

Denkmalnetz Bayern c/o Bayerischer Landesverein für Heimatpflege e.V.
Ludwigstr. 23 Rgb., 80539 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Blumenstraße 28 b
80331 München

8.11.2018

Betreff: Stellungnahme zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a Arnulfstraße südlich zwischen Querbahnsteig Sarnberger Flügelbahnhof und nördlichem Vorplatz (Flst. Nr. 6856/97 Gemarkung München, Sektion 4) – Sarnberger Flügelbahnhof –

Anlage: Studie zu den Denkmaleigenschaften des Münchner Hauptbahnhofs Stand 1.11.2018

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu o.g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

A. Formelle Prüfung des Verfahrens und der Unterlagen:

Die Wahl des Verfahrens sowie der Umfang der Unterlagen werden der Planung nicht gerecht. **Angeregt** wird, im weiteren Verfahren die nachfolgend genannten Defizite nachzuarbeiten:

Zum Vorhaben:

Ermöglicht werden soll nach der Internetfassung der Stadt zur frühzeitigen Unterrichtung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) vom 15. Oktober 2018 mit 15. November 2018 anstelle des derzeitigen Sarnberger Flügelbahnhofs die Errichtung eines fünfgeschossigen Basisgebäudes entlang der Arnulfstraße, das auch einen „Hochpunkt“ mit 17 Geschossen und maximal 69,90 Metern Höhe (inklusive Technik) erhalten soll. In dem Gebäude sind als Hauptnutzung Büros, in den beiden ersten Geschossen auch Einzelhandel und Gastronomie und darunter eine Tiefgarage vorgesehen. Dieses Hochhaus verfestigt eine städtebauliche Fehlentwicklung (Hotel Deutscher Kaiser oder BR-Hochhaus) kollidiert mit der Altstadtsilhouette, verletzt die von der Stadt aufgestellten Altstadtleitlinien und ist damit alles andere als stadtverträglich. Um die fast

verdreifachte Fläche für Büro und Handel genehmigungsfähig zu machen, beabsichtigt die Landeshauptstadt die Änderung des Bebauungsplans und des Einzelhandelsgutachtens, trotz leerstehender Büroflächen und einer schon bestehenden Überkonzentration an Einzelhandelsflächen in der Münchner Innenstadt sowie zunehmendem Onlinehandel. Der Neubau bringt bahntechnisch keine Verbesserung, sondern wird zu einer überdimensionierten Shopping-Mall mit Gleisanschluss.

Das Gebäude dient offenbar nicht Zwecken der Eisenbahn im Sinn des Allgemeinen Eisenbahngesetzes. Nicht zum Ausdruck gebracht wird, dass eine denkmalrechtliche Erlaubnis zum Abbruch und zu den Auswirkungen auf weitere Baudenkmäler (Hauptbahnhof, Ensemble – siehe Studie Denkmaleigenschaften) nach keiner hierfür infrage kommenden Rechtsgrundlage erteilt ist.

Offensichtlich ist jedenfalls der Versuch der Stadt, die Planungsziele im Text zu „beschönigen“. **Angeregt** wird die neutrale Umschreibung mit „Abbruch des denkmalgeschützten Starnberger Bahnhofs und Neubau eines Geschäftshauses“.

Zum Verfahren:

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2002a wird nach Angaben der Stadt
- im **beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB**
- **ohne Umweltprüfung**

durchgeführt; der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

Die **Grenze** des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Vorhabengebiet) liegt nach aktueller Rechtslage innerhalb noch **eisenbahnrechtlich gewidmeter** Flächen. Der **Flächennutzungsplan** mit integriertem Landschaftsplan (FNP) stellt für das Bebauungsplangebiet „Bahnflächen“ sowie vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar.

Zum beschleunigten Verfahren:

Nicht verständlich ist, dass die Stadt ein beschleunigtes Verfahren durchführt, was nach dem BauGB nach den gegebenen Umständen nicht zulässig ist. Nach § 13a Abs. 1 BauGB kann zwar ein Bebauungsplan für bestimmte Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Das gilt nur, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 Quadratmetern (nach Angaben der Stadt umfasst das Planungsgebiet 5.226 Quadratmeter). Zwischen 20.000 bis weniger als 70.000 Quadratmetern müsste nach Abs. 1 Nr. 2 auf Grund einer überschlüssigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien die Einschätzung erlangt werden, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls).

Das beschleunigte Verfahren ist jedoch nach § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB **ausgeschlossen**, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer **Umweltverträglichkeitsprüfung** unterliegen. Nach Art. 78 c Abs. 2 Nr. 2 **BayVwVfG** umfasst die Umweltverträglichkeitsprüfung die Ermittlung, die Beschreibung und die Bewertung der

erheblichen Auswirkungen eines Vorhabens auf (Nr. 2) Sachgüter, die der Daseinsvorsorge dienen, und das **kulturelle Erbe**. Das vereinfachte Verfahren **kann nicht** eingesetzt werden, wenn erhebliche Umweltauswirkungen zu gewärtigen sind (Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, Rn. 1 a zu §13 BauGB).

Zur Betroffenheit des kulturellen Erbes:

Zum kulturellen Erbe gehören alle Baudenkmäler im Sinn des Denkmalschutzgesetzes. Dies sind nicht nur die bisher in die Denkmalliste eingetragenen Objekte (Starnberger Bahnhof, Teile des Hauptbahnhofs), sondern wegen des lediglich deklaratorischen Charakters der bayerischen Denkmalliste auch alle anderen Baudenkmäler, wie sie in der (weder vom Landesamt für Denkmalpflege noch von der Stadt München widerlegten) Studie zu den Denkmaleigenschaften des Münchner Hauptbahnhofs (Anhang) beschrieben sind. Betroffen sind danach auch der Gesamtbestand des Hauptbahnhofs und das Ensemble. Die Betroffenheit ergibt sich aus der Änderung des Bestandes der Denkmäler (insbesondere des abzubrechenden Starnberger Bahnhofs) und des Ensembles und den Auswirkungen auf das Erscheinungsbild, die sich aus der Umsetzung der Planung ergibt (siehe Art. 6 Abs. 1 Satz 1 BayDSchG: „Wer 1. Baudenkmäler beseitigen, verändern oder an einen anderen Ort verbringen oder 2. Geschützte Ausstattungsstücke beseitigen, verändern, an einen anderen Ort verbringen oder aus einem Baudenkmal entfernen will, bedarf der Erlaubnis“. Nach Satz 2 bedarf der Erlaubnis auch, wer in der Nähe von Baudenkmalern Anlagen errichten, verändern oder beseitigen will, wenn sich dies auf Bestand oder Erscheinungsbild eines der Baudenkmäler auswirken kann. Wer ein Ensemble verändern will, bedarf nach Satz 3 der Erlaubnis nur, wenn die Veränderung eine bauliche Anlage betrifft, die für sich genommen ein Baudenkmal ist, oder wenn sie sich auf das Erscheinungsbild des Ensembles auswirken kann).

Es ist offensichtlich, dass im bisherigen Bebauungsplanverfahren die Umweltbelange des betroffenen kulturellen Erbes nicht berücksichtigt wurden, da die Stadt gänzlich auf eine Umweltprüfung verzichtet hat. Es wird **angeregt**, dass die Stadt ein vollständiges Verfahren durchführt, weil die denkmalpflegerischen Belange dies erfordern.

Beteiligung der Denkmalbehörden: Aus den Auslegungsunterlagen wird nicht deutlich, ob es Stellungnahmen des Landesamtes für Denkmalpflege oder der städtischen Denkmalschutzbehörde gibt und welche Aussagen sie enthalten. Ausgesagt ist lediglich: „Letztmalig wurde das Vorhaben in seiner Gesamtheit in der Sitzung der **Kommission für Stadtgestaltung** am 10. Oktober 2017 vorgestellt; die Kommission hat das Ergebnis der Überarbeitung mit großer **Zustimmung** zur Kenntnis genommen.“ Dies ersetzt die Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden nicht. Gerügt wird deshalb die Unvollständigkeit der Unterlagen. Es wird **angeregt**, eindeutige Aussagen zu diesen Fragen zu treffen.

B. Feststellung denkmalpflegerischer Belange:

Zu berücksichtigen sind nach BauGB und BayDSchG u.a.

- Die geschichtlichen Entwicklungen, welche den Geltungsbereich in Gestalt und Struktur geprägt haben (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 und § 35 Abs. 3 Nr. 5 BauGB);

- Die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (Ensemble), welche den Geltungsbereich prägen (gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 172 BauGB);
 - Die im Geltungs- bzw. Wirkungsbereich des Bauleitplanes liegenden baulichen Anlagen, die allein oder im Zusammenhang mit anderen das Ortsbild oder die Straßengestalt prägen oder sonst von geschichtlicher künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sind (auch gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 und § 172 BauGB);
 - Die im Geltungs- bzw. Wirkungsbereich der Planung vorhandenen Baudenkmäler und das Ensemble (siehe die Studie im Anhang) als geschützter städtebaulicher Zusammenhang; Kennzeichnung der Denkmäler im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB, § 172 BauGB und PlanzV 90, Anlage 14);
 - Das gilt sowohl für die bereits in der Denkmalliste erfassten, aber auch für die noch nicht erfassten und genannten Denkmäler und das Ensemble;
 - **Nachzubessern** sind zumindest Aussagen zu erhaltenswerten Denkmälern, Ortsteilen, Straßen und Plätzen von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB) (städtebau- und siedlungsgeschichtliche Entwicklung);
 - Offensichtlich ist, dass die vorhandenen Baudenkmäler, und geschützte städtebauliche Zusammenhänge (Ensemble) nicht vollständig nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen worden, weder mit Kennzeichnung im Plan noch mit Erläuterung n der Legende).
- Es wird **angeregt**, diese Punkte nachzuarbeiten.

C. Prüfung der Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. mit Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO):

Allgemeines:

- Durch die beabsichtigten Festsetzungen werden Baudenkmäler und das Ensemble, erhaltenswerte Bausubstanz und historische städtebauliche Zusammenhänge gefährdet und im Erscheinungsbild beeinträchtigt (z. B. Abbruchkennzeichnung, Überplanung, unmaßstäbliche Umgebung). Die abzusehenden Beeinträchtigungen werden deutlich in den Formulierungen der Internetfassung „Dienstleistungs- und Kundenservice-Center, das durch zusätzliche bahnunabhängige Einzelhandels- und Büronutzungen ergänzt wird“, „das neue **signifikante Gebäude** des SFB“, „im obersten Geschoss des **Hochpunktes**“, „Entwicklung eines **Stadtbausteines**“, „im stadträumlichen Kontext als Bestandteil der architektonischen und gestalterischen **Gesamtfigur** des neuen Münchner Hauptbahnhofs“ und „Durch den vorgesehenen **Hochpunkt** im Westen wird eine Landmarke gesetzt, die auch als Standortzeichen für den Hauptbahnhof an Bedeutung gewinnen wird“, Es wird **angeregt**, diese Punkte nachzuarbeiten.

Zu Art und Maß der baulichen Nutzung:

- Durch die Festsetzungen sind auch außerhalb des unmittelbaren Geltungsbereiches des Bebauungsplans Beeinträchtigungen denkmalwerter Substanz und Struktur des Baudenkmal Hauptbahnhof und des Ensembles zu erwarten. Die festgesetzten Gebietsausweisungen mit ihren Nutzungsmöglichkeiten werden der erhaltenswerten Bausubstanz bzw. dem historischen Ortsgefüge nicht gerecht; dies ergibt sich aus den Formulierungen der Internetfassung „Dienstleistungs- und Kundenservice-Center, das durch zusätzliche bahnunabhängige Einzelhandels- und Büronutzungen ergänzt wird“,

„das neue **signifikante Gebäude**“, „**Hochpunkt**“, „**Stadtbaustein**“, „**Landmarke** als Standortzeichen für den Hauptbahnhof ;

- Der Bebauungsplan ist nicht am Bestand orientiert sondern setzt dessen Beseitigung voraus. Der neue Hauptbahnhof wurde bei der Erörterung vom Architekten – ganz im Zeitgeist – als nachhaltig verkauft. Nachhaltig und ökologisch wäre es aber, den architektonisch wertvollen, immer noch funktionstüchtigen (!) Bestand aus dem 19. Jahrhundert und den 1950er und 1980er Jahren Reste zu sanieren, ihn behutsam weiterzuentwickeln. Die Bahn geht einen anderen Weg: Sie lässt die Gebäude seit Jahren herunterkommen, um dann mit Unwirtschaftlichkeit beim Erhalt zu argumentieren, abzubrechen und den mutmaßlich größten Bahnhof Europas zu bauen.
 - Bei der Festsetzung von Nutzungsabgrenzungen wird nicht auf die historische Parzellenstruktur Rücksicht genommen;
 - Die Anzahl der Vollgeschosse und die Grundstücksausnutzung (GRZ – Grundflächenzahl und GFZ – Geschößflächenzahl) ist mit der ortsbildprägenden Geschossigkeit und Baudichte nicht vereinbar.
- Es wird **angeregt**, diese Punkte nachzuarbeiten.

Bauweise, Baulinie, Baugrenzen:

- Die festgesetzte Bauweise sichert nicht eine auf Einfügung in die historische städtebauliche Struktur bedachte Entwicklung (§ 22 BauNVO); dies ergibt sich aus den Formulierungen der Internetfassung „das neue **signifikante Gebäude**“, „**Hochpunkt**“, „**Stadtbaustein**“, „**Landmarke** als Standortzeichen für den Hauptbahnhof;
 - Die festgesetzten Baulinien und Baugrenzen nehmen nicht auf die Baudenkmäler und das Ensemble, die erhaltenswerten Gebäude, ortstypische Gebäudefolgen und charakteristische Abmessungen der öffentlichen Räume Rücksicht (§ 23 BauNVO).
- Es wird **angeregt**, diese Punkte nachzuarbeiten.

Grün- und Freiflächen:

- Trotz der Überschrift enthält der Bebauungsplan keine Festsetzungen für Grün- und Freiflächen oder sonstige Bepflanzungen; es wird **angeregt**, dies nachzuarbeiten.

Topographie:

- Die für München und das Bahnhofsgebiet charakteristischen Bezüge der historischen Bebauung zur Topographie werden in der Planung nicht berücksichtigt (z. B. bestehende Stadtsilhouette); dies ergibt sich aus den Formulierungen der Internetfassung „das neue **signifikante Gebäude**“, „**Hochpunkt**“, „**Stadtbaustein**“, „**Landmarke** als Standortzeichen für den Hauptbahnhof.
- Es wird **angeregt**, diesen Punkt nachzuarbeiten.

Abwägungsdefizite:

Bei der Aufstellung des Bebauungsplans sind die mit öffentlichen Belange des Denkmalschutzes mit anderen privaten oder öffentlichen Belangen unter Berücksichtigung ihres ggf. nach Landesrecht verfassungsrechtlich geschützten hohen Gewichts gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Wurden denkmalpflegerische Belange in der Abwägung öffentlicher Belange gegen private Belange und untereinander verwendet, ist der Abwägungsnachweis der Stadt vorzulegen. **Angeregt** wird, die erheblichen Mängel im

Abwägungsvorgang nachzuarbeiten, die offensichtlich auf das bisherige Abwägungsergebnis von Einfluss gewesen sind.



Dipl. Ing. Meike Gerchow
Sprecher des Denkmalnetzes Bayern



Achim Schröer



Dr. Bernd Vollmar