



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

Pasing Arcaden GmbH & Co. KG
v.d.d. geschäftsf. Gesellschafter
v.d. Mfi Management für Immobilien AG
v.d. Herrn Matthias Böning
Bamlerstr. 1
45141 Essen

Lokalbaukommission
Untere Naturschutzbehörde
Untere Denkmalschutzbehörde
PLAN HA IV/43

Telefon: (089) 233 - 28517 (Verw.)
Telefon: (089) 233 - 24675 (Technik)
Telefax: (089) 233 - 25810
plan.ha4-lbk-team43@muenchen.de
Dienstgebäude:
Blumenstr. 19
Zimmer: 418 (Verw.)
Zimmer: 409 (Technik)
Sachbearbeitung:
Herr Maugg (Verw.)
Frau Strohäcker (Technik)

Ihr Schreiben vom

Ihr Zeichen

Datum
02.06.2010

Pasinger Bahnhofspl. 6, Fl.Nr. 141/0, Gemarkung Pasing
Gesamt-Instandsetzung und Umbau "Alter Pasinger Bahnhof"
Bauherr/in: Pasing Arcaden GmbH & Co. KG, v.d. Mfi Management für Immobilien AG,
Bamlerstr. 1, 45141 Essen
Aktenzeichen: 1.1-2010-3980-43

Baugenehmigung gem. Art. 60 und 68 Bayerische Bauordnung (BayBO) mit aufschiebender Bedingung

Der Bauantrag vom 16.02.2010 nach Plan Nr. 2010-3980 wird hiermit unter folgender aufschiebenden Bedingung als Sonderbau genehmigt:

Die Genehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass mit den Bauarbeiten erst begonnen werden darf, wenn der Standsicherheitsnachweis sowie die evtl. erforderlichen Konstruktionspläne bei der Lokalbaukommission vorgelegt und durch den Prüfeningenieur geprüft und freigegeben sind. Die Prüfung und Freigabe kann auch abschnittsweise erfolgen.

Das Gebäude wird gemäß Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 1 BayBO als Gebäudeklasse 1 eingestuft.

Als Anlagen wurden unter anderem o.g. 8 Dupl.PI. (Nr. 2010-3980), die Bestandteil dieses Bescheides sind, beigefügt. Bitte beachten Sie in Ihrem Interesse die Bestimmungen und Hinweise in den weiteren Anlagen! Darin sind auch Hinweise zu den Nachweispflichten, die Sie als Bauherr haben, enthalten.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die angegebenen Sachbearbeiterinnen bzw. Sachbearbeiter.

U-Bahn Linien U1/U2
Haltestelle Fraunhoferstraße
U-Bahn Linien U1/U2/U3/U6
Haltestelle Sendlinger Tor

Straßenbahn Linien 17, 18, 27
Haltestelle Müllerstraße
Metrobus: Linie 52
Stadtbus: Linie 152
Haltestelle Blumenstraße

Parteiverkehrszeiten:
Mo, Di, Do, Fr
10:00 bis 12:00 Uhr

Internet:
<http://www.muenchen.de>

Fbl.:

Folgende Auflagen sind zu beachten:

1. Denkmalschutzrechtliche Auflagen:

Bei dem Anwesen handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenes Baudenkmal einschließlich der zugehörigen historischen Nebengebäude und Ausstattungsstücke (Art. 1 Abs. 1 und 2, Art. 2 DSchG). Der Erhaltungspflicht des Eigentümers nach Art. 4 DSchG unterliegen daher nicht nur Bauteile des Denkmals wie Dach, Dachstuhl, Kamine, Fassaden, Fenster, Eingangstüren, Garteneinfriedungen etc., sondern auch die aus der Erbauungszeit oder späteren historischen Epochen stammenden Innendetails wie Treppenhaus einschließlich Treppen, Geländer, Wohnungs- und Zimmertüren, Stukkaturen, Putze, Wandgemälde und andere Ausschmückungen, Vertäfelungen, Böden, Figuren etc.

1.1 Erhaltung des Bestands, Absprache bei Veränderungen:

Der historische Bestand des Anwesens ist zu erhalten. Veränderungen dürfen jeweils nur in Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde vorgenommen werden (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.2 Abstimmung des Umgangs mit den Details:

Der Umgang mit den Details (Dacheindeckung, Kamine, Fenster, Türen, Treppenhaus, Fliesen, Böden, Putz, die neuen Anbauten etc.) ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde im einzelnen abzustimmen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.3 Instandsetzungskonzept:

Rechtzeitig vor Baubeginn ist ein Instandsetzungskonzept vorzulegen und von der Unteren Denkmalschutzbehörde abnehmen zu lassen. Der Inhalt des Instandsetzungskonzepts, das den Umgang mit den Baudetails beschreiben soll, ist im Einzelnen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde abzustimmen. Das abgenommene Instandsetzungskonzept ist Grundlage für die Bauausführung (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.4 Ausbesserung und Wiederherstellung:

Beschädigte Putzflächen, Stein-, Ziegel-, Stuck- und Holzteile sind in Form, Struktur und Material dem historischen Bestand entsprechend auszubessern bzw. wiederherzustellen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.5 Erhaltung und Restaurierung:

Die historischen Fenster sind zu erhalten und ggf. fachgerecht zu restaurieren (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.6 Die neuen Fenster müssen im Erscheinungsbild den Originalfenstern entsprechen, wobei die Hauptteilung auch konstruktiv zu übernehmen ist (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.7 Werk- und Detailplanung:

Vor Beginn der Fertigung neuer Fenster ist der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Werk- und Detailplanung (Ansichten und Profilschnitte) zur Abnahme vorzulegen. Die abgenommene Planung ist Grundlage für diese Genehmigung (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.8 Die neue Türen sind in Material, Konstruktion und Erscheinungsbild detailgetreu dem ursprünglichen historischen Bestand entsprechend zu fertigen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.9 Werk- und Detailplanung:

Vor Beginn der Fertigung der neuen Türen ist der Unteren Denkmalschutzbehörde eine Werk- und Detailplanung (Ansichten und Schnitte) zur Abnahme vorzulegen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.10 Erhaltung der Dachkonstruktion:

Die überlieferte historische Dachkonstruktion ist antragsgemäß zu erhalten (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.11 Dachdeckung:

Für die Erneuerung der Dacheindeckung im Bereich der historischen Gebäude wieder Schiefer zu verwenden (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

1.12 Anzeige Beginn/Fertigstellung:

Beginn und Abschluss der Arbeiten sind der Unteren Denkmalschutzbehörde rechtzeitig schriftlich mitzuteilen (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

Hinweise:

a) Terminvereinbarungen:

Ortsbesichtigungen und Bürotermine mit der Unteren Denkmalschutzbehörde (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/61 T, Blumenstraße 19, 80331 München) können unter der Rufnummer 089/233-25237 oder Fax-Nr. 089/233-24443 oder E-Mail an plan.ha4-denkmal-werbung@muenchen.de vereinbart werden.

b) Auflagenvorbehalt:

Weitere Auflagen aus denkmalschutzrechtlichen Gründen, die sich aus dem Fortschritt der Arbeiten ergeben, bleiben vorbehalten (Art. 6 Abs. 2 DSchG).

c) Zusätzliche Erlaubnisverfahren:

Soweit über die in den genehmigten Plänen dargestellten Maßnahmen hinaus weitere Arbeiten wie insbesondere Renovierungen des Gebäudeäußeren oder -inneren geplant sind, ist hierfür ein Erlaubnisverfahren nach dem Denkmalschutzgesetz erforderlich. Diese Erlaubnis ist rechtzeitig vor Arbeitsbeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde (Referat für Stadtplanung und Bauordnung - HA IV/61 T, Tel. 233-25259, -22261, -25216, -22098, -25237, -21437, -24145 oder Fax-Nr. 233-24443) zu beantragen.

2. Eine mögliche temporäre Veranstaltung mit mehr als 200 Personen, die auf Grund der Größe der Fläche möglich wäre, ist ausgeschlossen.
3. Stellplätze (Art. 47 Abs. 1 Satz 1 und 2 BayBO i.V.m. § 2 Abs. 1 der Satzung der Landeshauptstadt München über die Ermittlung und den Nachweis von notwendigen Stellplätzen für Kraftfahrzeuge (Stellplatzsatzung - StPIS)):

Für dieses Bauvorhaben ist folgende Anzahl von Stellplätzen für Kraftfahrzeuge erforderlich: 21 Stellplätze. Im Einzelnen:

28 Stellplätze für 280,5 m² Gastraumfläche ./ 7 Stellplätze Reduzierung wegen Nähe ÖPNV

Die Stellplätze werden in der Tiefgarage, der sich auf dem selben Buchgrundstück befindlichen Pasing Arcaden nachgewiesen. Die Stellplätze sind gleichzeitig mit dem Bauvorhaben herzustellen und müssen bei Bezugsfähigkeit des Gebäudes funktionsfähig zur Verfügung stehen. Die Stellplätze sind zum Abstellen der Kraftfahrzeuge der ständigen Benutzer und Besucher der Anlage auf Dauer vorzuhalten (Art. 47 BayBO).

Ausnahmen und Befreiungen von folgenden §§ des Baugesetzbuches (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie Abweichungen nach der Bayerischen Bauordnung (BayBO) werden erteilt:

1. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von Gasträume nördlich des bestehenden Gebäudes außerhalb des Bauraums.

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die denkmalfachlich abgestimmte Erweiterung eines Einzeldenkmals handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

2. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von Gasträume südlich des bestehenden Gebäudes außerhalb des Bauraums.

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die denkmalfachlich abgestimmte Erweiterung eines Einzeldenkmals handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

3. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung eines Wirtsgartens südlich des bestehenden Gebäudes außerhalb des Bauraums.

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die denkmalfachlich abgestimmte Erweiterung eines Einzeldenkmals handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

4. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung einer Unterbauung nördlich des bestehenden Gebäudes zur Unterbringung notwendiger Nebenräume außerhalb des Bauraums.

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die denkmalfachlich abgestimmte Erweiterung eines Einzeldenkmals handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

5. Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB wegen Errichtung von Gebäudeteilen und eines Wirtgartens innerhalb der festgesetzten Gehrechtsfläche 'Promenade'.

Begründung:

Die Befreiung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die denkmalfachlich abgestimmte Erweiterung eines Einzeldenkmals handelt, die die Grundzüge der Planung nicht berührt. Städtebauliche Spannungen sind nicht zu erwarten.

6. Abweichung gemäß Art. 63 Abs. 1 i.V.m. Art. 48 Barrierefreiheit wegen fehlender behindertengerechter Toilette.

Begründung:

Es handelt sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude. Bei einer Anpassung an alle Erfordernisse des Art. 48 BayBO würde der öffentliche Belang des Denkmalschutzes keine entsprechende Würdigung finden, so dass im vorliegenden Fall auf eine behindertengerechte Toilette verzichtet wird.

Hinweise:

a) Die das Gebäude umgebende Promenade wird auf Grundlage eines Wettbewerbs einheitlich erstellt, so dass sich im vorliegenden Fall die Vorlage eines Freiflächengestaltungsplanes erübrigt.

b) Um die sichere Führung des Eisenbahnbetriebes während und nach Beendigung der Bauarbeiten zu gewährleisten, ist rechtzeitig vor Durchführung der Baumaßnahme die vorgesehenen Bautätigkeiten mit den für die benachbarten Bahnbetriebsanlagen zuständigen Eisenbahninfrastrukturunternehmen (DB Netz AG, DB Station & Service AG) abzustimmen. Den zuständigen Unternehmen der DB AG obliegt es auch, die eisenbahnspezifischen Belange im Rahmen der Betreiberverantwortung nach § 4 Abs. 1 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) einzubringen.

Nachbarwürdigung:

Die Nachbarin Deutsche Bahn Immobilien GmbH, NL München (Fl.Nr. 143, 1169) hat den Baueingabeplan nicht unterschrieben. Das Bauvorhaben entspricht den öffentlich-rechtlichen Vorschriften die im bauaufsichtlichen Verfahren zu prüfen sind, nachbarrechtlich geschützte Belange werden nicht beeinträchtigt; insbesondere werden keine Befreiungen oder Abweichungen erteilt, die nachbarrechtlich von Bedeutung sind.

Der o. g. Nachbarin wird eine Ausfertigung dieses Bescheides förmlich zugestellt. Die Nachbarin hat die Möglichkeit, entsprechend der Rechtsbehelfsbelehrung gegen den Bescheid Klage einzulegen.

Kosten:

Für diese Genehmigung werden Gebühren und Auslagen gem. beiliegender Kostenrechnung vom 02.06.2010 erhoben. Die Kostenrechnung ist Bestandteil dieses Bescheides.

Die Kostenentscheidung begründet sich aus Art. 1, 2, 5, 6 und 10 des Kostengesetzes (KG) und dem Kostenverzeichnis zum Kostengesetz (KVz), siehe beigefügte Kostenrechnung.

Wir bitten Sie, den genannten Betrag mit beiliegendem Überweisungsformular zu begleichen.

Rechtsbehelfsbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach seiner Bekanntgabe Klage bei dem Bayerischen Verwaltungsgericht in München, Postfachanschrift: Postfach 20 05 43, 80005 München, Hausanschrift: Bayerstr. 30, 80335 München, schriftlich oder zur Niederschrift des Urkundsbeamten der Geschäftsstelle dieses Gerichts erhoben werden. Die Klage muss den Kläger, die Beklagte (Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Klagebegehrens bezeichnen und soll einen bestimmten Antrag enthalten. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben, der angefochtene Bescheid soll in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Klage und allen Schriftsätzen sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden.

Hinweise zur Rechtsbehelfsbelehrung:

- Durch das Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung der Verwaltungsgerichtsordnung vom 22. Juni 2007 (GVBl Nr. 13/2007 vom 29.06.2007) wurde das Widerspruchsverfahren im Bereich des Baurechts abgeschafft. Es besteht keine Möglichkeit, gegen diesen Bescheid Widerspruch einzulegen.
- Die Klageerhebung in elektronischer Form (z.B. durch E-Mail) ist unzulässig.
- Eine Anfechtungsklage eines Dritten (Nachbarn) gegen diese Baugenehmigung hat keine aufschiebende Wirkung (§ 212 a Abs. 1 BauGB). Es besteht jedoch die Möglichkeit beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) die Anordnung der aufschiebenden Wirkung zu beantragen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Der Antrag muss den Antragsteller, die Antragsgegnerin (in Ihrem Fall die Landeshauptstadt München) und den Gegenstand des Antrages bezeichnen. Die zur Begründung dienenden Tatsachen und Beweismittel sollen angegeben werden. Gegebenenfalls soll die angefochtene Verfügung in Urschrift oder in Abschrift beigefügt werden. Der Antragschrift sollen Abschriften für die übrigen Beteiligten beigefügt werden. Ebenso ist ein entsprechender Antrag bei der Landeshauptstadt München (Anschrift s.o.) möglich (§ 80 Abs. 4 VwGO).

- Eine Klage, die sich allein gegen die Höhe der Kosten richtet, hat keine aufschiebende Wirkung (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO). Es besteht jedoch die Möglichkeit, beim Bayerischen Verwaltungsgericht München (Anschrift s.o.) Antrag auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung der Klage zu stellen (§ 80 Abs. 5 Satz 1 VwGO). Bei der Anforderung von öffentlichen Abgaben und Kosten (§ 80 Abs. 2 Ziffer 1 VwGO) ist der Antrag nach § 80 Abs. 5 VwGO an das Bayerische Verwaltungsgericht München nur zulässig, wenn die Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Hauptabteilung IV, Lokalbaukommission einen Antrag auf Aussetzung der Vollziehung ganz oder zum Teil abgelehnt hat oder über diesen Antrag ohne Mitteilung eines zureichenden Grundes in angemessener Frist sachlich nicht entschieden hat oder die Vollstreckung droht (§ 80 Abs. 6 VwGO). Diese Anträge hemmen nicht den Lauf der Rechtsmittelfrist. D.h. nur eine Klageerhebung verhindert, dass der Bescheid bestandskräftig wird.

- Kraft Bundesrechts ist bei Rechtsschutzanträgen zum Verwaltungsgericht seit 01.07.2004 grundsätzlich ein Gebührevorschuss zu entrichten.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Strohhäker, Bauoberrätin

Anlage

1 Kostenrechnung

Duplikatspl. (s. o.)

1 Merkblatt (Bitte im eigenen Interesse unbedingt beachten!)

1 Schreiben „Baubeginnsmeldung“ mit 5 Formblättern
überzählige Unterlagen