

**Reinhard Sajons**  
Ltd.Verwaltungsdirektor a.D.  
Fabrikstr.14  
81245 München

München, den 06.07.2019

**Landeshauptstadt München**  
**Referat für Stadtplanung und Bauordnung**  
**Frau Stadtbaurätin Prof. Dr. Elisabeth Merk**  
Blumenstr.28 b  
80331 München

**Bebauungsplan Nr. 1975 a „Alte Akademie, Neuhauser Str. 8 - 10**  
**Einwendungen im Rahmen des Verfahrens nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Frau Stadtbaurätin Prof. Merk,

innerhalb der Auslegungsfrist vom 7. Juni bis 9.Juli 2019 erhebe ich die folgenden  
**Einwendungen**  
gegen den Billigungsbeschluss\_vom 15.05.2019 Nr.:14-20 / V 14667

Ich beziehe mich zunächst auf meine im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung nach **§ 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 30.07.2018 vorgebrachten Einwendungen**, die ich vollinhaltlich zum Gegenstand auch dieses Schreibens mache.

Außerdem mache ich die Schreiben, auf die sich die Erwiderung des Referats in der Beschlussvorlage Nr.14-20 /V 14667 bezieht, ebenfalls zum Inhalt meiner Einwendungen, ebenso den Inhalt der drei Schreiben des **Münchner Forums in gleicher Sache vom 04.07.2019.**

Die Arkaden im sog. Hettlagebau sollen nach dem Willen der Stadtratsmehrheit in einem Umfang von ca. 400 qm der Firmengruppe Signa und ihrem Inhaber Benko **zu rein kommerziellen Zwecken überlassen** werden. Damit wird wertvoller öffentlicher Raum in diesem Umfang, also gewidmete und für die Stadt gesicherte Fläche, **als Passage der Öffentlichkeit**, also uns allen als Bürger dieser Stadt, **ersatzlos entzogen**. Der verbleibende sehr schmale Durchgang kann nicht als adäquater Ersatz angesehen werden. Ein solcher Entzug öffentlicher Fläche darf grundsätzlich gar nicht, und wenn, dann nur unter Beachtung strengster Anforderungen und Maßstäbe erfolgen. Darüber gab es bisher in der Stadtpolitik Einigkeit, wie sie auch beispielhaft in den Altstadtrichtlinien des früheren Stadtheimspflegers zum Ausdruck kommt. Diese hohen Maßstäbe an eine eventuelle Abgabe wurden hier nach meiner und der Meinung der interessierten Öffentlichkeit und vieler Fachleute in diesem Fall nicht angewendet.

Demgegenüber stehen für die von den Kooperationspartnern im Stadtrat befürworteten Lösung erkennbar **ausschließlich private Belange des Investors** und **kein einziger öffentlicher Belang, sei er historischer, architektonischer, städtebaulicher oder denkmalrechtlicher Art, oder Argumente der Lebensqualität für die Bürger.**

Es gibt auch keine mir bekannten öffentlichen Gründe für die von der Stadtratsmehrheit gewollte Lösung. Welche öffentlichen Gründe gäbe es denn? Sie mögen endlich von der **Stadtratsmehrheit benannt** werden.

Wenn wie hier **öffentliche und private Belange eine Rolle spielen und widerstreiten**, müssen vom Stadtrat nach der zentralen **Rechtsvorschrift des § 1 Abs. 7 BauGB „die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden.“**

Gegen dieses für die Aufstellung eines jeden Bebauungsplans zentral geltende „**Gebot gerechter Abwägung**“ wird meines Erachtens hier eindeutig und **in krassem Umfang verstoßen**. Man kann sogar so weit gehen, auch von einem **Abwägungsdefizit** bis hin zu einem **Abwägungsausfall** zu sprechen. Allein die Behauptung im Billigungsbeschluss, man habe abgewogen und aus der frühzeitigen Bürgerbeteiligung keine erheblichen neuen Argumente erkennen können, ersetzt ja wohl nicht die Abwägung selbst. Wo diese in der Vorlage zu finden sein soll, bleibt ein Rätsel. Dieser **schwere Rechtsfehler** dürfte zur Nichtigkeit oder **Teilnichtigkeit** des Bebauungsplans führen, sofern die Rechtmäßigkeit dieses Bebauungsplans in einem Normenkontrollverfahren nachgeprüft werden kann. Die Stadtratsmehrheit hat die Bedeutung von öffentlichem Raum und zwar hier in der städtebaulich sinnvollen, ja notwendigen Passagenfunktion (siehe Antrag des Münchner Forums auf Verkehrsbegutachtung) für die Stadtgesellschaft verkannt und solchen Raum ohne zwingenden, nicht einmal nachvollziehbaren Grund zu ausschließlich **kommerzieller Nutzung weggegeben**. Die Auseinandersetzung mit den erheblichen Einwendungen gegen dieses Vorgehen im Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte überwiegend dadurch, dass man sinngemäß argumentiert, dass die gewollte Lösung vertretbar und nicht schädlich sei. Das reicht natürlich für die „gerechte Abwägung“ nicht. Die Argumente, die für die Erhaltung der gesamten Passage als öffentlicher Raum sprechen, werden dagegen mit vielen Worten kleingeredet und nicht berücksichtigt.

Diese Argumente sind bei der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sehr ausführlich dargelegt worden; sie müssen hier nicht wiederholt werden. Gibt es denn überhaupt Fachleute, die die vom Stadtrat gewollte Lösung für besser halten? Dass man in der Stadtratsmehrheit diese Lösung auch gegen die geäußerte Meinung sehr vieler Bürger durchziehen will, um den Wünschen eines Großinvestors zu entsprechen, der – wie man sieht – überaus großen Einfluss in dieser Stadt hat, ist äußerst bedenklich und demokratiefeindlich und zeigt, wie wenig Einfluss die engagierte Bürgerschaft hat, wenn eine Stadtratsmehrheit nicht will, aus welchen Gründen auch immer. Das Ergebnis eines eventuellen Bürgerentscheids zu dieser Frage kann sich die Stadtratsmehrheit leicht ausrechnen.

Die **finanziellen Vorteile des Investors sind immens**. Das ist in der frühzeitigen Bürgerbeteiligung schon grob vorgerechnet worden. Wenn nunmehr die Fa. Signa wenigstens zur Zahlung von 6 Mio. Euro bereit ist, ist dies immer noch **nur ein geringer Ausgleich** für die über die gesamte Laufzeit des Erbbaurechts zu erwartenden Gewinne. Es sollte die vorrangige Aufgabe des von den Bürgern gewählten Stadtrates sein, solche öffentlichen Flächen für die Bürger, auch für zukünftige Generationen, zu bewahren und zu erhalten, wenn wie hier gar nichts die Abgabe dieses Grunds zu rein privater Nutzung rechtfertigt. Es sollte nicht an den Bürgern vorbeiregiert werden. Auf keinen Fall braucht es jedenfalls weitere Verkaufsflächen in der Münchner Innenstadt, die auf diese Weise und unter Verstoß gegen den Grundsatz gerechter Abwägung zustande kommen.

Es fragt sich, ob hier die die Abgabe befürwortende Stadtratsmehrheit noch die Interessen der breiten Masse ihrer Wähler wahrnimmt.

Einen Verstoß gegen eine Kernvorschrift des Planungsrechts hat sie sich auf jeden Fall geleistet.

Mit freundlichen Grüßen

[gez. Reinhard Sajons]