Bezirksausschuss 1 - Altstadt-Lehel hat sich zuletzt in seiner Sitzung am 19.02.2019 mit der vorgesehenen Planungsmaßnahme befasst und die dieser Sitzungsvorlage als **Anlage 5** beigefügte Stellungnahme abgegeben.

Darin wird der Oberbürgermeister und der Stadtrat einstimmig aufgefordert, die vom Bezirksausschuss - in Punkt 1-6 - genannten städtebaulichen Inhalte für das Planungsgebiet wiederherzustellen.

1. Die Arkade an der Kapellenstr. ist aufrechtzuerhalten.
Sie spielt eine wesentliche Rolle im Konzept des Wiederaufbaus des Hettlage-Gebäudes und erfüllt die Zielsetzung des Aufstellungsbeschlusses des Stadtrates von 2005.
2. Erhalt der reduzierten Arkade des Hettlage-Gebäudes an der Neuhauser Str. mit den Maßen des Wettbewerbsgewinners. Dies sind eine lichte Breite von 5,40 m, was einer Grundfläche von 320 qm entspricht.
Nur so kann die städtebauliche Grundkonzeption von K. Meitinger für den Wiederaufbau der Münchner Altstadt an dieser herausragenden Stelle aufrechterhalten werden.

3. Die Fassaden des Akademiegebäudes sind gemäß dem Beschluss vom 11.11.2015 im Bestand zu erhalten.
4. Der Kopfbau der „Alten Akademie“ erhält Richtung Osten lediglich zwei große Fensterbögen.
5. Der Baulinienplan Nr. 5736 von 1957 muss grundsätzlich erhalten bleiben.
6. Die Wohnnutzung gemäß der „Leitlinie Innenstadtkonzept“ ist an dieser Stelle dauerhaft zu regeln und zu sichern.

Hierzu führt der Bezirksausschuss 1 aus, dass die Entscheidung der Stadtratsmehrheit vom 31.01.2018 massiv von den Eckdaten des Aufstellungsbeschlusses und ebenso von den Vergaberichtlinien des Freistaates Bayern im Rahmen des Bieterverfahrens abweiche.

Ebenso werden dadurch die vom Stadtrat selbst beschlossenen „Altstadtrichtlinien“ missachtet und es wird ein schwerwiegender Präzedenzfall mit Domino-Effekt geschaffen.

**Hierzu wird festgestellt:
zu Punkt 1 und 2:**

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Hierzu gehört die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,00m lichte Breite und die Schließung der Arkade an der Kapellenstraße. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau war bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen. Die Durchgängigkeit wird während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

Die Arkade an der Neuhauser Straße wird im Bebauungsplanentwurf auf eine Breite von 4,80 m neu festgesetzt und auf ein Pfeilerraster in der Tiefe reduziert. Sie bietet aber weiterhin eine Erweiterung des öffentlichen Raumes. Den heutigen Bedürfnissen der Öffentlichkeit trägt die reduzierte Arkadenfläche an der Neuhauser Straße Rechnung. Gemäß den neu gefassten Planungszielen hat die Arkade jedoch ein Minimum von 4 m lichte Breite zu betragen. Mit der Schließung der Arkade an der Kapellenstraße bleibt ein ausreichender öffentlicher Straßenraum übrig, der für die geringe Fußgängerfrequenz in diesem Bereich ausreichend ist. Der Verlauf des Gehsteiges auf der Ostseite der Kapellenstraße wird mit der Schließung der Arkade über Eck geführt und mündet direkt in die Fußgängerzone. Auf diesen Umstand wurde in der Begründung zum Bebauungsplanentwurf hingewiesen und wird im späteren Vollzug zu beachten sein.

Die Veränderung im Kopfbau mit Wegfall des Durchgangs wurde bereits durch das Preisgericht positiv beurteilt und spiegelt ein Planungsziel wieder.

zu Punkt 3:

Die Fassaden des Akademiegebäudes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden über die Baugenehmigung und dem inkludierten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren behandelt. Seitens der Erbbauberechtigten ist der Erhalt aller Fassaden entlang der öffentlichen Straßen beabsichtigt.

zu Punkt 4:

Die Fassaden des Akademiegebäudes sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Sie werden über die Baugenehmigung und dem inkludierten denkmalschutzrechtlichen Erlaubnisverfahren behandelt. Die Fassade des Kopfbaus soll in der heutigen Gestaltung mit zwei Torbögen erhalten bleiben.

zu Punkt 5:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1975a entspricht dem Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018. Gemäß der Satzungsbestimmung des Bebauungsplanes Nr. 1975a sollen die beiden Baulinienpläne Nr. 4571 von November 1954 und Nr. 5736 von September 1957 teilweise durch den neuen Bebauungsplan verdrängt werden.

zu Punkt 6:

Die Wohnnutzung wird in den Satzungsbestimmungen verbindlich geregelt.

Geringfügige Anpassung der Planung

Gegenüber dem Bebauungsplan- und Satzungstextentwurf vom 28.01.2019 zum Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB ergeben sich folgende Änderung:

- Anpassung einer Firsthöhe
- Änderung der Satzungsbestimmungen zu Werbeanlagen

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirkes Altstadt-Lehel hat Abdrucke der Sitzungsvorlage erhalten.

Der Korreferentin, Frau Stadträtin Rieke, und der zuständigen Verwaltungsbeirätin, Frau Stadträtin Messinger, ist ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet worden.

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB unter Punkt C) des Vortrages kann nicht entsprochen werden.
2. Den Stellungnahmen aus der förmlichen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB kann - bis auf die Stellungnahme des Heimatpflegers der Landeshauptstadt München, der nicht entsprochen wurde - nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt D) des Vortrages entsprochen werden.
3. Den Stellungnahmen aus den Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB kann - bis auf die Stellungnahme des Industrie- und Handelskammer München und Oberbayern, der nicht entsprochen wurde - nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt E) des Vortrages entsprochen werden.
4. Der Stellungnahme des Bezirksausschusses 1 kann zu den Punkten 1 und 2 nicht, und zu den Fragen 3 bis 6 nur nach Maßgabe der Ausführungen unter Punkt F) des Vortrages entsprochen werden.
5. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1975a für den Bereich nördlich der Neuhauser Straße und östlich der Kapellenstraße („Alte Akademie“) - Plan vom 05.04.2019 und Text - sowie die dazugehörige Begründung werden gebilligt.
6. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1975a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Bestandteil der öffentlichen Auslegung ist auch die unter Punkt C) Ziffer 4, letzter Absatz im Vortrag der Referentin aufgeführte wesentliche umweltbezogene Stellungnahme des Bundes Naturschutz in Bayern im Sinne von § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB.
7. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Entwurf- Satzungstext

des Bebauungsplans Nr. 1975a
Neuhauser Straße (nördlich),
Kapellenstraße (östlich)

- „Alte Akademie“ -

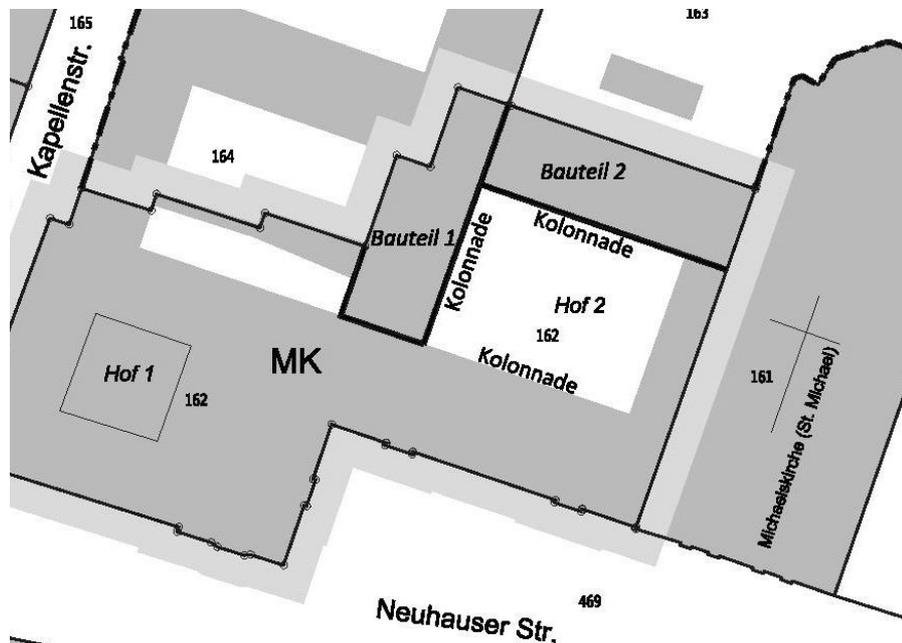
vom

Die Landeshauptstadt München erlässt aufgrund der §§ 9, 10 Abs. 1 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

Bebauungsplan

- (1) Für den Bereich nördlich der Neuhauser Straße und östlich der Kapellenstraße - „Alte Akademie“ - wird ein Bebauungsplan als Satzung erlassen.
- (2) Der Bebauungsplan besteht aus dem Plan der Landeshauptstadt München vom 05.04.2019, angefertigt vom Kommunalreferat - GeodatenService München am , und diesem Satzungstext.
- (3) Die vom vorliegenden Bebauungsplan Nr. 1975a erfassten Baulinienpläne Nr. 4571 von November 1954 und Nr. 5736 von September 1957 werden durch diesen Bebauungsplan verdrängt.



Grafik mit Darstellung der Bereiche der Bauteile 1 und 2 sowie der Kolonnaden zu nachfolgenden Festsetzungen in den Satzungsbestimmungen.

§ 2

Art der baulichen Nutzung

- (1) Im Kerngebiet (MK) sind im Bauteil 2 ab dem 1. Obergeschoss und im Bauteil 1 ab dem 2. Obergeschoss nur Wohnungen zulässig (siehe oben eingefügte Grafik). Ausgenommen hiervon sind auch Flächen für Technik bis zu einer Geschossfläche von maximal 200 m² und Flächen für kirchliche Nutzungen bis zu einer Geschossfläche von maximal 80 m². Darüber hinaus sind auch Wohnungen im Bauteil 1 des Kerngebietes (MK) im 1. Obergeschoss zulässig.
- (2) Im Kerngebiet (MK) werden Spielhallen, Wettbüros, Parkhäuser und Tankstellen sowie Vergnügungsstätten mit einem überwiegend oder ausschließlich auf sexuelle Animation zielenden Angebot ausgeschlossen. Hierzu zählen insbesondere Stripteaselokale, Table-Dance-Bars, Animierlokale, Kinos und Vorführräume und Gelegenheiten zur Vorführung von Filmen pornographischen Inhalts, Peep-Shows und sonstige Vorführ- oder Gesellschaftsräume, deren ausschließlicher oder überwiegender Geschäftszweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist.

§ 3

Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten

- (1) Die im Plan festgesetzten Wandhöhen (WH) und Firsthöhen (FH) beziehen sich auf die Höhenkote 518,21 m über Normalhöhennull (NHN).

- (2) Die im Plan mit OK festgesetzte Oberkante der Rohdecke des Daches des überbauten westlichen Innenhofs (Hof 1) bezieht sich auf die Höhenkote 518,21 m über Normalhöhen-null (NHN).
- (3) Technische Dachaufbauten und technische Anlagen, die über die Dachhaut stehen, sind unzulässig. Ausgenommen hiervon sind technische Dachaufbauten wie z.B. für Entlüftung Schmutzwasser, WC-Anlagen, technische Anlagen mit einer Grundfläche von maximal 0,25 m² und mit einer Höhe von maximal 1,25 m oberhalb der jeweiligen Dachhaut und die technische Anlage zur Entlüftung der Gastronomie mit einer Grundfläche von maximal 0,75 m² und einer Höhe von maximal 1,5 m oberhalb der Dachhaut des direkt östlich an Hof 2 angrenzenden Gebäudes, wenn denkmalfachliche Belange nicht entgegenstehen..
- (4) Auf den Dachflächen der Bauteile 1 und 2 sowie der dem Hof 2 zugewandten Dachfläche des südlichen Gebäudes sind Standgauben mit einer Höhe von maximal 2,70 m und einer Breite von maximal 1,65 m zulässig. Sie müssen mit Dachflächenfenstern alternierend errichtet werden und dem Fassadenraaster folgen.

§ 4

Über- und unterbaubare Grundstücksfläche

- (1) In der im Plan im Hof 2 mit bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (b.A.u.G.) gekennzeichneten Fläche ist eine Unterbauung zulässig. Aufenthaltsräume sind nicht zulässig. Ausgenommen hiervon sind Aufenthaltsräume für gastronomische Nutzung.
- (2) Im Hof 2 ist in entlang der nördlichen, westlichen und südlichen Hoffassade die Errichtung einer Kolonnade (siehe nach § 1 in die Satzungsbestimmungen eingefügte Grafik) mit einer Höhe von bis zu 6,50 m und einer Tiefe von bis zu 5,40 m ausnahmsweise zulässig, wenn denkmalpflegerische Belange durch Veränderung der Fassade dem nicht entgegenstehen. Eingriffe in das Bodendenkmal sind dabei unzulässig.

§ 5

Nebenanlagen, Trafostationen, Hofnutzung

- (1) Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und die Trafostation sind nur innerhalb der mit Baugrenzen und Baulinien umfassten Bereiche zulässig.
- (2) Eine Aufschüttung des Hofes 2 ist nur in dem Umfang zulässig, wie es für einen barrierefreien Übergang zu den angrenzenden Erdgeschossfertigfußböden erforderlich ist.
- (3) Im Hof 2 ist außerhalb der Kolonnade eine mind. 250 m² große Fläche von jeglicher Nutzung freizuhalten.
- (4) Wirtsgärten im Zusammenhang mit der zulässigen Gastronomie sind im Hof 2 nur bis zu einer Fläche von maximal 750 m² zulässig, wobei die Fläche auch die Erschließung zu den einzelnen Gebäudeteilen umfasst. Sie dürfen nicht eingefriedet oder durch Möblierungen abgetrennt werden.

§ 6

Werbeanlagen

(1) Allgemein

- a) Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- b) Werbeanlagen müssen sich in ihrer Anordnung, in Umfang, Größe, Form, Farbgebung, Lichtwirkung sowie Materialauswahl in die Architektur der Gebäude und in das Straßen- und Ortsbild einfügen. Sie dürfen die Fassaden der Gebäude nicht dominieren und müssen sich der Architektur unterordnen.
- c) Werbeanlagen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen und sich bewegende Werbeanlagen sind unzulässig.

(2) Werbeanlagen

- a) sind nur bis zum Brüstungsbereich des 1. Obergeschosses zulässig.
- b) an Fenstern sind unzulässig, ausgenommen von Werbeanlagen im Bereich von Glasflächen oberhalb von Schaufenstern und Eingängen.

§ 7

Lärmschutz

Die Ladezone ist in die Gebäude zu integrieren oder einzuhausen. Die Einhausung (Dach, geschlossenen Seitenwände) hat ein Schalldämmmaß von $R'_{w,R} = 25$ dB aufzuweisen. Innerhalb des Gebäudedurchgangs zum Hof 2 (Schmuckhof) ist ein Tor mit einer Schalldämmung von mindestens $R'_{w,R} = 15$ dB zu errichten. Geräuschrelevante Einrichtungen innerhalb der Ladezone (z.B. Lkw-Drehscheibe, Tore) müssen dem Stand der Lärmminde- rungstechnik entsprechen.

§ 8

Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt mit der Bekanntmachung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB in Kraft.

Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1975a

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Beschlusslage	53
2. Ausgangssituation	56
2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse	56
2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse	56
2.2.1. Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen	56
2.2.2. Historische Entwicklung	58
2.2.3. Natur und Umwelt	59
2.2.4. Verkehrliche Erschließung	60
2.2.5. Vorbelastungen	60
2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage	61
2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung	61
2.3.2. Planungs- und Baurecht	61
2.3.3. Denkmalschutz	62
2.3.4. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München	63
3. Planungsziele	63
4. Planungskonzept	64
4.1. Städtebauliches Planungskonzept	64
4.1.1. Überschreiten der Obergrenze von §17 der Baunutzungsverordnung	64
4.1.2. Art der Nutzung	65
4.1.3. Baulinien, Baugrenzen, Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten	65
4.1.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Kolonnaden, Arkaden	66
4.1.5. Hofnutzungen	66
4.2. Verkehr	67
4.3. Stellplätze/Fahrradabstellanlagen	67
4.4. Technische Infrastruktur	68
4.5. Dienstbarkeit	68
4.6. Denkmalrecht	68
5. Immissionsschutz	69
6. Werbeanlagen	71
7. Umweltrelevante Untersuchungen	72
8. Auswirkungen der Planung	74
9. Nachhaltigkeit und Inklusion	74
10. Sozialgerechte Bodennutzung, Ablöse für Teilverzicht eines Arkadenrechts	74
11. Daten zum Bebauungsplan	75

1. Anlass der Planung und Beschlusslage

Die „Alte Akademie“ an der Neuhauser Straße ist eines der historisch und baukulturell bedeutsamsten Gebäude in der Münchner Innenstadt. Das ehemalige Jesuitenkolleg bildet eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur der Renaissance.

Die gesamte Anlage steht nach dem Wiederaufbau und der Beseitigung der erheblichen Kriegsschäden heute unter Denkmal- und Ensembleschutz. Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Straße 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Herrn Prof. Josef Wiedemann (1910-2001) für das Textilkaufhaus Hettlage völlig neu errichtet und ist repräsentativ für die städtebauliche wie architektur- geschichtliche Wiederaufbautätigkeit nach dem Zweiten Weltkrieg.

Im Laufe der Jahrhunderte wurden die Gebäude nach teilweiser Aufgabe der kirchlichen Nutzung für unterschiedliche wissenschaftliche Zwecke genutzt. Die gesamte Anlage steht nach dem Wiederaufbau und der Beseitigung der erheblichen Kriegsschäden heute unter Denkmal- und Ensembleschutz.

Der Freistaat Bayern als Eigentümerin hat in den letzten Jahren die Eigentums- und Nutzungsrechte an seinen Liegenschaften neu geregelt. Im Norden an der Maxburgstraße erwarb das Erzbischöfliche Ordinariat München den Komplex und sanierte und modernisierte diesen behutsam im Sinne des Denkmalschutzes für eine Verwaltungsnutzung. Die Liegenschaft im Süden an der Neuhauser Straße wurde im Jahr 2013 über ein mehrstufiges Bieterverfahren im Erbbaurecht der München, Alte Akademie Immobilien GmbH & Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe, auf 65 Jahre zur Nutzung überlassen.

Die Firma SIGNA hat im Jahr 2015 als Bauherrin nach erfolgter Abstimmung mit der Landeshauptstadt München einen nicht offenen Realisierungswettbewerb ausgelobt. Das Preisgericht empfahl im April 2016 mit großer Mehrheit, die Verfasser des 1. Preises Morger Partner Architekten, Basel, mit Maurus Schifferli, Landschaftsarchitekt, Bern, mit den Planungsleistungen zu beauftragen und im Zuge des weiteren Planungsprozesses das Ergebnis des Wettbewerbes zu überarbeiten.

Parallel zu oben genannter Überarbeitung für das Baugenehmigungsverfahren soll die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1975a fortgeführt werden, um das vorhandene Bauliniengefüge entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis anzupassen sowie die Zulässigkeit von Wohnungen verbindlich zu sichern.

Ein übergeleiteter einfacher Bebauungsplan setzt entlang der Neuhauser Straße und Kapellenstraße Arkaden fest. Entsprechend dem überarbeiteten Wettbewerbsergebnis werden diese durch den neu aufzustellenden Bebauungsplan aufgegeben und in der Neuhauser Straße in ihrer Tiefe verringert.

Das Bebauungsplanverfahren Nr. 1975a umfasst den südlichen Teil der „Alten Akademie“.

Beschlusslage

Mit Beschluss vom 14.12.2005 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246) hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, für den Bereich Neuhauser Straße, Kapellen-, Maxburg- und Ettstraße einen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1975 aufzustellen. Ziel war es, die Umstrukturierung der stadt- und baugeschichtlich bedeutenden Anlage zu begleiten, die innenstadtspezifische Nutzungsvielfalt zu fördern und das Wohnen im Quartier zu stärken.

Am 11.11.2015 (RIS Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04350) wurden vom Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung, als Grundlage für den von der Nutzerin des Gebäudes auszulobenden Realisierungswettbewerb, die städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen für die Auslobung des Wettbewerbs verabschiedet. Das Ergebnis der Überarbeitung der prämierten Wettbewerbsarbeit wurde dem Stadtrat am 21.02.2018 vorgestellt und führte zur Beauftragung des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des vorgelegten Entwurfs fortzusetzen.

Vor diesem Hintergrund hat der Stadtrat am 21.02.2018 beschlossen, in die weitere Planung nachfolgende Parameter einfließen zulassen:

- Erhalt der Fassade der „Alten Akademie“ wie im Bestand
- Erhalt der Arkade Neuhauser Straße mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m sowie
- Schließung der Arkade Kapellenstraße.

Im Vorfeld zum Beschluss vom 21.02.2018 (RIS-Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08546) wurden mögliche privatrechtliche Urheberrechtsansprüche des Architekten der Alten Akademie bzw. dessen Rechtsnachfolgerin diskutiert.

Im Rahmen der Abwägung des Bebauungsplans stellen Urheberrechtsansprüche einen privaten Belang dar, der neben den anderen privaten und öffentlichen Belangen einzustellen ist.

In Bezug auf das Bebauungsplanverfahren insgesamt führen potentielle Urheberrechtsansprüche nicht dazu, dass eine Verwirklichung der Planung dauerhaft ausgeschlossen wäre und das Verfahren folglich nicht weitergeführt werden könnte. Bis zum Abschluss des Bebauungsplanverfahrens ist es zudem möglich, dass der Stadtrat ggf. erforderliche Anpassungen in der Planung beschließt.

Verfahren gemäß § 13 a BauGB, Bebauungspläne der Innenentwicklung

Entsprechend der im Jahr 2005 geltenden Fassung des Baugesetzbuches (BauGB) wurde die Verwaltung zur Aufstellung eines Bebauungsplanes mit Umweltbericht beauftragt. Alternative Verfahrenswege waren im Baugesetzbuch damals nicht vorgesehen. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahre 2007 wurde das sogenannte beschleunigte Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a des Baugesetzbuches eingeführt. Die Anwendbarkeit wurde für das hier anstehende Bebauungsplanverfahren geprüft.

Das Planungsgebiet des Aufstellungsbeschlusses Nr. 1975 umfasst eine Fläche von 15.200 m², das Gebiet des Teilbepauungsplanes Nr 1975 a ein Fläche von 6.055 m². Damit kann auch bei kumulativer Betrachtung aller in einem sachlichen und räumlichen Zusammenhang aufzustellenden Bebauungsplänen eine zulässige Grundfläche und eine mögliche Versiegelung von deutlich weniger als 20.000 m² angenommen werden

Weitere maßgebliche Voraussetzung für die Anwendbarkeit des § 13 a BauGB ist die Prüfung, inwieweit der Bebauungsplan eine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) unterliegen.

Das Planungsgebiet liegt in einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil - hier die Alt-

stadt Münchens - mit der Fußgängerzone und auch großflächigem Einzelhandel. Die Zulässigkeit von Vorhaben kann nach § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt werden. Zulässig ist entsprechend der Eigenart der näheren Umgebung großflächiger Einzelhandel, Büro- und Verwaltungsnutzung, Gastronomie und Wohnen. Mit dem Bebauungsplan werden keine darüber hinausgehenden Nutzungen zulässig, die eine Umweltprüfung begründen.

Insgesamt liegen damit die Voraussetzungen für die Durchführung des geplanten Bebauungsplanverfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB vor. Das Vorhaben dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und damit der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und Wohnen in der Münchner Innenstadt.

2. Ausgangssituation

2.1. Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse

Das Planungsgebiet liegt im nordwestlichen Bereich der historischen Altstadt im sogenannten Kreuzviertel circa 200 m von der Frauenkirche entfernt und ist mit dem Flurstück Nr. 162, Gemarkung Sektion 1, ein wesentlicher Bestandteil der Alten Akademie an der Neuhauser Straße und Kapellenstraße.

Es hat eine Fläche von 6.055 m² und ist vollständig im Eigentum des Freistaats Bayern. Erbbauberechtigte ist die München, Alte Akademie Immobilien GmbH&Co. KG, ein Unternehmen der SIGNA-Gruppe.

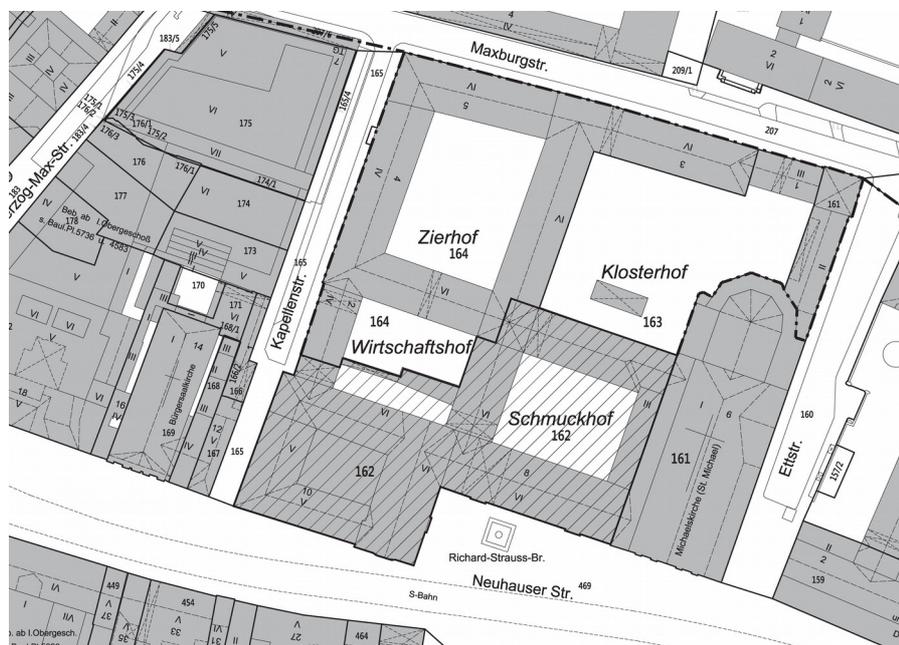
2.2. Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse

2.2.1. Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen

Das Planungsgebiet ist bis auf die Arkaden und den Einzelhandelsteil derzeit für die Öffentlichkeit nicht zugänglich. Die Bebauung hat durch seine Architektur eine identitätsstiftende Prägung für die Altstadt und im Näheren für die Fußgängerzone.

Das Planungsgebiet ist Teil des zusammenhängenden Gevierts der „Alten Akademie“ mit der Michaelskirche (St. Michael) und wird durch die Neuhauser Straße, Kapellenstraße begrenzt.

In der unmittelbaren Umgebung stehen historisch bedeutenden Gebäude und Anlagen. Südlich der „Alten Akademie“ liegt die Fußgängerzone Neuhauser Straße als eine der wichtigsten und wirtschaftsstärksten Einkaufsstraßen Deutschlands.



Quelle: Stadt München

 Planungsgebiet

Der versetzte Straßenverlauf der Neuhauser Straße wird durch das Herausrücken des sogenannten Kopfbaus der „Alten Akademie“ akzentuiert. Es entsteht im Gesamtstraßenverlauf der Neuhauser Straße eine platzartige Aufweitung, welche im Jahr 1962 mit der Aufstellung des Richard-Strauss-Brunnens gestaltet wurde.

Der Gebäudevorsprung erzeugt eine Engstelle in der Neuhauser Straße; durch die Errichtung der Arkade entlang der Fußgängerzone ist der öffentliche Raum aufgeweitet und findet nach Norden an der Kapellenstraße seine Fortsetzung.

Gerade die platzartige Aufweitung am Brunnen schafft für die Öffentlichkeit einen Ruheort in der geschäftigen Fußgängerzone. Von hier aus kann über die beiden Bögen in die Arkade eingetreten werden.

Westlich der Kapellenstraße steht mit dem Bürgersaal der „Marianischen Männerkongregation“ (Saalkirche im Obergeschoss, Unterkirche im Erdgeschoss) ein Paradebeispiel für die gestalterisch kreative Denkmalpflege der 2. Hälfte des 20. Jahrhunderts. Dieses Bauwerk 1709-10 nach Plänen von Viscardi errichtet, wurde nach Kriegszerstörung ebenfalls wieder aufgebaut.

Direkt daneben steht mit dem Kaufhaus Karstadt Oberpollinger eines der bemerkenswertesten und ältesten Kaufhausbauwerke Deutschlands. Dieses Bauwerk wurde nach Plänen von Max Littmann 1904-05 errichtet.

2.2.2. Historische Entwicklung

Die geschichtliche Identität der Altstadt Münchens ist auch in der Gegenwart immer noch deutlich erlebbar. Dies ist vor allem darauf zurückzuführen, dass nach der

Zerstörung im Zweiten Weltkrieg sich der Wiederaufbau an dem historischen Stadtgrundriss orientiert hat.

Diese beispielhafte Vorgehensweise war der Grund für die Aufnahme der Altstadt in die Denkmalliste als Ensemble.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb dieses Ensemblebereiches Altstadt-München im sogenannten Kreuzviertel. Das Viertel mit seinen annähernd rechtwinklig zueinander angeordneten Straßenzügen wurde Ende des 15. Jahrhunderts vor allem durch die „Alte Akademie“ nachhaltig durch die gesteigerte Bautätigkeit des damaligen Hofes verändert. So wurde auch bei dem Wiederaufbau nach dem zweiten Weltkrieg die räumliche Grundstruktur mit den fünf Höfen beibehalten.

- Der ornamental gepflasterte, architektonisch ausgeprägte "Schmuckhof" (Hof 2) mit gemalten Fassadengliederungen wohl nach Entwurf von Hermann Kaspar. In diesem Hof befindet sich auch der zweigeschossige, aufgeglaste ehemalige Kantinentrakt, der sich an die westliche Langhausfassade der Michaelskirche anlehnt
- Der begrünte „Klosterhof“ des heutigen Jesuitenkollegs
- Der Zierhof mit landschaftsarchitektonischer Gestaltung dient der Erholung der dort Arbeitenden
- Der funktionale „Wirtschaftshof“ mit Garagen und Tiefgaragenabfahrt und Erschließungsfunktion hinter dem ehem. Kaufhaus Hettlage.
- Der südlichste, ehemalige fünfte Innenhof (Hof 1) an der Neuhauser Straße wurde im Rahmen des Wiederaufbaus eingeschossig überbaut und dient auch heute noch als Verkaufsfläche.

Alle Höfe sind derzeit nicht öffentlich zugänglich. Insgesamt belegen die damaligen Planungen und die Disposition der Innenhöfe nachdrücklich, dass man beim Wiederaufbau die Grundstruktur der im Krieg zerstörten „Alten Akademie“ wieder erreichen wollte.

Eine Besonderheit stellen die drei nach den Entwurf von Herrn Prof. Josef Wiedemann errichteten Arkaden in der Flucht der Neuhauser Straße und der Kapellenstraße dar. Sie wurden als neue stadtgestalterische und städtebauliche Elemente in den wiederaufgebauten Komplex integriert und sind nun ein typologisches Element in der Altstadt Münchens und in seiner Ausprägung und Größe einzigartig in der Münchner Altstadt.

Der Übergang von neuen zu alten Gebäudeteilen wurde durch die unterschiedlichen Tiefen der Arkaden im Kopfbau und im Kaufhaus Hettlage und durch einen mit einer Inschrift gestalteten Betonsturz hervorgehoben.

Im Osten erfolgt der Zugang über zwei in die historische Fassade neu eingesetzte Bögen.

Im Bereich der Kapellenstraße liegt die Arkade in Verlängerung des östlichen Gehsteiges der Kapellenstraße und übernimmt damit eine öffentliche Verkehrsfunktion.

Im Bereich zur Neuhauser Straße bildet die Arkade eine Erweiterung des öffentlichen Raumes mit großzügiger Tiefe. Sie erlaubt auch witterungsgeschütztes Flanieren parallel der Neuhauser Straße und ist gleichzeitig das repräsentative Vorfeld für den

Einzelhandel.

Die Arkaden wurden in den letzten Jahren teilweise verändert, haben aber an ihrer Großzügigkeit und Offenheit nichts eingebüßt. Sie sind auch in der heutigen Zeit ein bedeutendes stadtgestalterisches Element in der Altstadt und Teil des Ensembles.

Bis März 2012 war im Planungsgebiet in der Neuhauser Straße 8 das Bayer. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung untergebracht. Auch das ehemalige Traditionshaus Kaufhaus Hettlage an der Neuhauser Straße hat den Betrieb ebenfalls 2012 eingestellt.

2.2.3. Natur und Umwelt

Boden, Klima, Grundwasser

Das Planungsgebiet ist mit der Bestandsbebauung und den befestigten Flächen weitestgehend versiegelt. Auch der sog. Schmuckhof mit der Pflasterung und dem in weiten Teilen intakten Bodenaufbau des historischen Stadtgrundrisses ist als versiegelt zu betrachten.

Bedingt durch den hohen Versiegelungsgrad im Bestand und der Umgebung ist das Areal thermisch belastet.

Als mittlerer Grundwasserstand wird in der Geologisch-Hydrogeologischen Karte von München, herausgegeben vom Bayerischen Geologischen Landesamt, München 1953, eine Kote von ca. 511,5 m ü NN ausgewiesen. Die größten Schwankungen des Grundwasserspiegels sind in der oben genannten Karte mit 0,5 m ausgewiesen. Der höchste Grundwasserstand nach den dort vorliegenden Unterlagen (Rekonstruktion der Grundwasserhöhengleichen des Hochwassers vom Sommer 1940 - HW 1940 - des seinerzeitigen U-Bahn-Referats) bei ca. 512,9 m ü NN im sog. vorläufigen Höhensystem liegt.

Vegetation, Biotope, Erholung

Das Planungsgebiet selbst weist keine Grünflächen auf. Lediglich nördlich angrenzend an das Planungsgebiet ist mit dem sog. Klosterhof und Zierhof ein Grünbestand vorzufinden. Im Schmuckhof wurde die bestehende Esche aufgrund ihrer mangelhaften Vitalität gefällt und wird durch eine Neupflanzung ersetzt werden.

Rund um das Planungsgebiet befinden sich keine Schutzgebiete oder gemäß § 30 BNatSchG geschützte Biotope.

Erholungsflächen sind innerhalb des Planungsgebiets nicht vorhanden. Im näheren Umfeld sind Erholungs- und Grünflächen vorhanden, die aber aufgrund ihrer Lage und Größe einem erheblichen Nutzungsdruck unterliegen.

Fauna

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes sind Nachweise von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vögeln bekannt. Auch im Planungsgebiet konnten aufgrund der Gebäudestruktur und des Baumbestands entsprechende Vorkommen nicht ausgeschlossen werden. Im Jahr 2018 wurde eine faunistische Untersuchung durchgeführt. Demnach kann laut Gutachten mit höchster Wahrscheinlichkeit auf eine sporadische Nutzung durch Einzeltiere der Weißrandfledermaus als Quartier geschlossen werden.

Einflugmöglichkeiten oder Brutplätze von Mauerseglern konnten nicht festgestellt werden. Es gibt somit für diese Art kein artenschutzrechtliches Konfliktpotenzial.

2.2.4. Verkehrliche Erschließung

Das Planungsgebiet liegt im Einzugsbereich der U- und S-Bahnknoten Karlsplatz sowie Marienplatz und ist damit hervorragend durch den ÖPNV erschlossen.

Das Geviert ist durch die Maxburg-, Kapellen- und Ettstraße (Anliegerstraßen mit überwiegender Erschließungsfunktion) für den motorisierten Individualverkehr erschlossen. Die Anbindung an den Altstadtring (nächstgelegene Hauptverkehrsstraße) erfolgt über die Maxburgstraße bzw. über Karmeliterstraße - Promenadeplatz - Pacellistraße. Die Neuhauser Straße ist als reine Fußgängerzone ausgebaut und gewidmet und nur zeitlich befristet für den Verkehr befahrbar.

Folgende fußläufige Verbindungen zwischen Fußgängerzone, Maxburg- und Pacellistraße sowie Promenadenplatz bestehen: Eine Verbindung führt über die Kapellenstraße zur Maxburg nach Norden und verknüpft räumlich und funktionell das großflächige Einzelhandelsangebot in der Fußgängerzone mit dem kleinteiligen exklusiven Einzelhandel in der Maxburg. Die zweite Verbindung führt über die Ett-/ Karmeliterstraße zum Promenadeplatz.

Im Zierhof ist in den Jahren 2012 bis 2014 eine Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt an der Maxburgstraße errichtet worden. Der nördliche Teil des Wirtschaftshofs, funktional zu diesem Gebäudekomplex gehörend, hat eine Zufahrt an der Kapellenstraße auch zur unterliegenden eigenständigen Tiefgarage. Im Klosterhof des Jesuitenkollegs existiert seit den 1960er Jahren eine Garagenanlage mit sechs Stellplätzen und Durchfahrt zur Maxburgstraße.

Die Erschließung des Planungsgebiets erfolgt heute über die Kapellenstraße und die Einfahrt in den sogenannten Wirtschaftshof.

2.2.5. Vorbelastungen

Altlasten

Im Altlastenkataster ist für das Planungsgebiet kein Altlastverdacht verzeichnet. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel auf dem Gelände vorhanden sind. Dies ist in der späteren Bauausführung zu berücksichtigen.

Immissionen

Gemäß Karte zum Referenzszenario S0 des von der Landeshauptstadt München in Auftrag gegebenen Masterplans zur Luftreinhaltung der Landeshauptstadt München sind aufgrund der geringen Verkehrsbelastung an keiner der direkt an das zu überplanende Gelände angrenzenden Straßen Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich NO₂ angegeben. Lufthygienische Vorbelastungen mit Grenzwertüberschreitungen sind auch im erweiterten Planungsumfeld an den angrenzenden Abschnitten des Altstadtringes nicht vorhanden.

Verkehrslärm

Straßenverkehrsgeräusche gehen von der Kapellenstraße aus. Zudem können Verkehrsgeräusche durch die Maxburgstraße und die Sonnenstraße bzw. durch den Verkehr auf dem Karlsplatz (mit Straßenbahnverkehr) mit relevantem Einfluss auf das Planungsgebiet nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Daher wurden die Ein- und Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrsgeräusche gutachterlich untersucht.

Anlagenlärm

Zu den Emissionen bestehender Nutzungen liegen keine Angaben vor. Die Zulässigkeit von Gewerbe und Einzelhandel mit möglichem Lieferkonzept und von zu schützenden Nutzungen wie Wohnen im und außerhalb des Planungsgebietes wurden untersucht.

Erschütterungen und Sekundärluftschall

Das Planungsgebiet liegt im Einflussbereich von Erschütterungen und Sekundärluftschall, die vor allem durch den südlich in direkter Nähe zum Planungsgebiet laufenden S-Bahn-Verkehr in Tunnellage unter der Neuhauser Straße ausgelöst werden und untersucht wurden.

Elektromagnetische Felder

Die durch die Tunnellage des S-Bahn-Betriebs vorhandenen Immissionen durch elektrische und magnetische Felder wurden ebenfalls untersucht.

2.3. Planerische und rechtliche Ausgangslage

2.3.1. Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung

In der derzeit gültigen Fassung des Flächennutzungsplanes ist das Planungsgebiet als Gemeinbedarfsfläche „Verwaltung“ dargestellt.

Der Landschaftsplan stellt für den Bereich Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Die an das Planungsgebiet angrenzende Kirche St. Michael ist im Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche „Religion“ dargestellt.

2.3.2. Planungs- und Baurecht

Im Kreuzungsbereich der Kapellen-/ Maxburgstraße sowie entlang der Neuhauser Straße 10 besteht ein einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) in Form von Baulinien.

Im Baulinienplan Nr. 4571 vom November 1954 sind die Arkaden entlang der Kapellenstraße und Neuhauser Straße durchgehend festgesetzt, im Baulinienplan Nr. 5736 von 1957 wurde diese Festsetzung übernommen.

Die Arkadenfläche ist derzeit Bestandteil der als „beschränkt-öffentlicher Weg, für Fußverkehr“ gewidmeten Neuhauser Straße. Grundlage dafür bildet eine Vereinbarung aus dem Jahr 1965 zwischen Freistaat Bayern und Landeshauptstadt München zur Überlassung und Nutzung der Arkadenfläche.

Im Übrigen richtet sich die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Das Planungsgebiet liegt mit zwei Seiten an öffentlich-rechtlich gewidmeten Straßenverkehrsflächen. Gesonderte Festsetzungen zu Verkehrsflächen mit Straßenbegrenzungslinien sind hier nicht erforderlich und werden durch die Baulinien ersetzt.

2.3.3. Denkmalschutz

„Aus historischer Sicht gehört die Alte Akademie in München zu den baukünstlerischen und typologischen Schlüsselwerken des späten 16. Jahrhunderts nördlich der Alpen. Die Alte Akademie bildet dabei eines der ersten und großartigsten Beispiele klösterlicher Monumentalarchitektur des Renaissance-Zeitalters.(...)“

Bei Luftangriffen wurde der Baukomplex 1944 schwer getroffen. Luftaufnahmen zeigen im Wesentlichen die stehen gebliebenen Umfassungsmauern. (...)

Der Wiederaufbau erfolgte entsprechend dem historischen Stadtgrundriss. Der kriegszerstörte Westflügel (Neuhauser Str. 10) wurde 1953-55 nach Entwurf von Prof. Josef Wiedemann (1910-2001) für das Kaufhaus Hettlage völlig neu errichtet. Der Wiederaufbau der Alten Akademie im Planungsgebiet erfolgte ebenfalls nach Plänen Prof. Josef Wiedemanns.“ (Auszug aus dem Gutachten des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege von 2005)

Im Planungsgebiet und im direkten Umfeld finden sich zwischen Neuhauser Straße/ Kapellenstraße/Maxburgstraße und Ettstraße folgende, gemäß Art. 1 Abs. 2 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragene Baudenkmäler:

- **Neuhauser Straße 6** - (Vormals Neuhauser Straße 52) Jesuitenkirche St. Michael, (Kath. Filialkirche), mächtiger, tonnengewölbter Saalbau mit Seitenkapellen und dreigeschossiger Giebelfassade, 1583-97 von Wolfgang Miller und Friedrich Sustris. An den Chor anschließend ein Kollegstrakt, u. a. mit der Kreuzkapelle (rechts vom Chor); an der Ecke der Maxburgstraße Unterbau des Turms (oberstes Geschoss zerstört); mit Ausstattung in Kirche und Kreuzkapelle.
- **Neuhauser Straße 8** - (Vormals Neuhauser Straße 51) Ehem. Jesuitenkolleg (sog. Alte Akademie), 1585-90 wohl nach Entwurf von Friedrich Sustris; von dem weitläufigen Renaissance-Komplex nur Teile erhalten; die westlich an die Michaelskirche anschließende Fassade (modern hinterbaut) und der äußerlich in der Originalform rekonstruierte, im rechten Winkel vorspringende Trakt westlich davon; auf dem übrigen Gelände des ehem. Kollegs Neubauten; vgl. Maxburgstraße 1.
- **Neuhauser Straße 10** - Kaufhaus Hettlage, schlichter, fünfgeschossiger Stahlbetonskelettbau mit weiträumiger Erdgeschossarkade, anstelle des kriegszerstörten Westflügels der sog. Alten Akademie (vgl. Neuhauser Straße 8) 1953-55 von Prof. Josef Wiedemann errichtet; Baukubus mit verputzter Lochfassade, deren lineare Fassadenbemalung durch Hermann Kaspar mit dem historischen Giebelbau der Alten Akademie korrespondiert; Fußgängerarkade mit der Erdgeschosshalle dieses Giebelbaus verbunden.
- **Maxburgstraße 1** - Teil (Rest) des ehem. Jesuitenkollegiums aus dem späten 16. Jahrhundert; siehe Neuhauser Straße 6/8.

Im oben genannten Planungsgebiet liegen zudem folgende Bodendenkmäler:

- **D-1-7835-0577:** Untertägige frühneuzeitliche Befunde im Bereich der Kath. Filial- und Jesuitenkirche St. Michael in München mit dazugehörigem Jesuitenkolleg (sog. Alte Akademie).
- **D-1-7835-0414:** Untertägige spätmittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der zweiten Stadterweiterung von München. Das Bodendenkmal umfasst die gesamte Altstadt Münchens und wird durch den Altstadtring begrenzt

Das Planungsgebiet ist ferner Teil des in die Denkmalliste der Landeshauptstadt München eingetragenen Ensembles „Altstadt München“.

2.3.4. Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München

Das Planungsgebiet befindet sich im Geltungsbereich insbesondere folgender 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 Einfriedungen und Vorgärten vom 18.04.1990, zuletzt geändert am 13.01.2009 (Einfriedungssatzung),
- Satzung über die Benützung der Entwässerungseinrichtung vom 14.02.1980, zuletzt geändert durch Satzung vom 19.01.2015 (Entwässerungssatzung),
- Satzung über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS) vom 19.12.2007,
- Satzung über die Herstellung und Bereithaltung von Abstellplätzen für Fahrräder (Fahrradabstellplatzsatzung - FabS) vom 06.08.2012,
- Baumschutzverordnung vom 18.01.2013.

3. Planungsziele

Die nachfolgenden wesentlichen Planungsziele als Ergebnis der vorangegangenen Bestandsaufnahme und Bewertung und der genannten Stadtratsbeschlüsse sind

- der Erhalt der bedeutsamen städtebaulichen Grundstruktur
- die Sicherung einer sensiblen Umstrukturierung des Gebäudekomplexes unter Wahrung denkmalpflegerischer Gesichtspunkte
- die Sicherung einer innenstadtspezifischen Nutzungsmischung von großflächigem Einzelhandel, Gastronomie, Büro und Wohnen entsprechend dem Innenstadtkonzept
- die Schaffung von Flächen für Stellplätze für Pkw und Fahrrad in einer neuen Tiefgarage
- die Sicherung von Flächen zur Ergänzung des öffentlichen Raums unter zu Grunde legen der Planungsziele
- Erhalt der Fassade der „Alten Akademie“ wie im Bestand
- Erhalt der Arkade Neuhauser Straße mit einer lichten Breite von mindestens 4,00 m sowie

- Schließung der Arkade Kapellenstraße.

4. Planungskonzept

4.1. Städtebauliches Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht im Grundsatz den Erhalt des historischen Grundrisses des Wiederaufbaus vor. Die Kubatur soll in ihrer Gesamtheit mit den Fassaden als stadtraumbildende Elemente erhalten bleiben.

Das Maß der Nutzung bemisst sich aus dieser vorhandenen bebauten Situation und wird mit einer Grundflächenzahl GRZ 1,0 und den Wandhöhen bzw. Firsthöhen festgesetzt, weitergehende Festsetzungen sind nicht erforderlich.

Der Schmuckhof (Hof 2) wird in seiner unverbauten nach oben hin offen erlebbaren Grundstruktur erhalten. Bauliche Ergänzungen sind nur in den Randbereichen zulässig. Das an der Kirche St. Michael angebaute ehemalige Kantinengebäude bleibt erhalten. In den Gebäudeteilen um den Schmuckhof (Hof 2) herum sollen bis auf die Anpassung der Fassaden, die Errichtung von Gauben und eine Kolonnade die baulichen Veränderungen im Wesentlichen im Inneren stattfinden.

Der Bebauungsplan mit seinen Satzungsbestimmungen trifft neue Festsetzungen zu den Arkaden, regelt die Höhenentwicklung und lässt einen Wohnanteil zu. Er dient dem Schutz und Erhalt des Stadtgrundrisses und der Gebäudesubstanz und erlaubt bauliche Veränderungen für den Funktionserhalt und die Ertüchtigung der Gebäude.

4.1.1. Überschreiten der Obergrenze von §17 der Baunutzungsverordnung

Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen sowie Wand- und Firsthöhen führen dazu, dass eine Geschossfläche zulässig ist, die zu einer Überschreitung der Obergrenze für die GFZ (3,0) in einem Kerngebiet gem. § 17 Abs. 1 BauNVO führt.

Die festgesetzten Baulinien, Baugrenzen, Wand- und Firsthöhen nehmen den vorhandenen denkmalgeschützten Bestand auf und bezwecken somit den Erhalt der historischen, städtebaulich bedeutsamen Grundstruktur, die bereits im Bestand die Obergrenze aus § 17 Abs. 1 BauNVO überschreitet.

Die städtebaulichen Gründe für die Überschreitung ergeben sich somit aus dem Ziel des Erhalts des vorhandenen denkmalgeschützten Bestands.

Die Überschreitung ist ausgeglichen durch die Lage des Grundstücks mitten in der Innenstadt von München im Bereich der Fußgängerzone und die damit verbundene sehr gute Erreichbarkeit mittels des öffentlichen Nahverkehrs, durch die weitere Freihaltung des Schmuckhofs von Bebauung und die Anordnung der Wohnnutzung um den Schmuckhof, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden sind.

4.1.2. Art der Nutzung

Als Art der Nutzung ist Kerngebiet (MK) festgesetzt. Die Nutzungsart entspricht den nach heutigem Baurecht hier zulässigen Nutzungen.

Zur Sicherung eines Anteils der Flächen von 20% - 25% für Wohnungen sind in den nördlichen und westlichen Gebäuden um den Hof 2 in bestimmten Geschossen ausschließlich Wohnungen zulässig.

Spielhallen, Wettbüros, Parkhäuser, Tankstellen und Vergnügungsstätten mit einem auf sexueller Animation zielenden Angebot sind ausgeschlossen. Ansonsten sind im Rahmen der Kerngebietsfestsetzung unter anderem Gastronomie und Einzelhandel sowie Büronutzung allgemein zulässig.

Alle Festsetzungen fördern die Belebung der Innenstadt auch außerhalb der Geschäftszeiten und tragen zur Attraktivitätssteigerung und Lebendigkeit der Innenstadt bei.

4.1.3. Baulinien, Baugrenzen, Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten

Die Baulinien, Baugrenzen und die festgesetzten First- und Wandhöhen nehmen den Gebäudebestand in der vorhandenen denkmalgeschützten Kubatur auf. Die Festsetzungen der Dachform Satteldach gilt dabei über alle Bereich mit festgesetzten Firsthöhen. Für die beiden Bereiche mit nur Wandhöhe und den Dachformen Flachdach (FD) und Pultdach (PD) ist eine andere Dachgestaltung zulässig. Sie entspricht der heutigen Bestandssituation.

Mit den Dachformen und den differenzierten Festsetzungen zu Wand- und Firsthöhen werden im Bebauungsplan der Erhalt der Baudenkmäler, aber auch die Veränderungsmöglichkeiten geregelt.

Mit den Festsetzungen um und für den Hof 1 werden auch Veränderungen im Kern des Gebäudes, z. B. durch eine Tiefgarage, neue Untergeschossebenen möglich. Der bereits eingeschossig überbauten Innenhof (Hof 1) kann durch weitere Geschosse ergänzt werden. Das städtebauliche Element des nach oben offenen Hofes bleibt aber in der Dachlandschaft visuell erhalten.

Die Festsetzungen ermöglichen in den Gebäuden um den Hof 2 Umbauten durch neue Geschossebenen und neue Untergeschosse .

In den Dachflächen der Gebäude um den Schmuckhof (Hof 2) sind Standgauben mit einer Höhe von maximal 2,70 m und einer Breite von maximal 1,65 m zulässig. Sie müssen mit Dachflächenfenstern alternierend errichtet werden und dem Fassadenraster folgen.

Technische und sonstige Dachaufbauten sollen in einem untergeordneten Umfang zulässig sein. Die Festsetzungen orientieren sich dabei an den in der Nachbarschaft vorhandenen Ausführungen.

Bestandteil der zu erhaltenden Fassade der „Alten Akademie“ sind auch die beiden im Zuge des Wiederaufbaus neu eingesetzten Bögen im Kopfbau. Deren Sicherung erfolgt im Rahmen der Abstimmung des Bauvorhabens mit der Unteren Denkmalschutzbehörde.

Insgesamt bleibt mit den Festsetzungen die stadtbildwirksame historische Erscheinung

gewahrt.

4.1.4. Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Kolonnaden, Arkaden

Im Hof 2 (Schmuckhof) zwischen Bodendenkmal und Baugrenze sind Erweiterungen des Untergeschosses für Nutzungen, wie Keller, Lager oder Nutzungen des darüberliegenden Gewerbetriebes zulässig. Die Erweiterungen dürfen aber durch Bauteile nicht an der Oberfläche sichtbar werden.

Der Hof 2 kann durch auf drei Seiten verlaufende Kolonnaden mit einer Höhe von 6,50 m und einer Tiefe von 5,40 m ergänzt werden. Die dafür erforderlichen Fundamente müssen außerhalb des Bodendenkmals zu liegen kommen. Die Kolonnade ist aus Sicht des Denkmalschutzes ohne störende Wirkung der Gesamterscheinung möglich.

Der Schmuckhof bleibt ansonsten unverbaut. Die stadt- und bauhistorische Bedeutung bleibt erlebbar. Die Errichtung einer Kolonnade mit Überdachung als ein neues gestalterisches Element dient dem Witterungsschutz der in der Erdgeschosszone geplanten Nutzungen und kann aber auch zusätzlich Abschirmungen für die darüberliegende Wohnnutzung übernehmen.

Die größten wahrnehmbaren Veränderungen können im öffentlichen Raum an der Neuhauser Straße und Kapellenstraße stattfinden. Wie im Wettbewerbsentwurf vorgeschlagen wird die Arkade im Kopfbau geschlossen und entsprechend der Maßgabe des Beschlusses der Vollversammlung vom 21.02.2018 wird die verbleibende Arkade entlang der Neuhauser Straße in der Tiefe verringert und entlang der Kapellenstraße aufgehoben.

Die öffentlichen Flächen (Arkaden) werden damit um etwa 400 m² auf etwa 180 m² reduziert. Die Festlegung einer Arkade mit 4,80 m Breite entspricht vergleichbaren Arkaden in der Altstadt.

Diese Festsetzungen sollen den öffentlichen Raum in diesem Bereich neu interpretieren, ohne den in der Altstadt geltenden Hof- und Passagennetz-Leitgedanken nachhaltig zu stören.

4.1.5. Hofnutzungen

Der Hof 2 (Schmuckhof), der bisher für die Öffentlichkeit nicht zugänglich war, soll für die Allgemeinheit geöffnet werden.

Der Hof wird auch Erschließungsfunktionen übernehmen, die Nutzungen in den rückwärtigen Gebäuden müssen darüber erschlossen werden. Der im Erdgeschoss zulässige Gastronomienutzung können Außenflächen zugeordnet werden.

Um den Denkmalgedanken gerecht zu werden, sind über Satzungsbestimmungen 250 m² der nicht von den Kolonnaden überdeckten Hoffläche von jeglicher kommerzieller und sonstiger Nutzung und Möblierung freizuhalten. Der Hof und die denkmalgeschützte Fassadengestaltung und die Pflasterung soll für alle damit auch ohne kommerzielle Nutzung erlebbar sein. Eine Baumpflanzung (ohne Eingriff in das Boden-

denkmal) ist zulässig.

Die restlichen Flächen des Hofes 2 können mit maximal 750 m² als Wirtsgarten im Zusammenhang mit zulässiger Gastronomie eingerichtet werden. Sie dürfen nicht eingefriedet werden.

Der Hof 2 kann insgesamt geringfügig angehoben werden, um die barrierefrei Anbindung über die sog. Durchgangshalle Richtung öffentlichen Raum zu ermöglichen.

4.2. Verkehr

Die Erschließung des Planungsgebietes wird wie auch heute schon ausschließlich über die Kapellenstraße und die bestehende Einfahrt in den sogenannten Wirtschaftshof erfolgen. Von hier aus kann die Andienung des Einzelhandels sowie die Zufahrt einer Tiefgarage organisiert werden.

Eine in Auftrag gegebene Verkehrsuntersuchung konnte eine leistungsfähige Verkehrserschließung eines zukünftigen Projektes nach Bebauungsplan nachweisen. Die betroffenen Knotenpunkte „Kapellenstraße/ Maxburgstraße“, „Lenbachplatz/Maxburgstraße“ und „Lenbachplatz/Parcellistraße“ können somit den zusätzlichen Kfz- und Andienungsverkehr ohne wesentliche Veränderungen hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit abwickeln.

Aufgrund der Größe des vorhandenen Wirtschaftshofs kann nur ein Fahrzeug im Bereich der Anlieferung entladen werden. Somit ist die Andienung des Einzelhandels mittels eines entsprechenden Logistikkonzeptes so zu konzipieren, dass keine Behinderungen der verschiedenen Verkehrsarten (z.B. Fuß- und Radverkehr, Liefer- und Ladeverkehr in die Fußgängerzone, Feuerwehr, etc.) durch wartende Anlieferfahrzeuge in der Kapellenstraße entstehen.

Für die Fußgängerinnen und Fußgänger in der Neuhauser Straße entsteht mit dem Konzept eine neue Situation. Die bislang durch die Arkade erweiterte Fußgängerzone wird durch die veränderte Arkadenausbildung verschmälert und verkürzt.

Durch die Schließung der Arkade entlang der Kapellenstraße wird die Fußgängerzone sowie der Gehwegsbereich (ab Höhe des Wendehammers) in der Kapellenstraße verschmälert.

Zwischen dem heute bestehenden Wendehammer und dem Gebäude verbleibt eine Restbreite der Gehbahn von ca. 2,0 m für Fußgängerinnen und Fußgänger. Hier sollte darauf hingewirkt werden, dass die nutzbare Breite nicht durch zusätzliche Einrichtungen im Bereich der Gehbahn (z.B. Stromkästen) weiter eingeschränkt wird.

4.3. Stellplätze/Fahrradabstellanlagen

Die herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge sind in einer Tiefgarage (TGa) nachzuweisen.

Hierfür bietet sich nur der Bauraum unter und um den Hof 1 an. Durch den zulässigen Umbau dieses Gebäudes können neue Untergeschossebenen errichtet werden, in denen dann auch die notwendigen Fahrradabstellplätze nachgewiesen werden. Die direkte und leichte Erreichbarkeit dieser Stellplätze ist gemäß der Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) sicherzustellen.

Der Schmuckhof bleibt mit diesem Erschließungskonzept verkehrsfrei.

4.4. Technische Infrastruktur

Im Bauteil 1 zwischen sog. Wirtschaftshof und Hof 2 befindet sich eine Trafostation, die bei einer Umstrukturierung der Gebäude den neuen Gegebenheiten angepasst werden muss.

Grundsätzlich ist die Verlegung der Trafostation möglich. Diese muss mit den Stadtwerken München abgestimmt werden. Der Bebauungsplan sieht hierfür einen neuen Standort mit einer Fläche für ein dinglich zu sicherndes „Leitungsrecht“ zugunsten der Landeshauptstadt München vor. Die Kosten für die Verlegung trägt die Erbbauberechtigte.

4.5. Dienstbarkeit

Die neue Arkadenfläche erfordert eine Anpassung der straßen- und wegerechtlichen Situation. Zur Sicherung der Rechte und Pflichten für die Allgemeinheit sind diese Anpassungen in Form einer Dienstbarkeit (Gehrecht für die Allgemeinheit) im Grundbuch durch die Erbbauberechtigte einzutragen.

Auch für die zu verlegende Trafostation innerhalb der Planungsgebietes wird eine entsprechende Regelung aufgenommen.

4.6. Denkmalrecht

Das Planungsgebiet berührt in direkter Weise Bau- und Bodendenkmäler, die in der Denkmalliste der Landeshauptstadt München aufgenommen sind.

Das Planungsgebiet befindet sich ferner im Denkmalensemble „Altstadt-München“.

Neben der Auflistung der Bau- und Bodendenkmäler in der Begründung des Bebauungsplanes oben unter Ziffer 2.3.3. „Denkmalschutz“ werden diese Denkmäler sowie das Planungsgebiet als Bestandteil des Altstadtensembles zusätzlich nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf die geltenden Schutzbestimmungen der Art. 4-6 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG) wird hingewiesen.

Mit dem Schmuckhof umfasst das Planungsgebiet einen der wenigen unberührten und baulich unveränderten Innenhöfe in der Altstadt. Aus diesem Grund wurden bereits 2016 in direkter Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege archäologische Sondagen durchgeführt, die die genaue Abgrenzung dieses Bodendenkmals (D-1-7835-0577) ergaben und in die Kennzeichnung dieses Bereiches im Bebauungsplan mündeten.

Für diese Fläche sind fachgerechte, konservatorische Überdeckungen zulässig. Dazu gehören auch Aufschüttungen für die Barrierefreiheit im Zusammenhang mit der angrenzenden Nutzung. Das zum Baudenkmal gehörende Pflasterornament muss dabei wieder hergestellt werden.

Bodeneingriffe jeglicher Art im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes bedürfen einer vorherigen denkmalschutzrechtlichen Erlaubnis gem. Art. 7 Abs. 1

BayDSchG, die in einem eigenständigen Erlaubnisverfahren bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen ist.

Alle baulichen Änderungen an Denkmälern im Planungsgebiet müssen mit der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde abgestimmt und genehmigt werden.

5. Immissionsschutz

Schalltechnische Untersuchung

In einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Ein- und Auswirkungen der zu erwartenden Verkehrs- und Anlagengeräusche prognostiziert und mit den Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau entsprechend der DIN 18005, 16. BImSchV und TA Lärm beurteilt.

Beurteilungsgrundlage für die Auswirkungen der Planung ist, dass die im Bebauungsplan festgesetzte Nutzung eines Kerngebietes bereits zulässig ist und auf die Umgebung damit keine neue konfligierende Lärmwirkungen nach Außen anzusetzen ist. Die detaillierte Verortung der zulässigen Wohnnutzung erfordert jedoch eine tiefergehende schalltechnische Untersuchung.

Verkehrsgeräusche

Im Planungsgebiet treten die höchsten Beurteilungspegel durch Verkehrslärm mit bis zu 63 dB(A) am Tage und bis zu 54 dB(A) in der Nacht entlang der Kapellenstraße auf. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete (MK) von 60/50 dB(A) Tag/Nacht entlang der Kapellenstraße um bis zu 3/4 dB(A) Tag/Nacht überschritten und sonst eingehalten. Entsprechend der Systematik der DIN 18005 können Überschreitungen der Orientierungswerte des Beiblatts 1 in gewissem Rahmen mit sonstigen städtebaulichen Belangen abgewogen werden, wobei die Einhaltung der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV i.d.R. einen gewichtigen Hinweis dafür darstellt, dass einer Abwägung keine grundsätzlichen schalltechnischen Gesichtspunkte entgegenstehen und (noch) gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.

Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV betragen für Kerngebiete (MK) 64/54 dB(A) Tag/Nacht und werden im gesamten Plangebiet eingehalten.

Somit kann der erforderliche Schallschutz durch passive Maßnahmen entsprechend der in Bayern bauaufsichtlich eingeführten Fassung der DIN 4109:2016-07 hergestellt werden.

Aufgrund des Art. 13 Abs. 2 BayBO und der Bayerischen Technischen Baubestimmungen (BayTB), Ausgabe Oktober 2018, ist der/die Bauherr(in) verpflichtet, die hierfür erforderlichen Maßnahmen nach der Tabelle 7 der DIN 4109-1, Juli 2016 bzw. E DIN 4109-1/A1, Januar 2017 im Rahmen der Planung der Bauausführung zu bemessen. Eine Festsetzung diesbezüglich erfolgt aufgrund der Verpflichtung über die BayBO nicht.

Im gesamten Plangebiet kann somit der erforderliche Verkehrslärmschutz durch passive Maßnahmen entsprechend der Mindestanforderungen der DIN 4109 zum Schallschutz gegen Außenlärm hergestellt werden. Darüber hinausgehende besondere Schallschutzmaßnahmen sowie Festsetzungen zum Verkehrslärmschutz sind nicht

erforderlich.

Anlagen-/Gewerbegeräusche

Die vorhandenen geräuschrelevanten Anlagen außerhalb des Plangebietes führen zu keinen Lärmkonflikten mit der Planung.

Die Geräuschentwicklungen während Veranstaltungen bzw. Messen innerhalb der St. Michaels Kirche führen an den festgesetzten Nutzungen zu einem Beurteilungspegel von bis zu 55 dB(A) tagsüber. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm (hilfsweise Anwendung) für Kerngebiete (MK) von 60 dB(A) am Tage eingehalten. Das Spitzenpegelkriterium der TA Lärm für MK von 90 dB(A) am Tage wird bei einem Maximalpegel von bis zu 65 dB(A) ebenfalls eingehalten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind geräuschrelevante Nutzungen in Form von Gastronomieeinrichtungen mit Außengastflächen im Schmuckhof sowie eine Anlieferzone zulässig.

Lärmkonflikte können somit nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Die Anlieferung mit Ladezone wird analog der heutigen Situation über den Wirtschaftshof erfolgen. Die Gebäudedurchfahrt an der Kapellenstraße kann dafür ertüchtigt werden. Die Zufahrt ist im Bebauungsplan festgesetzt und stellt damit die Erschließung auf den Bestand ab.

Aufgrund der beengten Platzverhältnisse ist für den notwendigen Wendevorgang auf dem Baugrundstück eine Lösung anzubieten, z.B. in Form einer überdachten Lkw-Drehscheibe. Es wird festgesetzt, dass für die Ladezone ein eingehauster Bereich herzustellen ist.

Im Bereich des Gebäudedurchgangs zwischen Wirtschaftshof und Hof 2 (Schmuckhof) muss zur Sicherstellung des Schallschutzes in den oberhalb liegenden Wohnungen der durch die Anlieferzone ausgelöste Innenpegel reduziert bzw. eine Abschirmung errichtet werden.

Die erforderliche Schalldämmung für ein Tor oder Ähnliches beträgt mindestens R'_{w} , $R = 15$ dB(A). Dies wird entsprechend festgesetzt. Weitere Maßnahmen und mögliche Auflagen sind anlagenabhängig und daher anhand einer konkreten Planung im Rahmen des Bauvollzuges zu klären bzw. ist die schalltechnische Verträglichkeit durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

Die Außengastronomieflächen im Hof 2 werden in Abhängigkeit von der Errichtung der Kolonnade und dem schützenswerten Wohnen in der nutzbaren Fläche und ggf. in den Betriebszeiten beschränkt.

Die genaue Geräuschentwicklung der Gastronomienutzungen ist von der konkreten (derzeit noch nicht bekannten) Nutzung und Lage von Geräuschquellen abhängig. Konkrete Maßnahmen und mögliche Auflagen sind daher anhand einer konkreten Planung im Rahmen des Bauvollzuges zu klären bzw. die schalltechnische Verträglichkeit ist dann durch ein Schallgutachten nachzuweisen.

Erschütterung und Sekundärluftschall

Aufgrund der räumlichen Nähe des Planungsgebietes zu der unterirdischen S-

Bahntrasse (S-Bahn-Stammstrecke) im Bereich zwischen den Haltestellen Karlsplatz (Stachus) und Marienplatz in München wurden mögliche schwingungsinduzierte Auswirkungen im Rahmen eines erschütterungstechnischen Gutachtens untersucht. Hierbei wurden die Einwirkungen durch Erschütterungen und Sekundärluftschall innerhalb des Bestandsgebäudes gemessen und für das Planvorhaben prognostiziert. Die Prognosen auf Basis von Erschütterungsmessungen im Bestandsgebäude zeigen, dass die Anhaltswerte für die Erschütterungen der DIN 4150-2 im gesamten Plangebiet eingehalten werden. Ganz überwiegend trifft dies auch für die Einwirkungen des Sekundärluftschalls zu. Somit ergibt sich an einem Messpunkt, im 2. Obergeschoss unmittelbar an dem großen Bestandstreppenraum gelegen, im Prognosefall eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte nachts.

Positive Wirkungen der zukünftig massiveren Gründungen sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht zuverlässig zu quantifizieren, daher muss im Rahmen der späteren Baugenehmigung der Nachweis geführt werden.

Bezüglich der 2. S-Bahn-Stammstrecke im Bereich der Maxburgstraße sind entsprechend Planfeststellung „Erläuterungsbericht Erschütterungstechnische Untersuchung, Planfeststellungsabschnitt 2“, keine relevanten Einwirkungen der Erschütterungen und des Sekundärluftschalls zu erwarten.

Elektromagnetische Felder

Die S-Bahn verläuft in unmittelbarer Nähe des Planungsgebiet in Tunnellage. Aus diesem Grund müssen mögliche vorhandene und zukünftig auftretender Immissionen durch elektrische und magnetische Felder untersucht werden. Im Ergebnis kommt das Gutachten zur Feststellung, dass im vorliegenden Fall auf eine konkrete Berechnung der elektrischen und magnetischen Felder verzichtet werden kann.

Die Grenzwerte der 26. BImSchV werden erfahrungsgemäß bereits im Nahbereich der EMF-Quellen eingehalten. Das Planungsgebiet rückt nicht bzw. nicht relevant an bestehende EMF-Quellen heran (Mobilfunk, Stammstrecke usw.).

Auch führen die weiteren Planungen an der 2. S-Bahn-Stammstrecke in München aufgrund des Abstandes (> 50 m) zu keinen relevanten Veränderungen der Einwirkungen durch elektrische und magnetische Felder.

Somit ist für das Vorhaben der Schutz der Allgemeinheit vor elektrischen und magnetischen Feldern sichergestellt.

6. Werbeanlagen

In der ensemblesgeschützten Altstadt wird eine besondere Rücksichtnahme, Zurückhaltung und die maßstäbliche Einfügung von Werbeanlagen bzgl. des unmittelbaren Umfeldes zum öffentlichen Raum erwartet. Eine zurückhaltende, konventionelle Werbemaßnahme sollte gleichwohl anspruchsvoll gestaltet sein und sich unaufdringlich in das Ensemble einfügen. Ergänzend zu den bereits geltenden Regelungen werden im Bebauungsplan Festsetzungen getroffen, die den Umfang an Werbung wirkungsvoll regeln und optische Beeinträchtigungen minimieren, ohne Werbung grundsätzlich zu unterbinden. Werbeanlagen sollen nur hinweisenden Charakter haben und den Standort von Unternehmen kenntlich machen. Als Stätte der Leistung wird das Gesamtensemble betrachtet, sodass Betriebe, die sich zum Innenbereich hin orientieren auch zur Neuhauser Straße oder zur Kapellenstraße hin

werben dürfen. Da es sich um denkmalgeschützte Fassaden handelt, wird man nur über die Einzelfallprüfung zu einem zufriedenstellenden Ergebnis kommen. Hinsichtlich der Größe konnten Vorstudien belegen, dass z.B. an der Fassade der Alten Akademie in der Regel Werbeanlagen in einer Höhe von 45 cm verträglich sind, in Teilbereichen, z.B. zum Innenbereich auch größere Höhen bis 60 cm.

Werbeanlagen und Fassadenbeleuchtungen in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen sind wegen ihrer zu großen Dominanz im Straßenraum und der daraus resultierenden Unruhe ausgeschlossen.

Zum Schutz des Baudenkmals wird die Höhenlage der Werbeanlage auf den Bereich des Erdgeschosses beschränkt, der sich für das Anbringen von Werbeanlagen am besten eignet. Zudem wird die Wirkung der Werbeanlagen auf den Nahbereich beschränkt.

Werbeanlagen im Bereich von Fensterflächen werden ausgeschlossen, um optische Beeinträchtigung von Fassaden gering zu halten. Ausgenommen werden Glasflächen, die oberhalb der eigentlichen Schaufenster und oberhalb von Zu- und Eingängen zu gewerblichen Nutzungen und Wohnungen liegen. Hier dienen Werbeanlagen auch der Orientierung und Wegweiser zu den unterschiedlichen Nutzern. Ebenso sollen im Erdgeschoss Schaufenster zulässig sein, um Waren zu präsentieren oder über angebotene Dienstleistungen zu informieren.

7. Umweltrelevante Untersuchungen

Die Planung löst gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB keinen naturschutzrechtlichen Ausgleich aus, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig gewesen wäre.

Grundwasser, Niederschlagswasser

Das Planungsgebiet ist, unter der Annahme, dass auch das Bodendenkmal eine versiegelte Fläche darstellt, nahezu vollständig versiegelt.

Im Planungsgebiet können zulässige neue Untergeschosse oder die Gründung des Vorhabens unter dem Grundwasserspiegel zum Liegen kommen.

Der in einer Untersuchung errechnete Grundwasseraufstau von ca. 9,8 cm liegt im wasserrechtlich zulässigen Rahmen. Es ist kein weiteres Aufstaugutachten erforderlich.

Aufgrund der nahezu vollflächigen Unter- und Überbauung des Planungsgebietes ist es nicht möglich, die zu erwartenden Wassermengen wieder lokal zu versickern. Daher kann das anfallende Niederschlagswasser auch in die städtische Kanalisation eingeleitet werden. Der hierfür notwendige Antrag auf Einleitung der geförderten Wassermengen muss im späteren Baugenehmigungsverfahren bei der Münchner Stadtentwässerung separat gestellt werden.

Eine Verzögerung der Einleitung des Niederschlagswassers soll zumindest in Teilbereichen durch eine geeignete Begrünung z.B. von Dachflächen erreicht werden.

Artenschutzrechtliche Untersuchung

Fauna

Für das Planungsgebiet mit der Bestandsbebauung wurden artenschutzrechtliche Untersuchungen durchgeführt. Für die faunistischen Gruppen der Fledermäuse und Vögel wurden Kartierungen durchgeführt, um mögliche Einflüsse auf das den artenschutzrechtlichen Regelungen des § 44 BNatSchG unterliegenden Artenspektrum aufzuzeigen.

Anhand der Untersuchungen wurde geprüft, ob und wie der Bebauungsplan unter Beachtung des Artenschutzes umsetzbar ist.

Im Hinblick auf die relevanten Artengruppen sind insofern mögliche Vorkommen regelmäßig genutzter Quartiere von Fledermäusen (Wochenstuben oder Winterquartiere) oder (größerer) Kolonien von gebäudebrütenden Vogelarten von Bedeutung.

Fledermäuse

Laut dem faunistischen Gutachten kann mit hoher Wahrscheinlichkeit eine regelmäßige Quartiersnutzung (Wochenstuben und Winterquartiere) ausgeschlossen werden. Von einer sporadischen Nutzung durch Einzeltiere oder kleinere Gruppen der Weißrandfledermaus ist hingegen auszugehen.

Zur Vermeidung eines Verstoßes gegen das Tötungsverbot müssen Arbeiten an den Dachstühlen durch eine Umweltbaubegleitung überwacht werden.

Ebenso muss beim Ausbau der Jalousien in den drei oberen Stockwerken zum Schutz evtl. vorhandener einzelner Fledermäuse eine Umweltbaubegleitung hinzugezogen werden, dies gilt auch bei Auftreten artenschutzrechtlich relevanter Ereignisse im laufenden Bau-/Sanierungsbetrieb.

Der Ausbau der Jalousien muss im Spätsommer/Frühherbst (oder Herbst bei Wetter wie 2018). Eventuell vorhandene Einzeltiere müssen geborgen und abends/nachts freigelassen werden. (z.B. im nahe gelegenen Alten Botanischen Garten).

Gebäudebrütende Vogelarten

Einflugmöglichkeiten oder Brutplätze für den Mauersegler sind nach Inaugenscheinnahme der baulichen Situation nicht festgestellt worden. Projektbezogene artenschutzrechtliche Konflikte sind demnach laut Gutachten nicht erkennbar.

Ergebnis

Im Ergebnis beurteilt die artenschutzfachliche Untersuchung die Gesamtmaßnahme bei Einhaltung der oben genannten Vermeidungsmaßnahmen als artenschutzrechtlich unbedenklich. Eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Ein Funktionsverlust der sporadischen Quartiersnutzung durch die geplanten Baumaßnahmen kann zusätzlich durch zeitnahe Neuschaffung adäquater Quartiere (z. B. Anbringung selbstreinigender Quartierssteine) in den Höfen des Bebauungsplanumgriffs oder in den angrenzenden Höfen abgefangen werden.

Spielflächen

Die Versorgung mit Spielflächen für Kinder kann innerhalb des Planungsgebietes nicht gewährleistet werden. Im weiteren Verfahren wird geprüft, wo in mittelbarer Nähe des Projektes öffentliche Flächen für Kinderspiel zur Verfügung stehen, die durch geeignete Maßnahmen, wie z.B. Ergänzung, Umbau, einen zusätzlichen Flächenbedarf aufnehmen können.

8. Auswirkungen der Planung

Städtebau

- Umstrukturierung des Gebäudekomplexes unter Wahrung der stadthistorischen Bedeutung
- Erhalt der Fassaden sowie eine ensemblerechte Baugestaltung
- Erhalt und Stärkung des innerstädtischen Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzung und Wohnen
- Sicherung des Schmuckhofes und Erhalt des Bodendenkmals

Verkehr

- Sicherung und Reduzierung von Flächen des öffentlichen Raums in Form von Arkaden an der Neuhauser Straße und Schließung der Arkade Kapellenstraße und Kopfbau
- Sicherung der Kfz.-Erschließung ausschließlich an der Kapellenstraße

9. Nachhaltigkeit und Inklusion

Die Nachhaltigkeitsaspekte „Erhalt der Funktionsfähigkeit des Gebäudekomplexes“, „Erhalt des Wohnens in der Münchner Altstadt“ und „Erhalt kulturell bedeutende Gebäude“ sind wesentliche Bestandteile des Bebauungsplans.

An wesentlichen Maßnahmen sind zu nennen:

- Freihaltung von Hofflächen
- Festsetzung von Wohnungen.

Die Nachhaltigkeitsziele sind in die Erstellung des Bebauungsplans integrativ eingeflossen.

Das städtebauliche und freiraumplanerische Konzept berücksichtigt die Anforderungen der Inklusion und des Gender Mainstreaming und schafft eine barrierefreie Zugänglichkeit der Höfe durch die zulässige Erhöhung der Geländeoberkante unter anderem des Hofes 2 unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und des Erhalts des Pflasterornaments.

10. Sozialgerechte Bodennutzung, Ablöse für Teilverzicht eines Arkadenrechts

Ein Fall der Anwendbarkeit der Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) liegt nicht vor, da kein neues Baurechts geschaffen wird, eine Bodenwertsteigerung nicht ausgeschlossen ist, jedoch keine planungsursächlichen Kosten oder Lasten ausgelöst werden.

Die Arbeitsgruppe zur Sozialgerechten Bodennutzung hat sich am 13.03.2019 mit der Angelegenheit befasst und der vorgeschlagenen Vorgehensweise zugestimmt.

Das Kommunalreferat wurde im genannten Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 (siehe oben Ziffer 1. „Anlass der Planung und Beschlusslage“) gebeten, mit der Erbbauberechtigten die Verhandlungen hinsichtlich einer Entschädigung für die partielle Nutzungsüberlassung von bisher für die Nutzung durch Fußgänger gewidmeten Flächen der Arkaden an der Neuhauser Straße und Kapellenstraße zu führen.

Zu den geführten Verhandlungen wäre letztlich noch eine abschließende vertragliche Vereinbarung mit der Erbbauberechtigten zu schließen über einen auf die Laufzeit des Erbbaurechtsvertrags befristeten Verzicht auf Ausübung des anteiligen Arkadenrechts und die Zahlung einer Ablöse.

Das Kommunalreferat bringt hierzu einen entsprechenden Beschlussentwurf in Abstimmung mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung in den Stadtrat ein.

11. Daten zum Bebauungsplan

Flächen	Planungsgebiet in m ²	<i>rechnerische Geschossfläche GF in m²</i>	Versiegelung in %
	6.055	25.500	100 %
davon Wohnen		5.600	

III. Beschluss

nach Antrag.

Über den Beratungsgegenstand wird durch die Vollversammlung des Stadtrats endgültig beschlossen.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der Vorsitzende

Die Referentin

Ober-/Bürgermeister

Prof. Dr.(I) Merk
Stadtbaurätin

IV. Abdruck von I. - III.

Über die Verwaltungsabteilung des Direktoriums, Stadtratsprotokolle (SP)
an das Direktorium Dokumentationsstelle
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V
zur weiteren Veranlassung.

Zu V.:

1. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
2. An den Bezirksausschuss 1 - Altstadt-Lehel
3. An den Behindertenbeirat
4. An das Kommunalreferat - RV
5. An das Kommunalreferat - IS
6. An das Kommunalreferat - GeodatenService
7. An das Baureferat
8. An das Baureferat - VV
9. An das Kreisverwaltungsreferat
10. An das Referat für Gesundheit und Umwelt
11. An die Stadtwerke München GmbH
12. An die Stadtwerke München MVG
13. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - SG 3
14. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I
15. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA I/3
16. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/01
17. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 P
18. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/24 B
19. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/52
20. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA III
21. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - über HA IV an HA IV/2
22. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/5
23. An das Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/6
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

Am

Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/21 V