

Telefon: 0 233 - 26086
0 233 - 24994
Telefax: 0 233 - 24213

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

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

- „Alte Akademie“ -

- Satzungsbeschluss -

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17801

Vorblatt zur Beschlussvorlage der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2020

Öffentliche Sitzung

Inhaltsverzeichnis

Seite

I. Vortrag der Referentin.....	1
A) Beschlusslage / Bisheriges Verfahren / Angebot der Bauherrin.....	2
B) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB).....	3
C) Beteiligung des Bezirksausschusses.....	19
II. Antrag der Referentin.....	19
Satzungstext.....	20
Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1975a.....	24
III. Beschluss.....	48

Telefon: 0 233 – 26086
0 233 - 24994
Telefax: 0 233 - 24213

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

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

- „Alte Akademie“ -

- **Satzungsbeschluss** -

Stadtbezirk 1 - Altstadt-Lehel

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 17801

Anlagen:

1. Übersichtsplan M = 1 : 2.500
2. Ausschnitt Übersichtskarte Stadtbezirksgrenzen
3. Bebauungsplan Nr. 1975a (nicht maßstabsgerechte Verkleinerung)
4. Angebot auf Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit seinen Anlagen

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 19.02.2020
Öffentliche Sitzung

I. Vortrag der Referentin

Zuständig für die Entscheidung ist die Vollversammlung des Stadtrats gemäß § 4 Ziffer 9b) der Geschäftsordnung des Stadtrats der Landeshauptstadt München.
Die Beschlussvorlage umfasst Angelegenheiten, welche u.a. die städtebauliche Entwicklung der Stadt entscheidend berühren. Darüber hinaus hatte sich die Vollversammlung am 21.02.2018 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08546) aufgrund eines Nachprüfungsantrags mit dem Bebauungsplanverfahren und am 15.05.2019 mit dem Billigungsbeschluss (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 14667) befasst.

Die Sitzung des vorberatenden Ausschusses für Stadtplanung und Bauordnung vom 12.02.2020 konnte nicht erreicht werden, da die Prüfungen des Angebots zum Abschluss eines städtebaulichen Vertrags zu diesem Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen waren. Eine Behandlung in der heutigen Sitzung der Vollversammlung ist jedoch erforderlich, weil das Angebot der Erbbauberechtigten zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages mit einer Ablauffrist abgegeben wurde.

Vortrag wie nachstehender Entwurf der Satzung und Begründung des Bebauungsplans Nr. 1975a (Seite 22 ff.).

A) Beschlusslage / Bisheriges Verfahren / Angebot der Bauherrin

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 08546) zur Alten Akademie hatte der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere die Ziele zu den Arkadenflächen, neu formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Abweichend von den Vorgaben für den Wettbewerb gehörten hierzu die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,80 m Gesamtbreite, die Schließung der Arkaden im Kopfbau und an der Kapellenstraße.

Auf der Grundlage der vom Stadtrat gefassten Planungsziele hatte die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt und vom 03.07.2018 mit 03.08.2018 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.02.2019 mit 07.03.2019 durchgeführt. Alle eingegangenen Äußerungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und in die Abwägungsentscheidung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.05.2019 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14667) hatte sich der Stadtrat mit den Behandlungen der Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung befasst, im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und ohne Änderung der gefassten Planungsziele die Billigung des Bebauungsplanentwurfes in der Planfassung vom 05.04.2019 beschlossen. Damit war die reduzierte Arkadenflächen gesetzt.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1975a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Ort und Dauer der öffentlichen Auslegung wurden im Amtsblatt der Landeshauptstadt München Nr. 15 vom 29.05.2019, Seite 225, bekannt gemacht. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 07.06.2019 mit 09.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus.

Während der öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche fristgerechte Stellungnahmen ein. Die Stellungnahmen betreffen im Wesentlichen die Frage zum Umgang mit dem öffentlichen Raum, die Festsetzung der Arkade und der Bedeutung des Umbaus der Alten Akademie und des Hettlage-Gebäudes für die architektonische Integrität des vom Architekten Prof. Wiedemann geplanten Gebäudes.

Inhalte der Stellungnahmen sind die Ablehnung der Schließung der Arkade an der Kapellenstraße und im Kopfbau der Alten Akademie sowie die Reduzierung der Tiefe der Arkade an der Neuhauser Straße. Die mit der hohen Bedeutung des öffentlichen Raumes aber auch die architektonischen Leistungen und die sensible Abstimmung der Arkaden mit den Fassaden würde nicht ausreichend gewürdigt.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Stellungnahmen gleichlautend mit den Äußerungen aus dem vorherigen Öffentlichkeitsverfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sind und keine neuen Sachverhalte vorgetragen wurden. Das Vorhaben wurde anschließend der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt.

Hierzu wurde die Verwaltung mit dem Billigungsbeschluss vom 15.05.2019 vom Stadtrat gebeten. Die Vorstellung fand in der Sitzung der Kommission am 23.07.2019 und am 17.09.2019 statt. Nach intensiver Diskussion wurde folgende Empfehlung beschlossen:

Die Kommission für Stadtgestaltung empfahl bei 3 Gegenstimmen,

1. die Schließung der Arkade an der Kapellenstraße zu überdenken und diese offenzuhalten;
2. die Offenhaltung der Arkade im Kopfbau;
3. die Tiefe der Arkade an der Neuhauser Straße (Gesamttiefe inklusive der Stützen derzeit 8 Meter, Verringerung im Wettbewerb auf 6 Meter, im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Arkadentiefe 4,80 Meter) gemäß dem Wettbewerbsergebnis zu respektieren und eine möglichst tiefe Arkade anzustreben.

In Anerkennung der besonderen baukulturellen Bedeutung der Alten Akademie und der neuen inhaltlichen Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung hat sich die Bauherrin/Erbbauberechtigte bereit erklärt, der weiteren Entwurfsplanung das Ergebnis des Wettbewerbes 2016 zu Grunde zulegen. Das heißt, die Arkade im Kopfbau soll geschlossen, die Arkade an der Neuhauser Straße nun mit 5,00 m Gesamtbreite erweitert und die Arkade an der Kapellenstraße in der Bestandsbreite mit etwa 3,30 m wieder errichtet werden. Die Arkade an der Neuhauser Straße erhält damit nochmals 0,20 m mehr Gestaltungsfläche als im Bebauungsplan festgesetzt, um die zweite Stützenreihe in ihrer Anmutung und Charakteristik wieder errichten zu können.

Die Erbbauberechtigte hat dazu den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages angeboten, die dem Beschlussentwurf in Anlage 4 entnommen werden kann. Damit reagiert die Erbbauberechtigte auf die Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung und die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Durch die vertragliche Regelung wird gesichert, dass die Arkaden an der Kapellenstraße und an der Neuhauser Straße entsprechend der Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung beibehalten werden und eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Die Arkaden bleiben gewidmet. In Teilbereichen der Arkade an der Kapellenstraße soll die Nutzung als Freischankfläche möglich sein, sofern ein mindestens 1,20 m breiter Streifen für die Öffentlichkeit freigehalten bleibt.

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen thematisch zusammengefasst, dabei wird das Angebot der Bauherrin zum Erhalt der Arkade Kapellenstraße und zur Erweiterung der Arkade Neuhauser Straße berücksichtigt.

B) Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB)

Während der öffentlichen Auslegung wurden fristgerecht Stellungnahmen abgegeben. Im Einzelnen wird zu den für den Bebauungsplan relevanten Äußerungen zusammenfassend Folgendes ausgeführt:

a) Verfahren

Es wurde bemängelt, dass auf die Einwendungen im §3 Abs. 1-Verfahren hin zunächst eine Eingangsbestätigung versandt wurde mit Hinweis auf die Behandlung im Billigungsbeschluss und die Beschlussfassung des Stadtrats.

Im Rahmen des Verfahrens sei vom Landesamt für Denkmalpflege als zuständiger Fachbehörde nur eine knappe Zustimmung mit Verweis auf die bisherige Sachbehandlung abgegeben worden. Eine eingehende denkmalfachliche Würdigung des Baukomplexes, wie dies bei einem Vorhaben von solcher Tragweite üblich wäre, gäbe es nicht. In der Sitzung der Vollversammlung vom 21.02.2018 sei ein Schreiben des Generalkonservators zur früheren Ausgestaltung der Arkaden und zur Entbehrlichkeit der Arkaden aus denkmalpflegerischer Sicht zitiert worden. Die Untere Denkmalschutzbehörde lasse das in anderen Fällen gezeigte Engagement vermissen.

Hierzu wird festgestellt:

Mit der Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sollen Bürgerinnen und Bürger frühzeitig so umfassend wie möglich über die allgemeinen Ziele, Zwecke und Inhalte der eingeleiteten Bauleitplanung, der in Betracht kommenden Varianten und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet werden. Außerdem erhält die Öffentlichkeit die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung. Eine thematische Zusammenfassung aller eingegangenen Beiträge wird als Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dem Stadtrat im Billigungsbeschluss zur Entscheidung vorgelegt. Eine schriftliche Mitteilung zu den einzelnen Einwendungen über die inhaltliche Behandlung der Beiträge ist in § 3 Abs. 1 BauGB nicht vorgesehen, der Entscheidung des Stadtrats darf außerdem nicht vorgegriffen werden. Bürgerinnen und Bürger haben in der 2. Phase der Öffentlichkeitsbeteiligung (Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB) die Möglichkeit zu prüfen, ob und ggf. wie ihre Anregungen berücksichtigt wurden. Erst nachdem der Stadtrat den Satzungsbeschluss gefasst hat, werden Personen, die während der öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB Einwendungen vorgebracht haben, durch Übersendung eines Abdrucks der Beschlusszweitschrift verständigt.

Ungeachtet dessen war die zuständige Denkmalschutzbehörde eng in das Bebauungsplanverfahren eingebunden. Sie vertreten ihre Belange in eigener Verantwortung anhand der für sie einschlägigen fachlichen Vorgaben und Kriterien und äußern sich im Rahmen ihres jeweiligen Aufgabenbereichs gem. § 4 Abs. 2 Satz 2 BauGB zu den ihnen vorgelegten Planungen.

b) Abwägung der Äußerungen aus dem Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB

Im Billigungsbeschluss seien sämtliche im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB eingebrachten Äußerungen unberücksichtigt geblieben. Die Antworten der Verwaltung würden sich ohne Nachweis von Gründen für die Entscheidung auf die Behauptung beschränken, alle Einwände seien unbegründet.

Der Billigungsbeschluss beruhe auf der Annahme, dass die von der Stadtratsmehrheit in den Beschlüssen vom 31.01. und 21.02.2018 bestimmten Planungsziele, speziell für die Arkaden, verbindliche und daher unveränderbare Vorgaben seien. Das Planungsreferat gehe davon aus, dass diese Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren festgeschrieben seien und damit alle entsprechenden Einwendungen aus der Bürgerschaft im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB völlig unerheblich seien. Damit werde eine Bürgerbeteiligung ad absurdum geführt, trotz der gerade in den letzten Jahren offensiv vertretenen Selbstverpflichtung einer intensiven Einbindung der Bürger in alle Planungsphasen.

Die behauptete Abwägung öffentlicher und privater Belange sei an keiner Stelle erkennbar, stattdessen würden die vom Stadtrat vorgegebenen Planungsziele als dominant dargestellt und ohne kritisches Hinterfragen durchgängig wiederholt, so dass die aus der Stadtgesellschaft eingebrachten Argumente als unerheblich und belanglos abqualifiziert würden.

Im Billigungsbeschluss bleibe ungeklärt, weshalb der öffentliche Raum, dessen Bedeutung im Beschluss verkannt werde, allein dem Wunsch des Investors entsprechend zugunsten einer deutlichen Erweiterung dessen Verkaufsfläche erheblich reduziert werde. Die öffentlichen Belange seien nicht hinreichend und nicht argumentativ nachvollziehbar in die Abwägung eingeflossen. Es sei nicht ersichtlich, warum das wirtschaftliche Interesse des Investors so viel schwerer wiege als z.B. die Erhaltung der Arkadenflächen und das Urheberrecht. Schützenswerte Belange des Investors seien nicht erkennbar.

Es wurde bemängelt, dass sich die vom Stadtrat beschlossenen Ziele und die Nutzungsvorstellungen für die Alte Akademie seit dem Aufstellungsbeschluss 2005 im Laufe der Jahre deutlich geändert hätten, und dass die vorgesehene Reduzierung bzw. der Entfall der Arkaden vom prämierten Wettbewerbsentwurf abweiche.

Hierzu wird festgestellt:

Art. 28 Abs. 2 Satz 1 des Grundgesetzes (GG) und Art. 11 Abs. 2 der Verfassung für den Freistaat Bayern (BV) räumen den Gemeinden das Recht ein, alle Angelegenheiten der örtlichen Gemeinschaft im Rahmen der Gesetze in eigener Verantwortung zu regeln (gemeindliches Selbstverwaltungsrecht). Damit wird den Gemeinden u.a. die Planungshoheit und somit das Recht, für ihr Gebiet Bauleitpläne aufzustellen, verfassungsrechtlich garantiert. Entsprechend definieren § 1 Abs. 3 und § 2 Abs. 1 Satz 1 BauGB die Bauleitplanung als Aufgabe der Gemeinde, die diese in eigener Verantwortung wahrzunehmen hat.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, Bauleitpläne aufzustellen, wenn dies für die städtebauliche Ordnung notwendig ist. Es besteht jedoch kein Anspruch auf die Erstellung von Bauleitplänen, da die Entscheidung, ob beziehungsweise wann eine Bebauung für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, im pflichtgemäßen Ermessen der Gemeinde liegt.

Nach Art. 29 und Art. 30 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) ist der Gemeinderat (in München Stadtrat) als eines der Hauptorgane der Gemeinde die Vertretung der Gemeindebürger und entscheidet entweder als Vollgremium oder als bestellter beschließender Ausschuss im Rahmen des Art. 29 über alle Angelegenheiten, soweit nicht der Erste Bürgermeister (in München Oberbürgermeister) selbständig entscheidet. Der Gemeinderat überwacht außerdem die gesamte Gemeindeverwaltung, insbesondere auch die Ausführung seiner Beschlüsse.

Das BauGB und andere Normen stecken den Rahmen ab, in dem sich die Gemeinden bei der Bauleitplanung bewegen dürfen und müssen.

§ 1 Abs. 7 BauGB legt zwar fest, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind, ansonsten steht den Gemeinden aber ein weiter Entscheidungs- und Gestal-

tungsspielraum bei der Bauleitplanung zu. Im Rahmen der gemeindlichen Planungshoheit ist der Stadtrat berechtigt, freie planerische Entscheidungen zu treffen und dabei Planungsziele zu beschließen bzw. diese im Verlauf von Planungsverfahren wieder zu ändern, wie es bei der Alten Akademie der Fall war.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 21.02.2018 hat der Stadtrat in rechtmäßiger Ausübung der Planungshoheit der Landeshauptstadt München die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, formuliert und das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, diese Planungsziele dem Bebauungsplan zu Grunde zu legen. Hierzu gehörte die Verschmälerung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,00 m lichte Breite bzw. 4,80 Gesamtbreite (inklusive der äußeren Stützenreihe) und die Schließung der Arkaden im Kopfbau und an der Kapellenstraße. Auf dieser Grundlage hat die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt und vom 03.07.2018 mit 03.08.2018 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Alle eingegangenen Stellungnahmen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und in die Abwägungsentscheidung einbezogen.

Im Rahmen der Abwägung waren neben den Einwendungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und den privaten Interessen des Investors auch die vom Stadtrat in seiner Eigenschaft als verfassungsmäßige Vertretung der Bürgerinnen und Bürger beschlossenen Planungsziele zu berücksichtigen. Die Landeshauptstadt München räumt der Bürgerbeteiligung einen großen Stellenwert ein und bietet bei zahlreichen Projekten teilweise umfangreiche Informations- und Diskussionsmöglichkeiten, ist aber auch an rechtliche Vorgaben gebunden.

Es besteht kein Rechtsanspruch von Bürgerinnen und Bürgern, dass ihre Stellungnahmen aus Beteiligungsverfahren zwingend inhaltlich in die Planung zu übernehmen sind. Die Anzahl der vorgebrachten Einwendungen ist dabei unerheblich. Die Landeshauptstadt München ist nur zur Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB verpflichtet. Der Billigungsbeschluss stellt die im Verfahren gem. § 3 Abs. 1 BauGB vorgebrachten Äußerungen ausführlich dar und nimmt zu allen Belangen detailliert Stellung. Alle Anregungen und Einwendungen wurden anhand der Planungsziele geprüft, beurteilt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen. Für den Stadtrat waren keine neuen Gesichtspunkte ersichtlich, die zu einer Planungsänderung hätten führen müssen. Der Stadtrat hat selbst keine neuen Planungsziele vorgegeben und damit in Ausübung der gemeindlichen Planungshoheit u.a. an der reduzierten Arkadentiefe von 4,80 m gesamte Breite, der Aufgabe der Arkaden in der Kapellenstraße und der Schließung der Arkaden im Kopfbau festgehalten.

Eine rechtliche Verpflichtung, den Entwurf des ersten Preisträgers eines Wettbewerbs unverändert umzusetzen, besteht grundsätzlich nicht.

Den Äußerungen wurde somit nicht entsprochen. Der Bebauungsplanentwurf, der den Planungszielen des Stadtrats entspricht, wurde gebilligt.

Während der öffentlichen Auslegung wurden Einwendungen aus der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wiederholt und damit erneut eingebracht. Sie werden in diesem Satzungsbeschluss zusammen mit den neuen Äußerungen thematisch zusammengefasst, unter Beachtung der vom Stadtrat beschlossenen Planungsziele beurteilt und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen.

c) Integrität des Werks von Herrn Prof. Josef Wiedemann

Das Gebäude des ehem. Kaufhauses Hettlage, 1953-55 von Prof. Josef Wiedemann im Zusammenhang mit der Rekonstruktion der im Krieg zerstörten Renaissance-Fassade der Alten Akademie sei eines der wichtigsten Zeugnisse des für München typischen Wiederaufbaus der Nachkriegszeit, der in seiner eigenständigen Qualität der moderaten Moderne der Identität Münchens eine entscheidende Prägung verliehen habe. Die Alte Akademie stelle städtebaulich und architektonisch einen außerordentlich bedeutenden Baukomplex in der Altstadt Münchens dar. Der Abbruch des Hettlage-Gebäudes wäre nicht wieder gut zu machen.

Die Anordnung der Arkaden zu beiden Straßenseiten sei einerseits dem damals noch vorhandenen Kfz-Durchgangsverkehr geschuldet, stelle aber auch ein unverzichtbares architektonisches Gestaltungselement dar. Es bilde einen reizvollen Gegensatz zwischen der glatten Fassade mit bündig sitzenden Fenstern in den Obergeschossen und der starken Plastizität der Arkaden im Erdgeschoss. Dass die Arkaden im Zentrum der Innenstadt an mehreren Stellen nur abschnittsweise verlaufen sei kein Argument gegen sie. Die jetzt vorgesehenen Baumaßnahmen führten zum Verlust eines den öffentlichen Stadtraum Münchens nachhaltig prägenden Merkmals. Eine das Stadtbild positiv prägende Situation, die seit der Wiederaufbauzeit bestand und als Gewinn für die Stadt empfunden werde, werde mutwillig aufgegeben.

Die von Josef Wiedemann realisierte Konzeption, nämlich die Verknüpfung partieller Rekonstruktion mit zeitgeschichtlichem Neubau, stelle eine außerordentliche Leistung der Wiederaufbauzeit dar. Zur Gesamtkonzeption gehörten die Arkaden mit der Öffnung des Kopfbaus, die bis heute das Erscheinungsbild der Alten Akademie und die platzartige Erweiterung um den Richard-Strauß-Brunnen prägten. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau sei ein bewusstes Ausblenden und Unkenntlichmachen der prägenden Wiederaufbauzeit sowie der schöpferischen Leistung des Architekten Josef Wiedemann.

Es sei ein Kunstgriff von Josef Wiedemann gewesen, eine Kaufhausnutzung funktional bestmöglich zu realisieren und gleichzeitig die notwendig großflächigen Schau- fenster in der Fassade zurücktreten zu lassen, um der Würde der angrenzenden historischen Erscheinung der Renaissance-Fassade und der früheren Nutzungen gerecht zu werden. Solle dies keine Bedeutung mehr haben?

Es sei ein bedauerlicher Verlust, dass durch die Entkernung die für die Architektur von Josef Wiedemann typische Innenraumdisposition mit atriumartiger Aufweitung und geschwungenem Treppenlauf verloren gehe.

Die Arkaden würden in den letzten Jahren zunehmend verwahrlosen. Der ehemals quadratische hohe Raum unter dem Kopfbau sei durch Einbauten entstellt worden.

Hierzu wird festgestellt:

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 die Veränderungen und Umbauten geprüft werden.

Zu der vorgetragenen Stellungnahme und der Integrität des Werkes von Prof. Josef Wiedemann sowie der Behandlung kann auf den Billigungsbeschluss vom 15.05.2019 verwiesen werden. Der Bebauungsplan regelt ausschließlich den zulässigen Rahmen eines künftigen Projektes, die Architektur ist nicht von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes berührt. Hier sind andere Rechtsgrundlagen einschlägig. Die konkrete Prüfung eines Bauvorhabens erfolgt innerhalb des Baugenehmigungsverfahrens.

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) sollen erhalten bleiben und saniert werden. Dazu gehören auch die beiden Fassaden des Hettlage-Gebäudes. Die Bauherrin hat darüber hinaus zugesichert, das Projekt auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses fortzusetzen, d.h. die Arkade an der Kapellenstraße wird mit einer Breite von etwa 3,30 m weiter bestehen bleiben und die Arkade an der Neuhauser Straße über das im Bebauungsplan festgesetzte Mindestmaß von 4,80 m auf 5,00 m erweitert werden (siehe hierzu Anlage 4 städtebaulicher Vertrag mit Anlagen).

Die ehemalige erdgeschossige Ausstellungshalle im Kopfbau der „Alten Akademie“ an der Neuhauser Straße soll wieder auf die historische geschlossene Kubatur rückgebaut und strukturell als großzügiger Innenraum in einem geschlossenen Gebäude hergestellt werden. Die Durchgängigkeit für die Öffentlichkeit soll aber während der Ladenöffnungszeiten möglich sein.

d) Reduzierung bzw. Schließung der Arkaden

Es wird der vollständige Erhalt der Arkaden und der Durchgangsmöglichkeit durch den Kopfbau der Alten Akademie vorgeschlagen.

Die Reduzierung des öffentlichen Raums der zivilrechtlich und öffentlich-rechtlich geschützten Arkaden stehe im Widerspruch zu den vom Stadtrat 2015 beschlossenen Altstadt-Leitlinien. Deren Umsetzung sei durch Schaffung eines Präzedenzfalls mit Domino-Effekt insgesamt gefährdet. Die Erhaltung der Arkadenflächen in der überlieferten Form sei ein wichtiges Ziel des Ensembleschutzes.

Eine Fortsetzung der Arkade des Wiedemann-Baus im sog. Kopfbau sei unabdingbar, schon weil es sich um eine großartige architektonische Idee handle.

Der Kopfbau stelle eine Engstelle in der Fußgängerzone dar, und nur durch die Fortsetzung der Arkade in mindestens derselben Tiefe könnten hier die Fußgängerströme entzerrt werden. Der Wegfall der Arkade im Kopfbau würde die Arkade im Wiedemann-Bau entwerten bis überflüssig machen und wäre ein irreversibler Verlust für die Fußgängerzone. Die restliche Arkadenfläche im Hettlage-Bau sei nur noch eine Einzelhandelsfläche und keine Arkade mehr, da sie nicht mehr durchlässig und zum Flanieren geeignet sei.

Im Rahmen des Bieterverfahrens habe der Freistaat Bayern auf die dauerhafte und rechtsverbindliche Sicherung der gesamten Arkadenfläche durch die Landeshauptstadt München ausdrücklich hingewiesen. Als Trägerin der Planungshoheit lasse die Landeshauptstadt München die Verkleinerung der Arkadenflächen um 400 m² zu.

Angesichts des Wachstums der Stadt sei der öffentliche Raum und damit die Arkadenfläche an einer Schlüsselstelle der Fußgängerzone uneingeschränkt zu erhalten. Die Arkaden böten Witterungsschutz, einmalige Blickbeziehungen auf die Michaelskirche und den Richard-Strauß-Brunnen und könnten für kulturelle Darbietungen genutzt werden. Die Schließung der Arkaden im Kopfbau und in der Kapellenstraße sowie die Reduzierung der Arkade im Hettlage-Bau bedeuteten unter vielen Aspekten eine Verschlechterung. Der verbleibende sehr schmale Durchgang im Hettlage-Bau sei kein adäquater Ersatz für die entfallenden Arkadenflächen. Ein solcher Entzug öffentlicher Fläche dürfe allenfalls unter Beachtung strengster Anforderungen und Maßstäbe erfolgen, die in diesem Fall nicht angewendet würden. Öffentliche Gründe für die Lösung seien nicht ersichtlich, die vom Stadtrat gebilligte Planung erfolge ausschließlich im privaten, kommerziellen Interesse des Investors.

Die Öffnung des Schmuckhofes mit gastronomischem Angebot stelle keinen Ersatz für den Verlust des öffentlichen Bewegungsraumes im Fußgängerbereich dar und erst recht nicht für die nachteilige Veränderung des Fassadenbildes.

Hierzu wird festgestellt:

Die Altstadt-Leitlinien wurden am 09.12.2015 im Ausschuss für Stadtplanung und Bauordnung bekannt gegeben. Sie zeichnen sich durch eine Veranschaulichung der verschiedenen Qualitätsaspekte und deren Bedeutung für das Altstadtensemble aus, dienen zugleich aber auch konkret Bauherren und Planungsbüros zur frühzeitigen Orientierung.

Die Leitlinien für das Altstadtensemble behalten auch mit diesem 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. Die Gestaltung der Arkaden, zur Sicherung der o.g. Ziele, ist in den Altstadtleitlinien nicht festgelegt und bedarf stets der Einzelfallbetrachtung.

Mit Beschluss der Vollversammlung vom 15.05.2019 hat der Stadtrat die Planungsziele für das Bebauungsplanverfahren, insbesondere hinsichtlich der Arkadenflächen, formuliert und diese Planungsziele, die dem Bebauungsplanentwurf zu Grunde liegen, gebilligt. Hierzu gehört u.a. die Reduzierung der Arkade an der Neuhauser Straße auf bis zu 4,80 m Gesamtbreite und die Schließung der Arkade im Kopfbau. Die Schließung der Arkade wurde bereits im Wettbewerbsbeitrag vorgeschlagen und vom Stadtrat nicht beanstandet.

Mit dem Angebot der Bauherrin verändert sich die Situation nochmals deutlich.

Auch nach der Schließung der Arkade im Kopfbau verliert die Arkade im Hettlage-Bau nicht ihre Bedeutung für den öffentlichen Raum. Durch die Wiederherstellung der Arkade an der Kapellenstraße wird die Bedeutung insgesamt gestärkt. Das Arkadensystem verträgt diese Schließung des Kopfbaus, der Platzraum um den Richard-Strauss-Brunnen erfährt durch die Schließung sogar eine größere Ruhezone außerhalb des Fußgängerstroms. Während der Ladenöffnungszeiten soll die Erdgeschosszone des Kopfbaus als Durchgang zur Verfügung stehen, so dass zwischen Hettlage-Arkade und Richard-Strauss-Brunnen wie bisher eine überdachte Wegeverbindung besteht. Die Arkade im Hettlage-Bau wird auch künftig zu jeder Tageszeit frei zugänglich sein.

und bietet trotz reduzierter Breite Witterungsschutz. Die Arkade in der Kapellenstraße kann darüber hinaus in begrenzten Umfang durch die Nutzung als Freischankfläche bespielt werden. Die Durchwegbarkeit für die Öffentlichkeit muss auch hier gegeben bleiben.

e) Denkmalschutz

Die Arkaden hatten in ihrer ursprünglichen Konzeption aufwendig gestaltete „Installationen“ in Form von Vitrinen und Beleuchtung. Das Fehlen des früher vorhandenen, aber wohl nachträglich veränderten Vitrinenbestands und der Beleuchtung in den Arkaden belege nicht deren Entbehrlichkeit aus denkmalpflegerischer Sicht. Die rein baulichen Details, wie die für die 50er Jahre charakteristischen inneren Säulen, das Fußbodenmosaik und Deckengestaltung etc., seien vorhanden, und die Arkaden machten in ihrer räumlich-plastischen Wirkung einen ganz entscheidenden Teil der zu erhaltenden Fassade aus.

Die vorgesehenen Baumaßnahmen widersprächen fundamental klassischen Grundsätzen der Denkmalpflege.

Bei zunehmendem Kommerzialisierungsdruck müssten baulich wertvolle Besonderheiten soweit möglich erhalten werden.

Die Erhaltung und Bewahrung typischer „Zeitschichten“ und deren Ablesbarkeit im öffentlichen Raum sei ein wichtiger Belang im Rahmen des städtebaulichen Denkmalschutzes. Hierzu zähle die Alte Akademie mit ihren Arkaden. Außerdem hätten Arkaden und Passagen in München Tradition und seien ein wertvolles städtebauliches Gestaltungsmittel.

Der Charakter des Schmuckhofs sei von einfacher und ruhiger Gestalt, die sechs Fensterebenen übereinander in ihrer Schlichtheit und Ausschließlichkeit ohne jedes andere Beiwerk machten seinen Charakter als Verwaltungsbau der 50er Jahre aus. Die Umgestaltung des Schmuckhofs mit Kolonnaden, neuen Dachgauben und Loggien sowie die Zusammenlegung von Erdgeschoss und 1. Obergeschoss widersprächen dem Ziel, das Erscheinungsbild zu erhalten. Alles, was einschließlich der künftigen Nutzungen gemacht werde, diene alleine dem Investor ohne jede Rücksichtnahme.

Hierzu wird festgestellt:

Die architektonische und denkmalschutzrechtliche Bedeutung des Gebäudekomplexes wird durch den Bebauungsplanentwurf nicht berührt, vielmehr erfolgt durch die Kennzeichnung und die nachrichtliche Übernahme der Alten Akademie im Bebauungsplan als Baudenkmal und als Bestandteil des Ensemble Altstadt München sowie die Kennzeichnung des Bodendenkmals 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.

f) Urheberrecht

Es wird kritisiert, dass die Landeshauptstadt München das Ringen um die Erhaltung der Arkaden im Rahmen des Urheberrechts der Tochter des Architekten Josef Wiedemann überlasse, die das finanzielle Risiko einer rechtlichen Auseinandersetzung auf sich nehmen müsse.

Die Tochter von Herrn Professor Wiedemann macht Urheberrechte, die auf sie übergegangen sind, geltend. Sie sehe es als ihre Aufgabe und ihre Pflicht an, das schöpferische Werk ihres Vaters vor Entstellung zu bewahren. Durch den Wegfall der Arkaden an der Kapellenstraße und im Kopfbau sowie die Verkleinerung der Arkade im Hettlage-Bau sehe sie sich in ihren Rechten als Urheberrechtsinhaberin verletzt.

Sie glaube mit großer Sicherheit sagen zu können, dass ihr Vater mit den geplanten Änderungen an der Alten Akademie nicht einverstanden gewesen wäre. Neben der Schließung bzw. Reduzierung von Arkaden weist sie auf Folgendes hin:

- Nach der Planung solle der Innenraum mit seiner schönen geschwungenen Treppe, die den Raum präge, zerstört werden. Die Treppe und der Raum seien eine Einheit. Beides gehöre zur Geschichte dieses Bauwerks und sei schützenswert.
- Es habe sich herausgestellt, dass die Originalfassade ebenfalls abgerissen und nur originalgetreu wieder aufgebaut werden solle.
- Sie spreche sich gegen die geplante Anordnung von Standgauben mit den maximalen Maßen von 2,70 m Höhe und 1,65 m Breite alternierend mit Dachflächenfenstern aus. Die vielen Dachfenster beeinträchtigten als spiegelnde Flächen die historische Dachlandschaft. Sie sollten im Bebauungsplan untersagt oder durch die Festsetzung von Ziegellamellen kaschiert werden. Die vorgeschlagene alternierende Lösung mit Dachgauben und Dachflächenfenstern wirke unentschieden und unruhig.

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 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 Denkmalsbegriff 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 Festset-

zungen 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 Erbbaurechteinhabers 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 15.05.2019 nicht vollständig beseitigt, sondern im städtebaulichen Kontext neu gesetzt. Hier kann auch auf das Angebot der Erbbauberechtigten hingewiesen werden, das die Wiedererrichtung der Arkadenfläche an der Kapellenstraße und die Erweiterung der Arkade an der Neuhauser Straße mit Errichtung der zweiten Säulenreihe zusichert (siehe Anlage 4 städtebaulicher Vertrag).

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 (Gehrecht) berücksichtigt. Den hier gegenständlichen Bebauungsplanentwurf folgt ein separates Genehmigungsverfahren mit inkludiertem denkmalrechtlichem 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.

Letztlich sind auch die Dachgauben und Dachflächenfenster bereits Gegenstand der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gewesen. 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. Der Einbau von Dachflächenfenstern erscheint dabei auch unter Ensembles Gesichtspunkten ein probates bauliches Mittel, um Dachgeschosse zu ertüchtigen. Solche Maßnahmen wurden bereits in direkter Nachbarschaft und im Planungsgebiet realisiert. Der Wechsel zwischen Standgauben und Dachflächenfenster berücksichtigt diese, verhindert aber auch die Errichtung anderer bereits realisierten Einbauten in Dachflächen wie Gaubenbänder. Zu weiteren Eingriffen in die Dachlandschaft sind durch Satzungsbestimmungen entsprechende Beschränkungen festgesetzt worden.

g) Rechtmäßigkeit des Stadtratsbeschlusses zum Verzicht auf ca. 400 m² Arkadenfläche

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde beantragt, die Rechtmäßigkeit des Stadtratsbeschlusses vom 15.05.2019 zum Teilverzicht auf ca. 400 m² Arkadenfläche durch die Landeshauptstadt München gegen Zahlung einer Ablösesumme

von 6 Mio. Euro durch den Investor zu prüfen.

Hierzu wird festgestellt:

Gegenstand des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB war der Bebauungsplanentwurf gemäß Billigungsbeschluss des Bebauungsplanes Nr. 1975a.

Die Rechtmäßigkeit des Beschlusses des Stadtrates vom 15.05.2019 (RIS Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 13938) bzgl. des Teilverzichts auf ca. 400 m² Arkadenfläche gegen Zahlung einer Ablösesumme wurde geprüft, so dass das Ergebnis im Folgenden kurz dargestellt wird.

Seitens der Landeshauptstadt München liegt kein Verstoß gegen Verpflichtungen aus dem Vertrag vom 17./19.11.1965 gegenüber dem Freistaat Bayern vor. Der Freistaat hat in diesem Vertrag seine straßenrechtlich erforderliche Zustimmung zur Widmung der in seinem Eigentum stehenden Flächen als öffentliche Verkehrsfläche erteilt. Die Stadt hat sich gegenüber dem Freistaat schuldrechtlich nicht zu einer Nutzung als Verkehrsfläche für den Fußgängerverkehr verpflichtet und schuldet diese daher auch nicht. Hieran besteht seitens des Freistaats auch keinerlei Interesse. Durch die aufgrund des Bebauungsplans Nr. 1975a planungsrechtlich zulässige Überbauung wird die dem öffentlichen Verkehr gewidmete Fläche kraft Gesetzes eingezogen.

h) (Architektonische) Umsetzung und beabsichtigte Nutzung der „Alten Akademie“

Die beiden Fassaden des Hettlage-Gebäudes sollen nach Aussagen des Investors während der Baumaßnahmen durch Gerüste gestützt und durch geeignete, das Denkmal nicht beeinträchtigende Verankerungen stehen und erhalten bleiben. Vom Investor müsse diesbezüglich verlangt werden, die Durchführung der geplanten Maßnahme genau zu beschreiben und diesen ingenieurmäßigen Vorgehensplan gutachterlich prüfen zu lassen.

In der Alten Akademie seien über Jahrhunderte hervorragende Wissenschaftler, Künstler und Persönlichkeiten sowie renommierte Institutionen tätig gewesen, deren Andenken eine würdigere künftige Nutzung erfordere statt als Gast-, Geschäfts- und Wohnhaus überwiegend für Leute aus der neureichen Oberschicht zu dienen. Es sei eine Schande für Stadt und Land, so ein zentrales, historisch wertvolles Gebäude für private und kommerzielle Zwecke ge- bzw. missbrauchen zu lassen.

Die Verkaufsflächen seien maßlos ausgeweitet, Verwaltungs-, kulturelle oder öffentliche Nutzungen seien nicht geplant. Damit einher gehe die Entkernung aller Stockwerke, auch der Dachstühle. Die vorgesehenen Dachgauben mit einer Höhe von 2,70 m würden sich nicht mit der benachbarten klerikalen Nutzung vertragen.

Für den Hettlage-Bau sollte im Bebauungsplan eine Dachdeckung aus nicht glänzendem Material festgesetzt werden, welches die grünliche Farbe des bisherigen Daches aufgreift.

Im Bebauungsplan sollte im Erdgeschoss des Gebäudes der Alten Akademie aus Gestaltungs- und Denkmalschutzgründen der Erhalt der bestehenden Fenstergitter vorgeschrieben werden.

Die Öffnung des Schmuckhofs sei durch eine Dienstbarkeit oder einen städtebauli-

chen Vertrag nach § 11 BauGB zu sichern.

Hierzu wird festgestellt:

Planung und Durchführung der Baumaßnahme sind nicht Gegenstand der Bauleitplanung. Der Bebauungsplan gibt den planungsrechtlichen Rahmen zur Beurteilung der nachfolgenden Bauanträge. Für 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.

Die besondere Attraktivität der Münchner Innenstadt liegt in der Vielfalt der Nutzungen, einem attraktiven Einzelhandelsangebot, einer hohen Erlebnisdichte und einer unverwechselbaren Bausubstanz mit zahlreichen denkmalgeschützten historischen Bauten, aber auch zeitgenössischer Architektur. Die städtebaulichen Leitlinien für die Münchner Innenstadt sehen vor, diese Qualitäten zu erhalten und zu stärken. Ziel einer Umstrukturierung sollte die Sicherung der Nutzungsvielfalt in der Innenstadt unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes sein. Im Aufstellungsbeschluss vom 14.12.2005 (Sitzungsvorlagen Nr. 02-08 / V 07246) wurden für die Alte Akademie dementsprechend als Nutzungsvorstellungen Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie, Verwaltung und Büros sowie Wohnen formuliert. Es wurde für möglich erachtet, in den beiden südlichen Höfen an der Neuhauser Straße eine Nutzungsmischung aus großflächigem und kleinteiligem Einzelhandel, Gastronomie, Büros und Wohnungen neben einer auch den Ort würdigenden kulturellen Nutzung in einem tragfähigen Konzept umzusetzen. Die Mehrung der Verkaufsflächen soll dabei in einem verträglichen Umfang stattfinden. Daneben ist zur Qualitätssicherung des Standortes Innenstadt der Erhalt und die Entwicklung eines vielfältigen Arbeitsplatzangebotes unverzichtbar, wobei kleineren Büroeinheiten der Vorzug vor großen Verwaltungseinheiten gegeben werden sollte. Die Erhaltung und Stärkung der gemischt urbanen, lebendigen Nutzungsvielfalt beinhaltet auch die Förderung der Wohnnutzung, um eine Belebung der Innenstadt auch nach den Ladenöffnungszeiten zu sichern. Darüber hinaus ist eine steigende Nachfrage nach hochwertigen und marktgerechten Wohnungen in der Innenstadt zu verzeichnen.

Die Altstadt-Leitlinien haben nach wie vor Gültigkeit, daher wurde auf dieser Grundlage ein Nutzungskonzept erarbeitet, das dem Stadtrat am 11.11.2015 (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 04350) vorgestellt wurde. Es sieht die Entwicklung eines Geschäfts-, Gastronomie- und Bürokomplexes entsprechend einer Kerngebietsnutzung (mit Wohnanteil) vor. Neben städtebaulichen und denkmalpflegerischen Rahmenbedingungen war auch das Nutzungskonzept Grundlage des Realisierungswettbewerbs.

Das Ergebnis des Wettbewerbs wurde dem Stadtrat am 21.02.2018 bekannt gegeben (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 08546). Der Entwurf des Bebauungsplans basiert bzgl. der künftigen Nutzungen auf dem beschriebenen Nutzungskonzept.

Ein Missbrauch der vorhandenen, historisch für die Stadtgesellschaft wertvollen Gebäude ist mit der Umsetzung des Nutzungskonzeptes nicht zu erkennen. Der Bebauungsplan lässt Nutzungen wie Einzelhandel, Büro, Gastronomie und Kultur zu, Festsetzungen zu Wohnungen ergänzen die Durchmischung. Die Umstrukturierung der Alten Akademie unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und die Etablierung vielfältiger, urbaner Nutzungen lassen eine Belebung und Bereicherung der Fußgänger-

zone erwarten. Insbesondere Einzelhandel und Gastronomie stehen grundsätzlich allen Bevölkerungsschichten sowie den zahlreichen Touristen offen. Besonders zu erwähnen ist die Öffnung des bisher für die Allgemeinheit nicht zugänglichen Schmuckhofs. Der Schmuckhof wird Erschließungsfunktionen übernehmen, darüber hinaus sind erdgeschossig Gastronomienutzungen mit Außenflächen zulässig. Um den Hof und die denkmalgeschützte Fassade und die Pflasterung ohne kommerzielle Nutzung zu erleben, setzt der Bebauungsplan fest, dass eine 250 m² große Fläche von jeglicher Nutzung freizuhalten ist, so dass dort kein „Konsumzwang“ besteht.

Der Schmuckhof wird durch die getroffenen Festsetzungen, wie den Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss und das 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 Wegeführung 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.

Der historischen Bedeutung des Anwesens wird durch den sensiblen Umgang mit der Bausubstanz, u.a. mit dem Erhalt der Fassaden, Rechnung getragen.

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen zur architektonischen Gestaltung des Umbaus der Alten Akademie. Die Gestaltung war Gegenstand des Realisierungswettbewerbs und wird in den nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren und insbesondere in den denkmalschutzrechtlichen Verfahren behandelt.

i) Forderung nach einem externen Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Verfahrens gem. § 3 Abs. 2 BauGB wird beantragt, die Auswirkungen der Arkadenschließungen im Kopfbau und in der Kapellenstraße und der Reduzierung der Arkaden an der Neuhauser Straße auf die Abwicklung des Fußgängerverkehrs im Bereich der Engstelle der Fußgängerzone Neuhauser Straße durch ein externes Verkehrsgutachten zu untersuchen.

Vorgeschlagen wird auch, in diesem Rahmen ggf. die erforderliche Tiefe der Arkaden für die stadtverträgliche Abwicklung des Fußgängerverkehrs festzustellen und festzulegen.

Bei der Schließung der Arkade im Kopfbau handle es sich um die „Verengung der Engstelle“ in einem besonders neuralgischen Bereich der Fußgängerzone, durch die gravierende Reduzierung des Querschnitts der Fußgängerzone werde eine absolute Engstelle mit Flaschenhals-Wirkung erzeugt. Die Folgen der geplanten Maßnahmen im Bereich der Arkaden würden im Billigungsbeschluss nicht dargestellt, die Bewältigung der aktuellen und künftigen Fußgängerfrequenz an der Schlüsselstelle „Kopfbau“ werde vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung nicht hinterfragt.

Nach dem Wegfall des Kfz-Durchgangsverkehrs sei der Fußgängerverkehr dort so dicht, dass von einer der höchsten Fußgängerfrequenzen innerhalb vergleichbarer

deutscher Großstädte auszugehen sei. Die ursprüngliche Ausweich- und Schutzfunktion der Arkaden sei deshalb wieder von großer Bedeutung. Die Arkaden böten insbesondere Personen im Rollstuhl oder mit Rollatoren, Gehbehinderten, Seniorinnen und Senioren oder Eltern mit Kinderwägen eine sichere und angenehme Ausweichmöglichkeit im Gedränge der Fußgängerzone.

Es sei unrealistisch und lebensfremd, dass Passanten der Fußgängerzone die während der Geschäftszeiten geöffneten Läden im Kopfbau als Durchgang nutzen würden. Auch sei zu befürchten, dass die Ladeninhaber dies verhinderten, so dass diesbezüglich eine Entlastungsfunktion für die Fußgängerzone nicht zu erwarten sei.

Wegen der bereits heute prekären Verkehrsbelastung in der Fußgängerzone könnten z.B. keine weiteren Sitzgelegenheiten aufgestellt werden.

Hingewiesen wird außerdem auf die äußerst restriktive Verwaltungspraxis des Kreisverwaltungsreferats bei Versammlungen und Veranstaltungen in der Fußgängerzone sowie auf die Bedeutung der Arkaden als Flucht- und Rettungswege.

Hierzu wird festgestellt:

Ein durchgeführte Passantenzählung zur Beurteilung der Personen-Frequentierung der Arkaden parallel zur Fußgängerzone ergibt keine neuen Erkenntnisse. Die Zählung von Passanten an einem Tag in den Ferien hat ergeben, dass trotz hohen Passantenaufkommens die Arkaden nicht über Gebühr in Anspruch genommen worden sind. Auch bei offensichtlicher Engstelle im Verkehrsstrom war die Bereitschaft, die Arkade zu nutzen, gering ausgeprägt.

Dies darf aber auch nicht als Argument für eine vollständige Schließung der Arkaden herangezogen werden. Arkaden haben in der Altstadt Münchens vor allem stadtgestalterische Bedeutung und sind als Additiv für den öffentlichen Raum unerlässlich. Sie müssen aber in ihrer Ausprägung und Funktion an die jeweilige Situation anpassbar sein.

j) Wirtschaftliche Aspekte

Die Landeshauptstadt München unterwerfe sich den ökonomischen Belangen des Investors und billige ihm ohne rechtliche Verpflichtung und ohne adäquate Gegenleistung zu Lasten des öffentlichen Raumes eine Mehrung der Verkaufsfläche von 400 m² zu. Sie verschaffe dem Investor durch die Reduzierung der Arkadenfläche unmittelbar den wirtschaftlichen Ertrag dieses Flächenzuwachses auf die Dauer von 65 Jahren in dreistelliger Millionenhöhe. Im Erbbaurechtsvertrag des Freistaats Bayern mit dem Investor sei die verkehrsübliche Gleitklausel bei etwaiger Reduzierung der Arkaden nicht mit aufgenommen worden.

Angesichts der immensen finanziellen Vorteile des Investors sei die Ausgleichszahlung von 6 Mio. Euro nur ein geringer Ausgleich.

Hierzu wird festgestellt:

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 letzt-

lich auch der Verhandlungsauftrag über eine diesbezügliche Nutzungsentschädigung für den Verzicht auf Ausübung des Arkadenrechts.

Soweit im Übrigen auf ökonomische Interessen der Planungsbegünstigten verwiesen wird, handelte es sich um Themen aus dem nicht-öffentlichen Teil der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.05.2019. Eine Abwägung mit Inhalten aus diesem Ausschuss kann daher wegen § 46 Abs. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrates i.V.m. Art. 52 Abs. 2 Satz 1 der Gemeindeordnung nicht stattfinden.

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. Das Kommunalreferat hatte hierzu einen entsprechenden nichtöffentlichen Beschlussentwurf in den Stadtrat eingebracht und eine Vereinbarung mit der Erbbauberechtigten abgeschlossen. Mit dem Angebot der Bauherrin ist der Nachtrag dieser Nutzungsüberlassung erforderlich. Der Nachtrag wird die Errichtung der Arkade an der Kapellenstraße, die Erweiterung der Arkade an der Neuhauser Straße und die Verkehrssicherungs- und Unterhaltsverpflichtung beinhalten. Des Weiteren ist die Nutzungsentschädigung neu zu verhandeln, da mit dem Angebot der Bauherrin ein geringerer Anteil des heute vorhandenen Arkadenrechtes für eine andere Nutzung überlassen wird. Dieser Nachtrag wird in den nichtöffentlichen Teil der Vollversammlung eingebracht, unterliegt auch weiterhin dem Geschäfts- und Betriebsgeheimnis und darf nicht offengelegt werden.

Das Angebot durch die Bauherrin beinhaltet auch einen sogenannten städtebaulichen Vertrag, der die Bebauung des Baugrundstückes mit den Arkadenflächen, die Nutzung und den Unterhalt dieser umfasst und die Eintragung einer entsprechend lautenden Dienstbarkeit im Grundbuch anbietet. Dieser städtebauliche Vertrag mit seinen Anlagen ist als Anlage 4 dem Satzungsbeschluss zur Zustimmung beigelegt.

k) Fazit:

Das Angebot der Bauherrin auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages und dem Nachtrag zur Nutzungsüberlassung liegt vor. Damit wurde durch die Bauherrin der Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung Rechnung getragen. Der städtebauliche Vertrag (siehe Anlage 4) regelt, dass die Arkade an der Kapellenstraße beibehalten wird und die Arkade an der Neuhauser Straße um 0,20 m auf insgesamt 5,00 m Breite inklusive der inneren Stützenreihe erweitert wird. Des Weiteren werden entsprechend lautende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Allgemeinheit als Fußweg im Grundbuch eingeräumt. Die im Grundbuch gesicherten Flächen bleiben gewidmet. Damit ist die Errichtung der Arkaden und die Nutzung für die Allgemeinheit gesichert.

Den Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung werden damit zumindest teilweise Rechnung getragen.

C) Beteiligung des Bezirksausschusses

Die Satzung für die Bezirksausschüsse sieht in der vorliegenden Angelegenheit kein Anhörungsrecht der Bezirksausschüsse vor.

Der Bezirksausschuss des 1. Stadtbezirks Altstadt-Lehel hat einen Abdruck der Sitzungsvorlage erhalten.

Die Sitzungsvorlage wurde mit dem Kommunalreferat abgestimmt. Das Kommunalreferat hat einen Abdruck der Vorlage erhalten.

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

II. Antrag der Referentin

Ich beantrage Folgendes:

1. Den Äußerungen aus der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB kann nur entsprechend dem Vortrag entsprochen werden.
2. Das Angebot zum Abschluss des städtebaulichen Vertrages (Anlage 4) mit seinen Anlagen wird angenommen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird ermächtigt, den städtebaulichen Vertrag (Anlage 4) zu unterzeichnen.
3. Der Bebauungsplan Nr. 1975a für den Bereich Neuhauser Straße (nördlich), Kapellenstraße (östlich) – Plan vom 05.04.2019 und Text wird gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen. Ihm wird die nachfolgende Begründung beigegeben.
4. Der Beschluss unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

Satzungstext

des Bebauungsplans Nr. 1975a
Neuhauser Straße (nördlich),
Kapellenstraße (östlich)
- „Alte Akademie“ -

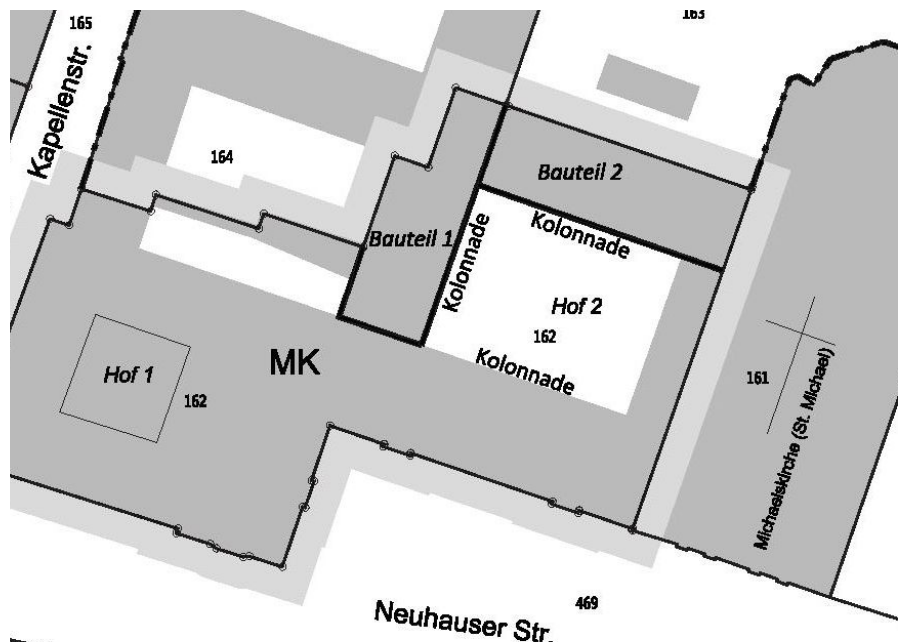
vom

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 Fassadenraster 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 Bebauungsplan Nr. 1975a

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Anlass der Planung und Beschlusslage.....	26
2. Ausgangssituation.....	29
2.1 Lage im Stadtgebiet, Größe und Eigentumsverhältnisse.....	29
2.2 Städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsanalyse.....	29
2.2.1 Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen.....	29
2.2.2 Historische Entwicklung.....	31
2.2.3 Natur und Umwelt.....	32
2.2.4 Verkehrliche Erschließung.....	33
2.2.5 Vorbelastungen.....	33
2.3 Planerische und rechtliche Ausgangslage.....	34
2.3.1 Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung.....	34
2.3.2 Planungs- und Baurecht.....	34
2.3.3 Denkmalschutz.....	35
2.3.4 Satzungen und Verordnungen der Landeshauptstadt München.....	36
3. Planungsziele.....	36
4. Planungskonzept.....	37
4.1 Städtebauliches Planungskonzept.....	37
4.1.1 Überschreiten der Obergrenze von §17 der Baunutzungsverordnung.....	37
4.1.2 Art der Nutzung.....	37
4.1.3 Baulinien, Baugrenzen, Höhenentwicklung, Dächer und Dachaufbauten.....	38
4.1.4 Über- und unterbaubare Grundstücksfläche, Kolonnaden, Arkaden.....	39
4.1.5 Hofnutzungen.....	39
4.2 Verkehr.....	40
4.3 Stellplätze/Fahrradabstellanlagen.....	40
4.4 Technische Infrastruktur.....	41
4.5 Dienstbarkeit.....	41
4.6 Denkmalrecht.....	41
5. Immissionsschutz.....	42
6. Werbeanlagen.....	44
7. Umweltrelevante Untersuchungen.....	45
8. Auswirkungen der Planung.....	46
9. Nachhaltigkeit und Inklusion.....	47
10. Sozialgerechte Bodennutzung, Ablöse für Teilverzicht eines Arkadenrechts, Angebot auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages.....	47
11. Daten zum Bebauungsplan.....	48

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/Erbbauberechtigte 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.

Auf freiwilliger Basis möchte die Erbbauberechtigte/Bauherrin nunmehr die Arkade an der Kapellenstraße wieder errichten und die Arkade an der Neuhauser Straße auf insgesamt 5,00 m Breite inklusive der inneren Stützenreihe erweitern. Dies wird durch einen entsprechenden Vertrag und Dienstbarkeiten gesichert.

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 (d.h. 4,80 m Gesamtbreite)

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 und geprüft.

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.

Auf der Grundlage der vom Stadtrat gefassten Planungsziele hatte die Verwaltung das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt und vom 03.07.2018 mit 03.08.2018 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchgeführt. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurde in der Zeit vom 05.02.2019 mit 07.03.2019 durchgeführt. Alle eingegangenen Äußerungen wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung geprüft und in die Abwägungsentscheidung für die Festsetzungen des Bebauungsplanes einbezogen.

Mit Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 15.05.2019 (RIS-Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 14667) hatte sich der Stadtrat mit den Behandlungen der Äußerungen aus der frühzeitigen Unterrichtung befasst, im Rahmen der Abwägung gem. § 1 Abs. 7 BauGB die öffentlichen und privaten Belange

gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und ohne Änderung der gefassten Planungsziele die Billigung des Bebauungsplanentwurfes in der Planfassung vom 05.04.2019 beschlossen.

Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 1975a gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Der Entwurf des Bebauungsplanes lag in der Zeit vom 07.06.2019 mit 09.07.2019 gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich aus. Während der öffentlichen Auslegung gingen zahlreiche fristgerechte Stellungnahmen ein.

Das Vorhaben wurde anschließend der Kommission für Stadtgestaltung vorgestellt. Hierzu wurde die Verwaltung mit dem Billigungsbeschluss vom 15.05.2019 vom Stadtrat gebeten. Die Vorstellung fand in der Sitzung der Kommission am 23.07.2019 und am 17.09.2019 statt. Nach intensiver Diskussion wurde folgende Empfehlung beschlossen:

Die Kommission für Stadtgestaltung empfahl bei 3 Gegenstimmen:

1. die Schließung der Arkade an der Kapellenstraße zu überdenken und diese offenzuhalten;
2. die Offenhaltung der Arkade im Kopfbau;
3. die Tiefe der Arkade an der Neuhauser Straße (Gesamttiefe inklusive der Stützen derzeit 8 Meter, Verringerung im Wettbewerb auf 6 Meter, im Bebauungsplanentwurf festgesetzte Mindest-Arkadentiefe 4,80 Meter) gemäß dem Wettbewerbsergebnis zu respektieren und eine möglichst tiefe Arkade anzustreben.

Daraufhin und in Anerkennung der besonderen baukulturellen Bedeutung der Alten Akademie und der neuen inhaltlichen Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung hat sich die Bauherrin bereit erklärt, der weiteren Entwurfsplanung das Ergebnis des Wettbewerbes 2016 zu Grunde zulegen. Das heißt, die Arkade im Kopfbau soll geschlossen, die Arkade an der Neuhauser Straße nun mit 5,00 m Gesamtbreite inklusive der inneren Stützenreihe erweitert und die Arkade an der Kapellenstraße in der Bestandsbreite mit etwa 3,30 m wieder errichtet werden. Die Arkade an der Neuhauser Straße wird um 0,20 m erweitert als im Bebauungsplan mindestens festgesetzt ist. Damit kann die zweite Stützenreihe in ihrer Anmutung und Charakteristik wieder errichtet werden.

Die Erbbauberechtigte hat dazu den Abschluss eines städtebaulichen Vertrag angeboten. Damit reagiert sie auf die Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung und die Stellungnahmen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung. Durch die vertragliche Regelung wird gesichert, dass die Arkaden an der Kapellenstraße und an der Neuhauser Straße entsprechend der Empfehlung der Kommission für Stadtgestaltung beibehalten werden und eine entsprechende Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen wird. Die Arkaden bleiben gewidmet. In Teilbereichen der Arkade an der Kapellenstraße soll die Nutzung als Freischankfläche möglich sein, sofern ein mindestens 1,20 m breiter Streifen für die Öffentlichkeit freigehalten bleibt.

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 Teilbebauungsplanes 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 Altstadt 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

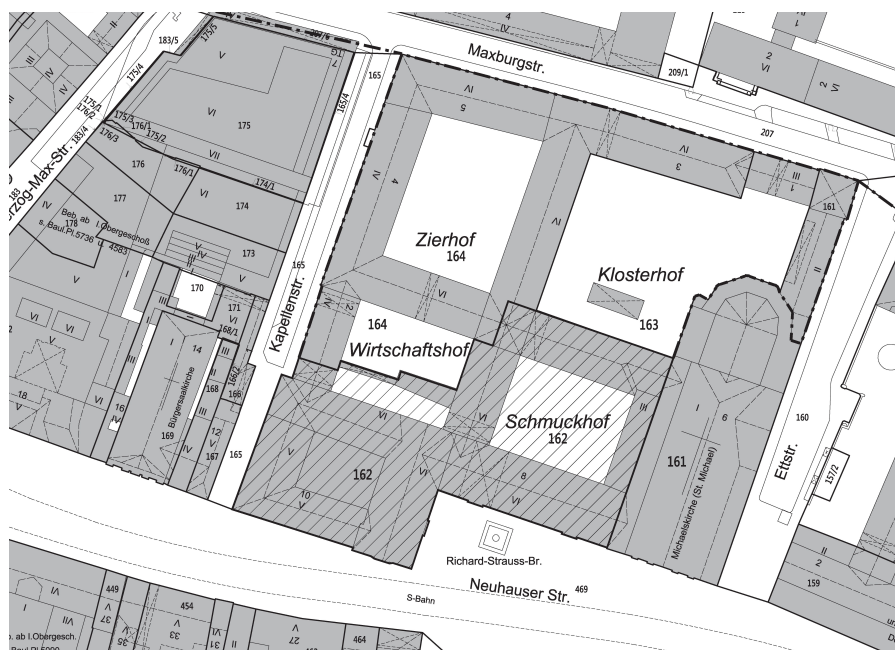
2.2.1 Städtebauliches Umfeld, stadträumliche Situation, Nutzungen

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, Kapellen-

straße 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 nach dem 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 Giebfassade, 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 Altstadttring 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 sowie
- Umgang mit 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 Erhalts 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. Die Arkaden an der Kapellenstraße gemäß dem städtebaulichen Vertrag (Anlage 4) bleiben mit einer Breite von ca. 3,30 m bestehen, wobei hier der Raum für eine Freischankfläche genutzt werden darf, sofern ein durchwegbarer Streifen von 1,20 m bestehen bleibt. Durch den städtebaulichen Vertrag wird die Arkade an der Neuhauser Straße 5,00 m breit und damit um 0,20 m von der im Bebauungsplan festgesetzten Breite von 4,80 m erweitert. Dies lässt der Bauherrin den Gestaltungsspielraum, auch die zweite Stützenreihe zu errichten.

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 zulässigen 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 Bodendenkmal) 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.

Der Bebauungsplan sieht die Schließung der Arkade entlang der Kapellenstraße vor. Dadurch wird die Fußgängerzone sowie der Gehwegsbereich (ab Höhe des Wendehammers) in der Kapellenstraße verschmälert. Aufgrund der freiwilligen Wiedererrichtung der Arkade an dieser Stelle bleibt die Situation für die Fußgängerinnen und Fußgänger wie im heutigen Bestand.

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. Gleiches gilt für die nunmehr angebotene Arkadenfläche an der Kapellenstraße und der zusätzlichen Gestaltungsfläche von 0,20 m an der Neuhauser Straße.

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} , $R = 15 \text{ dB(A)}$. 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 Geräuscentwicklung 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 frei gelassen 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 ensemblegerechte Baugestaltung
- Erhalt und Stärkung des innerstädtischen Nutzungsmixes aus Einzelhandel, Gastronomie, Büronutzung und Wohnen
- Sicherung des Schmuckhofes und Erhalt des Bodendenkmals

Verkehr

- Sicherung und Teilreduzierung von Flächen des öffentlichen Raums bezüglich der Arkaden
- 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, Angebot auf Abschluss eines städtebaulichen Vertrages

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.

Vor der Beschlussfassung als Satzung hat die Erbbauberechtigte der Landeshauptstadt München den Abschluss eines städtebaulichen Vertrages angeboten. Dieser städtebauliche Vertrag gemäß § 11 BauGB soll unter Berücksichtigung des Entwurfs des Bebauungsplanes und der privaten und öffentlichen Belange abgeschlossen werden.

Der städtebauliche Vertrag umfasst die Wiedererrichtung der Arkadenfläche an der Kapellenstraße mit einer Gesamtbreite von etwa 3,30 m und teilweiser Nutzung als Freischankfläche, die Erweiterung der Arkadenflächen an der Neuhauser Straße von 4,80 m auf 5,00 m, um die zweite Stützenreihe in Anlehnung an die Gestalt der Bestandsstützen ausführen zu können, Regelungen zu Bauunterhalt und Verkehrssicherungspflicht, sowie die Sicherung der Arkadenflächen über die Eintragung von Dienstbarkeiten zu Gunsten der Allgemeinheit im Grundbuch. Die Arkadenflächen bleiben weiterhin als „beschränkt-öffentlicher Weg, für Fußverkehr“ gewidmet (siehe Anlage 4 des Satzungsbeschlusses).

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. Eine entsprechende Vereinbarung wurde getroffen und in der nichtöffentlichen Sitzung des Stadtrates am 15.05.2019 beschlossen.

Aufgrund des angebotenen städtebaulichen Vertrages (siehe Anlage 4 des Satzungsbeschlusses) muss die Vereinbarung zur partiellen Nutzungsüberlassung angepasst werden.

Das Kommunalreferat bringt hierzu einen entsprechenden Beschlussentwurf in einer nichtöffentlichen Sitzung 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.

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 Direktorium - Rechtsabteilung
an das Revisionsamt
an die Stadtkämmerei
mit der Bitte um Kenntnisnahme.

V. WV Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA II/20 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/20 V