

Anlage 4

Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1

Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142

Am Oberwiesenfeld (östlich),
Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich),
Moosacher Straße (nördlich),
Lerchenauer Straße (westlich),
DB-Nordring (südlich)

(Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947)

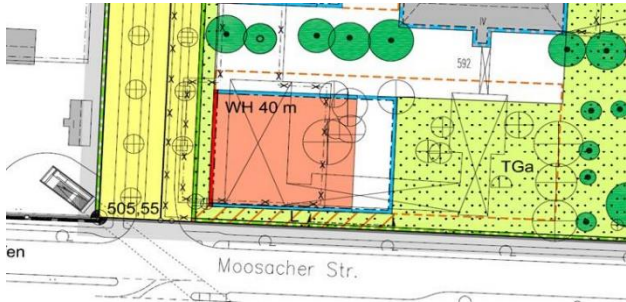
Thema

1 Architektur, Städtebau, Stadtbild

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
1.1	Privatperson	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schrecken habe ich die Visualisierung des neuen Hochhauses an der Moosacherstrasse gesehen.</p> <p>Das schöne historische „Knorrbremse“ Gebäude ist zwischen den beiden Neubauten optisch förmlich eingequetscht und verliert vollkommen seine ursprüngliche Wirkung. Da brauchen wir auch keinen Denkmalschutz mehr!</p> <p>An dem, im Vergleich zur Umgebung ja auch schon relativ hohen H2 Hotel hat mir gefallen, dass es zur Moosacherstrasse hin eine schmale Front aufweist.</p> <p>An dem neuen Hochhaus stört mich nicht nur die geplante Höhe, egal ob 78, 88 oder 98 m, sondern vor allem die breite Front, die neben dem H2 und dem „Knorr-Bremse“ Gebäude einfach viel zu wuchtig, geradezu monströs wirkt.</p>	<p>Das Planungskonzept mit dem vorgesehenen Hochhaus an der Einmündung der Straße Am Oberwiesenfeld in die Moosacher Straße sowie der Weiterführung der Bebauung entlang der Moosacher Straße wurde in der Stadtgestaltungskommission im Juli 2016 vorgestellt. Dabei wurde dem Konzept einschließlich dem Hochpunkt grundsätzlich zugestimmt mit der Maßgabe, den Bereich des Hochpunktes einem Wettbewerbsverfahren zu unterziehen. Dieser wurde 2018 durchgeführt.</p> <p>Das Hochhaus ist an einer Stelle vorgesehen, an der durch den bislang geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 bereits ein Bauraum mit einer zulässigen Wandhöhe von 40 m, sogar mit einer größeren Breite, festgesetzt ist. Südöstlich des denkmalgeschützten Knorr-Bremse Verwaltungsgebäudes wurde der Bauraum gegenüber dem bisher gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung 1947 entlang der Moosacher Straße nach Westen verlängert. So kann hinter diesem eine öffentliche Grünfläche sowie daran nördlich angrenzend ein Urbanes Gebiet MU mit einem erheblichen Anteil an Wohnnutzung entwickelt werden. Diese Bereiche können so vor den Emissionen der Moosacher Straße abgeschirmt werden. Mit diesem Konzept wird der Bedeutung des denkmalgeschützten Gebäudes Rechnung getragen. Es wird nach Osten, Westen und Süden freigestellt. Dies war im bisher gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 nicht der Fall.</p>

		<p>Es wird eine aufwendige Studie präsentiert, in der aus absurd großer Distanz drauf hingewiesen wird, dass das Hochhaus, egal wie hoch es ist, das Stadtbild nicht stören würde. Auf die Wirkung vor Ort wird aber gar nicht eingegangen und die ist in meinen Augen abschreckend.</p> <p>Das Hochhaus an sich mag je etwas Besonderes sein, wenn es seine Umgebung erschlägt, hat man davon aber nichts!</p>	<p>Die Studie zur Stadtbildverträglichkeit hatte die Auswirkungen auf das Stadtbild auch aus größeren Distanzen von ausgewählten Standpunkten aus im Stadtgebiet zu untersuchen. Daneben sind auch durchaus Standpunkte im Straßenraum der Moosacher Straße sowie auch insbesondere aus dem Olympiagelände mit dem Olympiaberg gewählt worden. Die Ausgestaltung des Hochhauses an sich war Gegenstand des genannten Realisierungswettbewerbes.</p> <p>Das 88 m hohe Gebäude in MK 1 (2) wirkt als „Stadtzeichen“ durch seine Lage an der wichtigen Achse der Moosacher Straße bzw. des Frankfurter Rings und kann auch den westlichen Abschluss des im Rahmen der Hochhausstudie entlang dieser Achse für Hochhäuser geeigneten Bereiches bilden und damit einer besonderen stadträumlichen Bedeutung gerecht werden. Im Hinblick auf die Radwegachse in Nord-Süd-Richtung fungiert das Gebäude als Zeichen für den Übergang des Olympiaparks zu den nördlich angrenzenden Stadtvierteln.</p> <p>Das Hochhaus bildet zusammen mit dem westlich bereits bestehenden Hochhaus (Hotel) eine städtebauliche Skulptur. Auf Quartiersebene markieren diese im Sinne der Lesbarkeit der Stadt den Eingang zum neu entstehenden Gesamtquartier beidseits der Straße Am Oberwiesenfeld. Weiter wird durch das Gebäude der westlich jenseits der Straße am Oberwiesenfeld bestehende Platz räumlich gefasst und im Norden und Osten entstehen neue platzartige Flächen als Vorfeld für das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse AG.</p>
--	--	---	---

			<p>Somit kann durch das Zusammenspiel von Baukörpern und Freiraum eine negative Auswirkung auf die unmittelbare Umgebung nicht nachvollzogen werden. Vielmehr wird das Hochhaus als wesentlicher Teil des Gesamtkonzepts, welches zu einer wesentlichen Aufwertung des Bereichs führen wird, gesehen.</p>
1.2	SPD-Ortsverband Olympiadorf	<p>Ein Dank an die unbekannten Autoren der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung (SVU), trotzdem ist die Frage zu stellen, warum sie die Aussicht auf das Weltkulturerbe für einen Allerweltszweckbau gefährden wollen.</p> <p>Auf den Seiten 72ff und den Seiten 111ff ist die eindeutige Abgrenzung und Konturierung zur Silhouette des Zeltdachs und des Olympiadorfs auch schon bei 88 m nicht mehr gewährleistet, bei 98 m verschiebt sich das optische Alleinstellungsmerkmal des Zeltdachs eindeutig zu Ungunsten der Wahrnehmbarkeit und beeinträchtigt das Gesamtbild des Sportstättenensembles.</p> <p>Leider spielen bei der Bewertung des Baukörpers nur Kriterien wie Auffälligkeit und Kenntlichkeit im Stadtbild eine Rolle und nicht die Ästhetik. So entsteht schon auf den Simulationen auf den Seiten 57ff und den Seiten 104ff, vor allem von der Nordansicht, ein sehr plumper massiver Eindruck, da die Abstufung beim Dach, wie bei dem 78 m Entwurf, wegfällt.</p> <p>Der xxxxxxxxxx hatte sich 2019 bei der xxxxxxxxx für den 78 m Entwurf ausgesprochen. Die 88 m sind als Kompromiss vorstellbar, aber eine Höhe von 98 m lehnen wir definitiv aus oben genannten Gründen ab. Eine Gefährdung des Weltkulturerbes darf zudem nicht riskiert werden.</p>	<p>Die Darstellung auf S. 72/73 zeigt aber auch, dass bereits an mehreren Stellen Bauwerke hinter der Zeltdachlandschaft hervortreten.</p> <p>Mit der Planung wird für das Hochhaus eine Höhe von 88 m verfolgt. Dabei ist festzustellen, dass im Hinblick auf die Wirkung aus mittleren und größeren Distanzen, eine Höhe von 78 m gegenüber einer Höhe von 88 m keine nennenswerten visuellen Vorteile mit sich bringt. Durch den Bezug des abgesetzten Gebäudevolumens, mit einer Wandhöhe von 70 m, auf das westlich der Straße Am Oberwiesenfeld bestehende Hochhaus wird proportional vermittelt und insgesamt eine geeignete Höhenentwicklung dargestellt.</p> <p>Bei Betrachtungen aus der Ferne zeigt sich naturgemäß in erster Linie nur die Kubatur weniger die Profilierung, die wahrgenommen werden kann, so dass ein flächenhafter Eindruck entsteht.</p>

<p>1.3</p>	<p>Privatperson</p>	<p>Sehr geehrte Damen und Herren, im Südwestbereich des Knorr-Areals ist durch die FNP-Änderung ein Hochhaus mit 88 m (evtl. noch höher) geplant. Bisher waren hier nur bis zu 40 m Wandhöhe vorgesehen und auch die anschließende Bebauung an der Moosacher Strasse weist nur eine Höhe von 20 – 25 m auf.</p>  <p>Zusammen mit der angrenzenden Bebauung am H2 – Hotel soll hier eine „Manhattanisierung“ ohne Rücksicht auf Abstandsflächen im städtischen Kontext entstehen.</p>	<p>Das Planungskonzept mit dem vorgesehenen Hochhaus an der Einmündung der Straße Am Oberwiesenfeld in die Moosacher Straße sowie der Weiterführung der Bebauung entlang der Moosacher Straße wurde in der Stadtgestaltungskommission im Juli 2016 vorgestellt. Dabei wurde dem Konzept einschließlich dem Hochpunkt grundsätzlich zugestimmt mit der Maßgabe den Bereich des Hochpunktes einem Wettbewerbsverfahren zu unterziehen. Dieser wurde 2018 durchgeführt. Das Hochhaus ist an einer Stelle vorgesehen, an der durch den bislang geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 bereits ein Bauraum mit einer zulässigen Wandhöhe von 40 m, sogar mit größerer Breite, festgesetzt ist. Das Wettbewerbsergebnis von 2018 wurde dem Stadtrat im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses Nr. 2142 vom 24.07.2019 bekannt gegeben. Mit diesem Beschluss wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, dem weiteren Verfahren den überarbeiteten Entwurf des zweiten Preisträgers zugrunde zu legen, wobei die genaue Höhe noch näher zu untersuchen und zu bestimmen sei.</p> <p>Das vorgeschlagene Hochhaus mit einer Höhe von 88 m stellt sich als städtebaulich sinnvolle Ergänzung des bereits bestehenden Hochhauses westlich der Einmündung der Straße am Oberwiesenfeld dar, insbesondere schafft auch die vorgeschlagene Höhe von 88 m bzw. 70 m eine differenzierte Höhenentwicklung der beiden Hochhäuser in der Zusammenschau.</p> <p>Außerdem markiert es den Eingang zum Quartier und schafft gleichzeitig eine Klammer zur Entwicklung eines Gesamtquartiers beidseits der Straße Am Oberwiesenfeld.</p>
-------------------	----------------------------	--	--

1.4	ÖDP	<p>Hochhaus</p> <p>Das geplante Hochhaus „Moosacher Str. 78“ im MK1-Gebiet lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab:</p> <p>a) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Höhe</p> <p>Die den Auslegungsunterlagen beigelegte Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung krankt schon daran, dass sie nur die Fernwirkung, nicht aber die Nahwirkung des Planobjektes untersucht. In Hinblick auf die Nahwirkung ist lediglich auf den Seiten 8 – 9 und 89 SVU, wie übrigens auch auf der Seite 4 des Informationsblattes zur Frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, eine Visualisierung der „Müller Reimann Gesellschaft von Architekten GmbH, Berlin“ abgebildet. Diese Vorfelddgestaltung und Blickposition wäre nur möglich, falls zuvor im denkmalgeschützten Ensemble Olympiapark unter Fällung sämtlicher Bäume nahezu der komplette Wall des El-Thouni-Wegs, ein Teil der im Privateigentum einer WEG der Strassbergerstraße stehenden Hügellandschaft mit Lärmschutzwand zur Moosacher Straße und ein Teil der Sportplätze des Campus Olympiapark der TU München einplaniert und mit heideartiger Staudenbepflanzung versehen würde. Die „Müller Reimann Gesellschaft von Architekten GmbH“ hat somit entweder keinerlei Kenntnis von den örtlichen Verhältnissen oder bewusst eine irreführende Fake-Visualisierung produziert. Die permanente Reproduktion dieser Visualisierung verwundert ganz besonders, wenn man die aktuelle Diskussion und Rechtslage zum Thema der Verbreitung von Fake-News kennt.</p> <p>In Hinblick auf die Fernwirkung ist die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung einerseits hinsichtlich der Auswahl der Betrachtungsstandorte und</p>	<p>Darstellungen auf den Seiten 8 und 9 sind den Überarbeitungen des Wettbewerbsergebnisses entnommen und informationshalber in den einleitenden Abschnitten dargestellt. Gegenstand der eigentlichen Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung war die Beurteilung des Baukörpers von verschiedenen ausgewählten Standorten im Stadtgebiet.</p> <p>Es ist richtig, dass sich bei der Betrachtung von der Aussichtsebene des Olympiabergs sowie auch von</p>
-----	-----	--	--

		<p>andererseits hinsichtlich der Bewertung bei einzelnen Standorten mangelhaft. Es wurde etwa zwar unter Ziffer 13 der Standort der Aussichtsplattform auf dem Olympiaberg untersucht, nicht jedoch ein Standort vom ca. 50 Meter tiefer liegenden Panoramaweg als Teil des Martin-Luther-King-Weges. Dort wäre deutlich geworden, dass es in der Fernsicht teilweise zu erheblichen optischen Überschneidungen zwischen dem Hochhaus und den Pylonen des Olympiazeltdaches kommt, so dass eine Beeinträchtigung der Wirkung von einem stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar wäre. Ebenso fehlt ein Betrachtungsstandort im Bereich Kusocinskidamm nahe El-Thouni-Weg, wo schon jetzt der Ausblick aus dem denkmalgeschützten Ensemble Olympiapark nach Norden durch das H2-Hochhaus massiv beeinträchtigt wird und nachts dessen Werbebeleuchtung im oberen Bereich als Fremdkörper negativ in den Olympiapark hineinwirkt, zumal diese Beleuchtung trotz verschiedener Bürgerproteste, zumindest vor der aktuellen Energieeinsparverordnung, auch die ganze Nacht hindurch eingeschaltet blieb. Ferner fehlen Betrachtungsstandorte aus dem Bereich höherer Geschosse der umliegenden Wohnbebauung, was sowohl für das Olympiadorf und die Olympia-Presssestadt als auch die beabsichtigten neuen Wohnhochhäuser im Plangebiet gilt. Die Autoren der Studie haben sich bei der Auswahl der Betrachtungsstandorte durch die Festlegung „öffentliche Zugänglichkeit des Betrachtungsstandorts“ (Seite 21 der SVU) von vornherein um die sehr relevante Untersuchung des Ausblicks aus den Wohnhäusern gedrückt. Beim Betrachtungsstandort unter Ziffer 07 Frankfurter Ring ist auffällig, dass dieser so gewählt wurde, dass das Hochhaus optisch beinahe hinter der aufgeständerten Überführung über die Ingolstädter Straße</p>	<p>mehreren Standorten entlang des Martin-Luther-King-Wegs Hinterschneidungen mit dem Zeltdach ergeben. Hinterschneidungen liegen aber bereits auch mit dem bestehenden Hochhaus westlich der Straße Am Oberwiesenfeld sowie auch mit dem Olympischen Dorf vor. Zudem ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem geplanten Hochhaus um ein Element einer Quartiersentwicklung auf ehemals industriell genutzten Flächen der Knorr Bremse handelt. Diese Planung hat erheblich positive Auswirkungen wie insbesondere einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung, Schaffung wichtiger Sozialeinrichtung und einer weitgehenden Entsiegelung und Begrünung ehemals bebauter Flächen.</p> <p>Die Wahl der Standorte wurde mit der zuständigen Fachabteilung im Referat für Stadtplanung und Bauordnung abgestimmt um auch den denkmalfachlichen Gesichtspunkten ausreichend Rechnung zu tragen.</p> <p>Im Rahmen der Gesamtabwägung der Planung wurde öffentlich zugänglichen Wegen ein höherer Wert im Hinblick auf Sichtbeziehungen zugemessen als dem Ausblick von Privatwohnungen aus, mit einem nur extrem begrenzten Nutzerkreis. Nachbarschützende Vorschriften sind durch das Hochhaus gegenüber diesen Nutzungen nicht verletzt. Ein darüber hinaus gehender Anspruch auf eine „unveränderte Aussicht“ oder Ähnliches besteht nicht.</p>
--	--	---	--

		<p>verschwindet. Ein neutraler Betrachtungsstandort hätte westlich und nicht direkt östlich der Überführung gelegen.</p> <p>Beim Betrachtungsstandort 10 Lerchenauer See ist die Bewertung der SVU „keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen durch das neue HH-Objekt erkennbar“ grob falsch, da auf dem Foto doch deutlich erkennbar ist, dass bisher nur die markant geschwungene Spitze des Olympiaturms aus den Baumwipfeln hervorragt, während künftig direkt daneben der obere Bereich des neuen Hochhauses in Schuhschachtel-Optik den erholsamen Ausblick auf „Naturlandschaft mit Turmspitze“ massiv stört. Wenn das „keine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten, stadt- und landschaftsbildprägenden Elementen“ ist, was dann?</p> <p>b) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Gestaltung</p> <p>Das geplante Hochhaus steht in der vorgeschlagenen Höhe von 88 Metern, noch mehr bei 98 Metern, aber auch schon bei 78 Metern als Solitär zusammenhangslos neben dem Wohngebirge des denkmalgeschützten Olympischen Dorfes 1972, aber auch neben dem ebenfalls schon stadtbildschädigenden Solitär H2-Hochhaus. Die Bauten des Olympiadorfes öffnen sich nach außen zur Umgebung, vor allem die Terrassenhochhäuser, aber auch die mit Balkonen ausgestatteten Hochhäuser des Helene-Mayer-Rings, und durch vorkragende Fassadenteile sogar der Olympiatower. Diese Bauten stehen auch in ausgeklügeltem Zusammenhang durch Sichtachsen innerhalb des Olympiadorfes und in seine Umgebung, besonders zum Olympiazeltdach und zum</p>	<p>Es ist richtig, dass bei dieser Abbildung der oberste Teil des Hochhauses wahrgenommen werden kann. Die Abbildung zeigt aber auch, dass diese Sichtbeziehung nur von einem ganz bestimmten Punkt aus möglich ist und ansonsten das Hochhaus hinter der Baumkulisse verschwinden wird.</p> <p>Darüber hinaus wird im Rahmen der SVU, insbesondere auch bei Standort 10 die Stadtbildverträglichkeit untersucht. Es wurde nicht lediglich untersucht, ob das Gebäude sichtbar sein wird. Das neue Hochhaus wird eine, nicht zuletzt durch das Wettbewerbsergebnis verifizierte hohe architektonische Qualität aufweisen.</p> <p>Siehe Nr. 1.3</p>
--	--	---	--

		Olympiaturm. Das Planobjekt hingegen würde ebenso wie das H2-Hochhaus zufällig in der Landschaft stehen, ohne mit der Bestandsbebauung zu kommunizieren oder gar deren ausgefeilten seriellen Rhythmus fortzusetzen. Nach den vorliegenden Entwürfen ergibt nicht einmal die Fassadengestaltung zwischen Planobjekt und H2-Hochhaus eine optische städtebauliche Einheit, da es an einer aufeinander abgestimmten Harmonie in Kubatur und Materialität der Fassaden mangelt.	
1.5	Privatperson	Eine Errichtung bzw. ein Neubau eines Hochhauskomplexes an dem „angedachten“ Standort (direkt an der Moosacherstr.) in unmittelbarer Nähe zu einem denkmalgeschützten Gebäude (Knorr-Bremse-Haus) und zu einer Vielzahl an Wohngebäuden (u.a. Olympiadorf) oder auch dem Neubaukomplex bzw. dem Hotel H2, ist generell von der Standortwahl her problematisch/ungeeignet.	<p>Siehe Nr. 1.4 im Hinblick auf die Denkmalnähe</p> <p>Zusammen mit dem bestehenden H2 Hotel entsteht ein gemeinsames Ensemble, wobei auch die Gliederung und die Höhenstaffelung des Gebäudes mit dem westlich anschließenden Gebäude korrespondieren wird. Zudem wird es sowohl die Fuß- und Radverkehrsachse durch den Olympiapark nach Norden markieren und entlang des mittleren Rings auch einen westlichen Abschluss für die Moosacher Straße bzw. den Frankfurter Ring ausbilden. Insbesondere wird durch das Gesamtkonzept eine weitgehende Freistellung des unter Denkmalschutz stehenden Verwaltungsgebäudes erreicht, indem gegenüber dem bisher geltenden Bebauungsplan, die künftig möglichen Baukörper zu Gunsten der neu entstehenden öffentlichen Grünfläche nach außen verschoben werden. Insgesamt stellt der neue Hochpunkt eine selbstbewusste städtebauliche Geste dar, in seiner Verortung und durch seine Gliederung ist er geeignet, den Stadtraum qualitativ zu ergänzen.</p> <p>Abstandsanforderungen im Hinblick auf gesunde Wohnverhältnisse gegenüber der umgebenden</p>

		<p>Da sich die Bebauung/ Umsetzung des Teilbereichs 1 wohl leider nicht mehr komplett verhindern oder stoppen lässt, auch wenn die Freigabe wegen der Lage zum Denkmal etc. auch dies m.E. rechtfertigen würde, sollte spätestens jetzt endlich dem „Wachstumswahn“ dieses Projektes Einhalt geboten werden. Schon die erste Erhöhung von 55m auf eine Variante mit 78 m wird inzwischen als genehmigt vermittelt! Sollte sich das „Projekt“ bzw. der Teilbereich 1 mit 55 m also nicht mehr komplett vermeiden lassen, wovon ich leider inzwischen fast schon fest ausgehen obwohl dies die Beste Entscheidung wäre! – denn wie gesagt z.B. die Lage und Höhe auch von 55m ebenfalls sehr große Beeinträchtigung für alle Anwohner und Betroffenen im diesem Wohnviertel bedeutet und die unten angeführten Darlegungen größtenteils auch bei dieser Höhe zutreffend sind, beziehen sich die kommenden Argumente gegen das geplante Hochhaus noch vermehrt auf alle weiteren Höhen - ob 78, 88, 99 oder sogar über 100 m - sind ohnehin inakzeptabel an dieser Stelle/Verortung, denn diese sind noch nicht „genehmigt“ bzw. „zugesagt“ – zumindest nicht offiziell.</p> <p>Optische sowie Nachhaltigkeits- bzw. ökologische Aspekte: Die angekündigte Nachhaltigkeit und innovative Architektur kann man in keinem der vorgestellten Wettbewerbsbeiträge für diesen Bebauungsplan erkennen. Es handelt sich erneut wieder</p>	<p>Wohnbebauung sind eingehalten. Außerdem besteht durch den Straßenraum der Moosacher Straße genügend Abstand zu den Bauten des Olympischen Dorfes, so dass auch der Bereich nördlich des Straßenraums als eigenständiger Teil des Stadtgefüges wahrgenommen werden kann. Es wird auf die Abwägung der Einzelpunkte im Weiteren verwiesen.</p> <p>Der Hochhausentwurf wird in keiner Höhenvariante als genehmigt dargestellt. Vielmehr wird dem laufenden Bebauungsplanverfahren eine Höhe von 88 m zugrunde gelegt, die insbesondere auch vor dem Hintergrund einer Ergänzung des westlich bestehenden Hochhauses grundsätzlich als geeignet angesehen wird. Ob diese Höhe letztendlich rechtsgültig festgesetzt werden kann und verwirklicht werden kann, bleibt aber dem Ausgang des Bebauungsplanverfahrens und der Beschlussfassung durch den Stadtrat vorbehalten.</p> <p>Der Entwurf, wie er dem Bebauungsplanverfahren zugrunde gelegt ist, ist das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs. Die vorgebrachte Kritik am vorliegenden Entwurf wird zur Kenntnis genommen. Ökologische Aspekte sind im Rahmen des</p>
--	--	--	--

		<p>nur um einen in die Höhe ragenden – viereckigen Klotz. Die dargestellten Sichtachsen veranschaulichen dies mehr als deutlich. Denn man erkennt – m.E. nach leider - auch aus sehr großer Entfernung den neuen Hochhauskomplex – aber halt eben nur einen in die Gegend ragenden viereckigen Kasten! Nichts mit Wiedererkennungswert, innovativer Architektur oder formschöner Gestaltung. Dies wird kein Fotomotiv! Nicht mal für Fans der Knorr Bremse / BMW etc.. Eine Sichtachse vom Olympiaberg aus würde/hätte vielmehr gezeigt, wie beeinträchtigt diese Form bzw. Planung des Neubaus, die angrenzenden Gegenden u.a. auch das unter Ensembleschutz stehende Gebiet "Olympiapark mit Olympischem Dorf" tatsächlich weithin auch optisch beeinträchtigt wird. Die offene Bewerbung als Kulturerbe sollte hier ebenfalls Berücksichtigung finden, eine solche optisch einschneidende Veränderung in unmittelbarer Nähe könnte/wird die Entscheidung hierzu sicherlich negativ beeinflussen. Mit jeder weiteren Aufstockung der Höhe wird der negative optische Eindruck natürlich noch verstärkt wirksam. Das Gebäude selbst hat in der Skyline - jedenfalls bei der aktuellen Gestaltung der Wettbewerbsbeiträge - keinen Wiedererkennungswert, wie z.B. das Hypohochhaus, der BMW-Zylinder. Vielmehr lässt die Glas-/Viereckskastenoptik bereits erahnen, wie stark die Verglasung dann über Spiegelungen bei Sonneneinstrahlung die Gegend beeinträchtigen wird. Nicht wie u.a. in den Bürgerversammlungen versprochen eine begrünte Fassade etc., sondern Glas/Beton. Somit keine Nachhaltigkeit/ Ökologische Aspekte berücksichtigt, sondern Vernichtung bzw. massenhafte Verwendung/ Einsatz von Rohstoffen wie Sand, Stahl, - keine nachwachsenden Rohstoffe. Die geplanten Höhen bzw Hochhäuser bedeuten zudem immer verschlossenen Fenstern und somit notwendigerweise Klimaanlagen,</p>	<p>Bebauungsplanes für das Planungsgebiet insgesamt zu betrachten. Durch die Konversion des derzeit überwiegend gewerblich geprägten Gebietes, wird die Chance eröffnet, großflächig zu entsiegeln (z.B. öffentliche Grünfläche) und eine Vielzahl von Bäumen neu zu pflanzen. Darüber hinaus wird ein im Betrieb CO2-neutrales Quartier angestrebt, dies kann über die Nutzung der oberflächennahen Geothermie in Kombination mit der Nutzung von solarer Strahlungsenergie gelingen. Darüber hinaus werden für das gesamte Planungsgebiet extensive (Substratschichtdicke 20 cm) und intensive (Substratschichtdicke 40 cm) Dachbegrünungen festgesetzt, Fassadenbegrünung wird, da wo sinnvoll möglich, festgesetzt ansonsten ermöglicht.</p> <p>Darüber hinaus werden ökologische Aspekte für das Gesamtquartier in einer Charta (Anlage 10) im Sinne des Klimafahrplans betrachtet, in der die geplanten klimarelevanten Maßnahmen für das Gesamtquartier zusammengefasst werden. Dies umfasst neben den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 festgesetzten und im städtebaulichen Vertrag verankerten Maßnahmen auch weitere Maßnahmen, welche einer entsprechenden verbindlichen Regelung nicht zugänglich sind.</p> <p>Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens, aber auch der folgenden Planungen und Untersuchungen insbesondere im Bebauungsplan wurden die Einflüsse auf die Umgebung untersucht und abgewogen. Eine relevante negative Beeinträchtigung der Umgebung und des Olympischen Dorfes konnte nicht festgestellt werden. Vielmehr wird das</p>
--	--	--	--

		<p>Lifte etc. was auch energetisch das Projekt fragwürdig macht bzw auf den Prüfstand gestellt gehört. Und dies nicht erst seit der Energie- und Rohstoffkrise der letzten Monate und den Problemen mit der Baubranche allgemein! Die Bilder des Wettbewerbs stellen auch nicht die wirkliche Vor-Ort-Situation dar. Der Hochhauskomplex wird direkt an einer sechspurigen Moosacherstr. anschließen, die perspektivisch unterschlagen wird. Direkt gegenüber befindet sich - nicht wie dargestellt eine Wiese und Spazierwege inkl. freier Sicht, sondern der niedrige Lärm-Schutzwall für die gleich auf der angrenzenden Strassbergerstr. gelegenen Wohnhäuser des Olympiadorfs, die in keiner der dargestellten Perspektiven überhaupt auftauchen.</p> <p>6) Denkmalschutzbestimmungen werden einfach ignoriert. Das schön renovierte Knorr-Bremse-„Stamm-Haus“ wird seine Wirkung nicht mehr entfalten können, da der Hochhausturm direkt die Sicht auf das Gebäude nimmt. Die Abstände zu diesem Gebäude, die ansonsten bei Bauvorhaben eingehalten werden müssen, gelten hier wohl nicht! Warum eigentlich nicht, wenn man dies ansonsten fordert und andere Projekte wegen Denkmalschutz mit eben diesen Begründungen ablehnt. z.B. wird von Bewohner des Olympiadorfes - auch wenn wir aktuell "nur" dem schwächeren Ensembleschutz und "noch" nicht dem wirklichen Denkmalschutz unterliegen erwartet/eingefordert, alle Bestimmungen immer genau einzuhalten. Was mit erheblichen Kostenmehraufwand für die Eigentümer verbunden ist. So müssen z.B. selbst innenliegende Türen farblich entsprechend gestaltet werden – obwohl diese „keine“ erkennbare optische Außenwirkung haben, wie ein in die Blickachse hineingeworfener Hochhauskomplex! Diese unterschiedliche Gewichtung bzw Auslegung des Denkmalschutzes bzw die Nichtbeachtung oder</p>	<p>Vorhaben, als Teil eines neuen Quartiers wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes an dieser vormals industriell-gewerblich genutzten Stelle beitragen.</p> <p>Das in der Stellungnahme suggerierte Fassadenbild eines „Glasgebäudes“ spiegelt nicht die geplante Bebauung wider. Es ist ein Natursteinfassade mit zurückgesetzten Fensterelementen vorgesehen. Auch die Aussagen zur mangelnden Nachhaltigkeit können nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung ist auch der Landverbrauch, welcher bei einem Hochhaus besonders gering ist, die Lage direkt an der U-Bahn, das nachhaltige Kühlungs- und Heizungskonzept sowie weitere Faktoren zu berücksichtigen.</p> <p>Die grundsätzliche Stadtbildverträglichkeit der vorgesehenen Hochpunkte wurde gutachterlich überprüft und bestätigt. In diesem Zusammenhang wurden auch Standpunkte auf der Nordseite des Olympiabergs (Martin-Luther-King-Weg) untersucht. Dabei zeigt sich, dass zwar eine Veränderung der gewohnten Situation herbeigeführt wird und das Hochhaus hinter den Zeltdachkonstruktionen der Sportflächen zu sehen sein wird, allerdings auch die Bauten des Olympischen Dorfes sowie das bestehende Hochhaus an der Straße Am Oberwiesenfeld, eine Beeinträchtigung der Wirkung des Olympiaparks ist damit jedoch nicht verbunden. Das vorgesehene Hochhaus mit einer Höhe von 88 m wird aus gutachterlicher Sicht keine negativen Einflüsse auf die Silhouette des Münchner Nordens entfalten und auch nicht auf denkmalgeschützte</p>
--	--	--	---

		<p>Umdeutung der rechtlichen Vorgaben bei bestimmten Projekten ist auch in diesem Fall zu hinterfragen. Politische Einflussnahme durch Großinvestor etc. könnte durchaus vermutet werden.</p> <p>Fazit: Da es sich bei der geplanten Fläche um einen bisher unbebauten Bereich auf dem Areal handelt, sollte auf diesen zusätzlichen Neubau verzichtet werden. Wenn dies nicht mehr möglich ist, dann wäre eine Rückbesinnung auf die im ersten Schritt genehmigten 55m mehr als ausreichend. Die Aufstockung auf 78m oder sogar darüber hinaus (88, 99 und über 100m) muss abgelehnt werden. Denn selbst die erste Planungsversion ist wie dargelegt bei der Nähe zu sowohl denkmalgeschütztem Gebäude als auch den Wohngebieten etc. nicht nachvollziehbar und eigentlich unzumutbar für alle Anwohner und auch die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude. Sollte an dieser Planung festgehalten werden, muss selbst bei einem Bau mit 55m Höhe mit erheblichen Schäden an/für die Bauten und die Gesundheit der Anwohner gerechnet werden. Die Verantwortung und die Kosten hierfür wird dann aber keiner übernehmen wollen. Die Stimmung im Olympischen Dorf ist – auch wenn sich viele Betroffene vermutlich nicht schriftlich zum Verfahren äußern - deutlich gegen das Hochhaus-Projekt gerichtet. Die generelle Hochhausdiskussionen - auch an anderen Stellen - in München zeigen dies ebenfalls deutlich, siehe Forderung/Entscheidung mittels Bürgerentscheids. Der Protest gegen solche und auch diese Baumaßnahme wächst und wir als betroffene Anwohner für diese Projekt werden diesen auch ausweiten, sollte weiter an den Erhöhungen bzw. diesem Teilvorhaben festgehalten werden. Letztlich sind auch die Anwohner/ Betroffenen u.a. Wähler und die kommenden Wahlen im nächsten Jahr</p>	<p>Bauwerke und Ensembles, es wird daher als verträglich betrachtet .</p> <p>Es ist nicht nachvollziehbar welche Bestimmungen ignoriert würden. Im Gegensatz zum heutigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 wird das Denkmal in Zukunft an drei Seiten freigestellt und so sowohl von der Moosacher Straße als auch von der Straße Am Oberwiesenfeld erlebbar.</p> <p>Alle zu berücksichtigenden Aspekte des Denkmalschutzes wurden im vorliegenden Bebauungsplanverfahren bearbeitet und sind in die Gesamtabwägung eingeflossen.</p> <p>Auf der Fläche des Hochhauses besteht heute bereits Baurecht. Auch erscheint ein Freilassen dieses Grundstücks aufgrund der stadträumlichen Lage, der Flächenknappheit in München in Verbindung mit dem Gebot der Innenentwicklung nach §1 Abs. 5 BauGB und nicht zuletzt vor dem Hintergrund der exzellenten verkehrlichen Erschließung nicht sinnvoll.</p> <p>Wie oben ausgeführt ergeben sich auch durch die umgebende Bebauung, insbesondere die Wohnnutzungen und die Baudenkmäler bei Abwägung aller Belange keine Hinderungsgründe für die Entwicklung des Hochhauses. Die Weiterentwicklung des Gesamtquartiers im Sinne der</p>
--	--	--	---

		<p>könnten auch dazu genutzt werden evtl. einen Ausgleich zu schaffen gegen das Gefühl, dass bei der Bewilligung dieses Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.</p>	<p>Innenentwicklung an diesem durch den ÖPNV hervorragend erschlossenen Standort, die Schaffung von Baurecht für ca. 1.900 Arbeitsplätze sowie die Adressbildung am südlichen Quartierseingang durch einen Hochpunkt überwiegen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Abwägung und werden in städtebaulicher Hinsicht priorisiert.</p> <p>Die im Zuge des Bebauungsplanverfahrens erkennbar gewordenen technischen Erfordernisse im Hinblick auf eine spätere bauliche Realisierung werden in der Satzung zum Bebauungsplan geregelt, soweit dies erforderlich ist. Für die Durchführung der konkreten Baumaßnahmen gelten die üblichen öffentlichen und privatrechtlichen Anforderungen.</p> <p>Die Landeshauptstadt München hat in Ihren Planungsentscheidungen eine gerechte Abwägung aller Belange zu treffen. Hierbei sind nicht nur die Einzelinteressen von Bewohner*innen zu betrachten, sondern insbesondere auch der stadtweite Bedarf an Wohnungen und anderen Nutzungen. Vor diesem Hintergrund ist wie oben ausgeführt unter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander ein entsprechendes Hochhaus an dieser Stelle städtebaulich vertretbar.</p>
--	--	---	---

			Siehe Nr. 1.1 bzw. 1.3
1.6	Privatperson	Die Einwände von 1.6 sind identisch bzw. wortgleich mit der Stellungnahme von 1.5.	Siehe Nr. 1.5.
1.7	Privatperson	Es ist für mich unverständlich, warum mit einem Zweckbau ohne besondere öffentliche Funktion die Aussicht auf Erteilung des Weltkulturerbes für den Olympiapark einschl. Olympisches Dorf gefährdet wird. Ich kann nicht nachvollziehen ist für mich, wie die Autoren der SVU zu der Einschätzung kommen, dass dies nicht der Fall ist. Auf den Seiten 72ff und den Seiten 111ff ist klar erkennbar, dass die Silhouette des Zeltdachs und des Olympiadorfs auch schon bei einer Höhe von 78 m nicht mehr von der des Hochhauses abgegrenzt werden kann; bei größeren Höhen verschärft sich das Problem massiv und stört das Gesamtbild des Olympiaparks erheblich.	Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dem geplanten Hochhaus, das im Zuge des Bebauungsplanverfahrens vor dem Hintergrund der angestrebten Stadtbildverträglichkeit optimiert wurde (z.B Drehung des Grundrisses zur Vermeidung bestimmter Hinterschneidungen mit den Pylonen des Zeltdaches des olympischen Dorfes), um ein Element einer Quartiersentwicklung auf ehemals industriell genutzten Flächen der Knorr Bremse handelt. Diese Planung hat erheblich positive Auswirkungen wie insbesondere einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung, Schaffung wichtiger Sozialeinrichtung und einer weitgehenden Entsiegelung und Begrünung ehemals bebauter Flächen.
1.8	EIG – Einwohner-Interessengemeinschaft Olympisches Dorf e.V.	Der xxxxxxxxxxxxxxxx erhebt folgende Einwendungen gegen die Auslegung des Bebauungsplans 2142 „Am Oberwiesenfeld“ und macht sich damit entsprechende Anregungen aus dem Kreis seiner Mitglieder ganz oder zum Teil sinngemäß zu eigen. Vorbemerkungen : Mitglieder unserer Interessengemeinschaft sind schockiert über die an mehreren Stellen der Untersuchung wiedergegebene Einschätzung, eine Beeinträchtigung der Wirkung von stadtbildprägenden Wahrzeichen sowie von denkmalgeschützten ... prägenden Elementen durch das neue Hochhaus-Objekt sei nicht erkennbar.	Siehe Nr. 1.1 bzw. 1.3

		<p>Vor allem der auf Seite 89 der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung dargestellte Sichtraum, auf dem die eigentlich ins Sichtfeld gehörende denkmalgeschützte Bebauung am Ende der Straßbergerstraße offenbar vorsichtshalber ausgeblendet worden ist, vermittelt einen verheerenden Eindruck, den später Spaziergänger im Olympiapark und Anwohner haben werden. Dies gelte im besonderen Maße für die Bauhöhe, auch wenn diese auf 88 m beschränkt bleibe.</p> <p>Im Einzelnen sprechen noch diese Argumente gegen das geplante Hochhaus :</p> <p>1. Denkmalschutz im Bereich Olympiadorf und Knorr-Gelände : Das Olympiadorf läuft mit seiner Gebäudestruktur nach Westen hin in den Park/Grünflächen aus, keine Gebäude dahinter dürfen diesen harmonischen Ausklang stören. Das bereits bestehende Hochhaus (Hotel) hätte schon deshalb nicht so hoch werden dürfen, sondern die durch die benachbarten Gebäude vorgegebene Linie fortsetzen müssen. Das darf aber keine Grundlage sein, diesen</p>	<p>Bei den hier angesprochenen Abbildungen handelt es sich um Darstellungen aus dem Entwurfsprozess des Realisierungswettbewerbs bzw. dessen Überarbeitung, die hier nur informationshalber in die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung aufgenommen wurden. Der Vollständigkeit sei aber erwähnt, dass selbst bei dieser Perspektive davon auszugehen ist, dass die Bauten des Olympischen Dorfes außerhalb des rechten Bildrandes zu liegen gekommen wären, insofern wurden sie nicht „ausgeblendet“.</p> <p>Die eigentliche Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung basiert hingegen auf Fotoaufnahmen, bei denen das vorgesehene Hochhaus als Montage ergänzt worden ist.</p> <p>Bei der Formulierung eines „verheerenden Eindrucks“ handelt es sich um eine persönliche Meinung, die selbstverständlich zu respektieren ist. Es wird darauf verwiesen, dass das Ergebnis des durchgeführten und hochrangig besetzten Realisierungswettbewerbs bzw. dessen Überarbeitung die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens ist.</p> <p>Auch das Olympische Dorf ist Teil des Stadtkörpers. Insbesondere war das hier betreffende Areal auch vor Entstehung des Olympischen Dorfs bereits intensiv baulich genutzt. Durch die Moosacher Straße besteht eine starke Zäsur gegenüber dem Olympischen Dorf. Alle für die Frage der Stadtbildverträglichkeit relevanten Aspekte wurden in der vorliegenden SVU untersucht und bewertet, wobei im Ergebnis von einer Stadtbildverträglichkeit des Hochhauses auszugehen ist. Das geplante Hochhaus steht in Beziehung zum</p>
--	--	--	---

		<p>ehemals harmonischen Auslauf in noch viel stärkerem Ausmaß zu stören.</p> <p>Das Knorr Stammhaus steht ebenfalls unter Denkmalschutz. In der Wahrnehmung von Süden aus wird dies Denkmal zukünftig durch die unmittelbar angrenzende Bebauung ohne Einhaltung von Abstandsflächen quasi „eingekastelt“ und dadurch die vormals repräsentative Frontansicht dieses Ensembles weitgehend zerstört. Das Stammhaus einer Weltfirma ist dann als bedeutendes zeitgenössisches Denkmal kaum noch wahrnehmbar oder wird ganz übersehen. Eine solche Planung lässt mithin jeden Respekt dem Denkmal gegenüber vermissen.</p> <p>Im übrigen scheint uns die Qualität der Architektur des neuen Hochhauses nicht über das hinauszugehen, was uns schon durch das H2-Hochhaus zugemutet wird. Einfalllos veralteter Allerweltsgeschmack, nichts zukunftsweisendes oder erkennbar ökologisches, keine Bepflanzung, „Manhattanisierung“ ohne Rücksicht auf Abstandsflächen. Somit nachhaltige Schädigung des Münchner Nordens und seiner Bürger.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen ist die von Fa. OPES geplante Entwicklung auf dem ehemaligen Knorr Gelände negativ für die Stadt, für deren Bewerbung um das beantragte Weltkulturerbe und besonders für uns als Anwohner. Die Gebäude sollten deshalb in Ihrer Höhe auf 25m OK Fertigdecke ab Bestands-GOK im Betriebszustand begrenzt werden.</p>	<p>bestehenden Hotelhochhaus und bildet zusammen mit diesem ein harmonisches Ensemble.</p> <p>Die Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung werden zwischen dem geplanten Hochhaus und dem denkmalgeschützten Verwaltungsgebäude eingehalten. Gegenüber der heutigen planungsrechtlichen Situation des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1947 wird das denkmalgeschützte Gebäude künftig auf drei Seiten freigestellt und bekommt somit ein wesentlich größeres Vorfeld, was die Wahrnehmbarkeit insgesamt verbessert. Darüber hinaus profitiert auch das Denkmal von der wesentlichen Aufwertung, die das Quartier durch die Gesamtmaßnahme erfährt.</p> <p>Die vorgesehene Architektur ist Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs. Die vorgebrachte pauschale Kritik kann nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde seitens des Investors eine „Charta für die Quartiersentwicklung“ zu den Themen „Schwammstadt und Kleinklima“, „Energie und Nachhaltigkeit“, „Mobilität“ und „Quartiersvernetzung“ erarbeitet, die der hier vorliegenden Beschlussvorlage als Anlage 10 beigegeben ist. Zudem ist in der Abwägung insbesondere die Lagegunst im Hinblick auf den öffentlichen Verkehr, den minimierten Landverbrauch sowie das vorgesehene, nachhaltige, Heiz- und Kühlsystem zu berücksichtigen. In Summe überwiegen die durch die Planung ausgelösten positiven Auswirkungen, so dass unter gerechter Abwägung aller Belange der Standort für die</p>
--	--	--	---

			Entwicklung eines Hochhauses von 88 m Höhe als geeignet zu beurteilen ist.
1.9	Privatperson	<p>Die Position des Hochhauses steht dem offenen Konzept des angrenzenden Olympiaparks entgegen. Ein Verschieben des Hochhauses um 2 Gebäudereihen nach Norden wäre angebracht. Dann würde auch die Visualisierung der Berliner Planer stimmen Das „alte“ Gebäude der Knorrbremse wird mit der hier veröffentlichten Planung analog der bekannten Kirche in Manhattan zwischen 2 Häusern „eingesperrt“. Das sich die Planer der Wohnbebauung nicht mit den Prinzipien, die im Olympiadorf, als angrenzende Wohngebiete vertraut gemacht haben, zeugt von deren Qualität.</p>	<p>Das Hochhaus fungiert als Zeichen im städtischen Raum. Es kann insbesondere einen Endpunkt für den Bereich entlang der Moosacher Straße bzw. des Frankfurter Rings darstellen und markieren. Weiter stellt es den Auftakt für die Stadtgebiete nördlich der Zäsur der Moosacher Straße dar. Dem folgend erscheint eine Verlegung des Hochhauses weiter nach Norden nicht sinnvoll. Im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens wird der Bereich zwischen Moosacher Straße und dem DB-Nordring als eigenständiges Quartier mit gemischter Nutzung entwickelt, das durch die starke Zäsur der Moosacher Straße vom Olympischen Dorf abgetrennt ist. Insofern ist das Olympische Dorf als städtebauliche Einheit zu respektieren, es kann aber nicht zu einer zwangsläufigen Übertragung des städtebaulichen Prinzips auf andere Quartiere führen. Durch die Entwicklung des Gebietes nördlich der Moosacher Straße, wie im Bebauungsplanentwurf vorgesehen, bleibt das Olympische Dorf in seiner städtebaulichen Grundkonzeption, d.h. mit Öffnung nach Westen und Südwesten, unberührt und wird auch durch eine Bebauung nördlich nicht in unverträglicher Weise tangiert. Das Gesamtkonzept für das Planungsgebiet sieht eine weitgehende Freimachung des Quartiersinnenbereichs mit umfangreicher Entsiegelung vor, was u.a. auch mit einer Verlagerung von Baumassen nach außen und somit in erster Linie an die Moosacher Straße erreicht wird. Daher ist auch in der Gesamtabwägung eine dichtere Bebauung an dieser Stelle gerechtfertigt.</p>

			<p>Im Rahmen der gesamten Quartiersentwicklung wird das Denkmal an der Süd-, Ost- und Westseite freigestellt. Somit wird es gegenüber der bisherigen Situation (vor Abbruch der Gebäude) und auch der aktuellen planungsrechtlichen Situation nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 wesentlich besser wahrnehmbar.</p> <p>Siehe Nr. 1.1 bzw. 1.3</p>
1.10	Privatperson	<p>Ich spreche mich gegen die geplante Bebauung 'und die aus dieser Absicht resultierende Änderung des Flächennutzungsplanes aus. Die geplante Bebauung und die aus dieser Absicht resultierende Änderung des Flächennutzungsplanes haben negative Auswirkungen auf München, Milbertshofen und die Nachbarschaft, werden von mir aus folgenden Punkten abgelehnt und sollen auch von der Stadt München aus folgenden Punkten abgelehnt werden:</p> <p>1. a) Denkmalschutz: das Olympiadorf läuft von der Gebäudestruktur nach Westen hin in den Olympiapark und angrenzende Grünflächen aus, keine Gebäude dahinter dürfen diesen harmonischen Ausklang stören. Das bereits bestehende Hochhaus (Hotel) hätte deshalb schon nicht so hoch gebaut werden dürfen, sondern in die Linie der benachbarten Gebäude integriert werden müssen. Das darf aber keine Grundlage sein, diesen Auslauf weiterhin zu stören.</p>	<p>Auch das Olympische Dorf ist Teil des Stadtkörpers. Insbesondere war das hier betreffende Areal auch vor Entstehung des Olympischen Dorfs bereits intensiv baulich genutzt. Durch die Moosacher Straße besteht eine starke Zäsur gegenüber dem Olympischen Dorf. Wie weiter oben bereits erwähnt sieht das Gesamtkonzept für das Planungsgebiet eine weitgehende Freimachung des Quartiersinnenbereichs mit umfangreicher Entsiegelung vor, was u.a. auch mit einer Verlagerung von Baumassen nach außen und somit in erster Linie an die Moosacher Straße erreicht wird. Daher ist auch in der Gesamtabwägung eine dichtere Bebauung an dieser Stelle gerechtfertigt. Das bestehende Hochhaus ist aber ein Faktum.</p>

		<p>1.b) Denkmalschutz Knorr-Gelände: das Stammhaus steht unter Einzeldenkmalschutz. Angrenzende Hochhäuser stören dieses einmalige Gebäude des Knorr-Bremsenstammhauses und der indirekt angrenzenden BMW-Classic Gebäude.</p> <p>Diese historischen Gebäude und Ensemble sind für die Erscheinung dieses gesamten Areals und das gesamte Oberwiesenfeld entscheidend und somit weit über die Grenzen Bayerns und sogar Deutschlands bekannt, sie zählen zu einem Tourismusmagneten Münchens.</p>	<p>Durch das vorgesehene Hochhaus bietet sich die Chance einer sinnvollen Ergänzung, insbesondere wird durch die Proportionen mit einem Absatz mit einer Wandhöhe von 70 m Bezug auf das bestehende Hochhaus genommen und bildet zusammen mit diesem ein harmonisches Ensemble.</p> <p>Eine relevante negative Auswirkung auf den Ensembleschutz des Olympischen Dorfs ist nicht erkennbar, zumal auch durch den weiten Straßenraum der Moosacher Straße ein Mindestabstand vorliegt und das Hochhaus auch weiter westlich als die Baukörper des Olympischen Dorfes vorgesehen ist.</p> <p>Im Rahmen der gesamten Quartiersentwicklung wird das Denkmal an der Süd-, Ost- und Westseite freigestellt. Somit wird es gegenüber der bisherigen Situation (vor Abbruch der Gebäude) und auch der aktuellen planungsrechtlichen Situation nach Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 wesentlich besser wahrnehmbar.</p> <p>Siehe Nr. 1.1. bzw. 1.3</p>
1.11	Privatperson	Als direkter Anwohner des geplanten Hochhauses auf dem Knorr-Areal habe ich mit Interesse die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans 2142 Am Oberwiesenfeld	Siehe Nr. 1.1. bzw. 1.3

		<p>studiert und möchte Ihnen hiermit mein Sicht der Dinge darlegen. "Sicht der Dinge" ist dabei wörtlich gemeint, denn ich habe die langen Studien zur Perspektivenwirkung dieses geplanten Hochhauses durchgesehen - mit wachsender Empörung! Ich finde den Entwurf gründlich misslungen: Erstens ist der geplante Bau für sich genommen scheußlich langweilig; zweitens ist er für die Umgebung viel zu hoch, drittens nimmt er, so eng und direkt an die Ecke des alten Stammhauses der Knorr-Bremse eingepresst, dem alten Firmensitz vollkommen seine städtebauliche Wirkung. Dabei kommt das Neo-Renaissance-Gebäude gerade erst jetzt, nachdem die störenden Umbauten beseitigt sind, so richtig zur Geltung. Wie können die Firmenleitung (und der Denkmalschutz) einem solchen Monster vor der Nase zustimmen?</p> <p>Es wäre höchste Eisenbahn, die Knorr-Bremse mit diesem Projekt auszubremsen. Warum nimmt sie sich nicht ein Beispiel am benachbarten Großunternehmen der BMW, dem es viel besser gelungen ist, seine wirtschaftliche Bedeutung in moderner Architektur darzustellen?</p> <p>In der Hoffnung, dass ich die nächsten Jahre nicht mit diesem "Vierkantbolzen" leben muss, verbleibe ich</p>	<p>Die vorgesehene Architektur ist das Ergebnis eines Realisierungswettbewerbs. In dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Konfiguration einer Bebauung in diesem Bereich vorgegeben, nicht jedoch die detaillierte architektonische Ausgestaltung des künftigen Hochhauses. Dieses gewinnt erst in weiteren Planungsstufen der hochbaulichen Ausführungsplanung Gestalt, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind. Die vorgebrachte pauschale Kritik kann nicht nachvollzogen werden.</p> <p>Entgegen der bisherigen planungsrechtlichen Situation des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1947 wird das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude nun an der Ost-, West- und Südfassade freigestellt und kann somit besser seine Wirkung als identitätsstiftender Kern des neuen Quartiers entfalten.</p>
--	--	---	---

Thema
2 Verkehr

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
2.1			
2.2			
2.3	Privatperson	Der zu erwartende Mehrverkehr durch diese extreme Verdichtung wird auch mit der schon gut ausgelasteten U-Bahn und der auch außerhalb der Spitzenzeiten	Es ist richtig, dass die Verkehrsinfrastruktur im Umfeld des Bebauungsplanes insbesondere während des Berufsverkehrs stark belastet ist. Das gilt besonders für das Straßennetz, beispielsweise der Moosacher

		überlasteten Moosacher Strasse nicht ohne Probleme abzuwickeln sein.	<p>Straße. Umso wichtiger ist es, dass über ein tragfähiges Mobilitätskonzept der zusätzliche Verkehr im motorisierten Individualverkehr auf ein absolutes Minimum reduziert wird. Ein solches Mobilitätskonzept kann nur funktionieren, wenn eine attraktive ÖV-Verbindung zur Verfügung steht. Deswegen werden Nachverdichtungen primär in unmittelbarer Nähe zu leistungsfähigen ÖPNV-Systemen wie der U-Bahn angeordnet.</p> <p>Dieser Bebauungsplan liegt unmittelbar an einer U-Bahn-Linie, so dass eine optimale Verkehrserschließung gewährleistet ist. Außerdem wurde ein tragfähiges Mobilitätskonzept entwickelt und im Bebauungsplan verankert.</p> <p>Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs in der Tat relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre.</p> <p>Bei diesem Bebauungsplan wurde ein Verkehrsgutachten durchgeführt. Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen noch abwickelbar ist.</p>
2.4	ÖDP	<p>Verkehrsinfrastruktur</p> <p>a) Fuß- und Radverkehr</p> <p>In den Planungszielen heißt es: „Durch die Zuwegungen zu und in den öffentlichen Grünflächen und die Wegeverbindung mit begleitendem Grün entlang der Straße Am Oberwiesenfeld soll das Gelände öffentlich zugänglich gemacht werden und eine bisher nicht vorhandene Durchwegung sichergestellt werden.“ Dies ist zu begrüßen.</p>	

		<p>Um aber eine komfortable und ampelfreie Verbindung zwischen den Grünflächen im Plangebiet sowie den nördlich daran angrenzenden Grünflächen und den Grünflächen des Olympiaparks herzustellen, sollte die im Entwurf von Ingenhoven architects gmbH mit WKM Landschaftsarchitekten vorgesehene verbindende (Landschafts-)Brücke über die Moosacher Straße (siehe Visualisierung auf Seite 5 des Infoblattes zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) im Bebauungsplan festgeschrieben und anschließend realisiert werden. Dadurch wird nicht nur die städtebaulich unbefriedigende aktuelle Übergangssituation zwischen dem Olympiapark und dem Plangebiet überzeugend einer Lösung zugeführt, sondern auch das denkmalgeschützte Hauptgebäude von Knorr-Bremse aus seiner Randlage in eine Zentrallage gebracht und für den Fuß- und Radverkehr somit sehr gut erlebbar, was eine Aufwertung des Denkmals bedeutet.</p> <p>b) Öffentlicher Verkehr</p> <p>Im Infoblatt zur Frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit ist zwar die Erschließung über die U-Bahn-Station Oberwiesenfeld und durch verschiedene Buslinien erwähnt, eine Erschließung durch eine S-Bahn bzw. Regionalbahnstation am Bahn-Nordring wird jedoch nicht erwähnt. Da die Aktivierung des Bahn-Nordrings für den Personennahverkehr aktuell mit der avisierten Aufnahme eines „Vorläuferverkehrs“ Mitte dieses Jahrzehntes in greifbare Nähe rückt, sollte zur Stärkung des ÖPNV eine Station am Bahnnordring im nördlichen Bereich des Plangebietes eingeplant werden und deren Verknüpfung mit dem Busverkehr und mit der U-Bahn-Station Oberwiesenfeld planerisch vorgesehen werden.</p>	<p>Aus verkehrlicher Sicht besteht keinerlei Notwendigkeit für eine Fuß- und Radverkehrsbrücke über die Moosacher Straße. Sowohl am Knoten Moosacher Straße/Am Oberwiesenfeld als auch am Vollknoten Moosacher Straße/Lerchenauer Straße befinden sich signalisierte Quermöglichkeiten für den Fuß- und Radverkehr. Über die U-Bahn-Zugänge Am Oberwiesenfeld auf nördlicher und südlicher Seite der Moosacher Straße besteht für den Fußverkehr zusätzlich eine unterirdische Quermöglichkeit.</p> <p>In Anbetracht des bestehenden Angebotes in Kombination mit dem hohen Raumbedarf für die notwendigen Rampen und dem Kostenfaktor eines solchen Kreuzungsbauwerks ist der Vorschlag einer Fuß- und Radverkehrsbrücke zwischen dem Bebauungsplan-Umgriff und dem Olympiapark kritisch zu sehen.</p> <p>Ein Bahnhalt kann nicht im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens geregelt werden. Die erforderlichen Flächen liegen außerhalb des Umgriffs. Eine Berücksichtigung im Rahmen dieses Verfahrens würde das Vorliegen konkreter Planungen von Seiten der DB bedingen.</p>
--	--	---	--

2.5	Privatperson	<p>Verkehrs- und Parkplatzsituation sowie (Über-) Belastung der angrenzenden Straßen und des ÖPNV. Die Haltestelle der U-Bahn Oberwiesenfeld ist in Stoßzeiten seit seiner Eröffnung inzwischen bereits an seiner Kapazitätsgrenze gekommen, durch die div. Hotels (u.a. Leonardo, IBIS, H2) sowie die neuen bestehenden Wohnkomplexe und die Berufsschule. Dies wird durch das geplante Projekt 3 zusätzlich deutlich verschärft, denn dann kommen noch die neuen Bewohner (Teilprojekt 3) und die neuen Büromitarbeiter des bereits im Bau befindlichen Komplexes hinzu. Eine engere Taktung kommt vermutlich wegen der gemeinsamen Nutzung der Gleise von U3 und U6 nicht in Betracht. Die Buslinien (50, X35, X36 etc.) sind ebenfalls bereits gut ausgelastet und zudem keine wirklich gute Alternative bei der Straßenauslastung durch die tägliche Flut an PKWs, die diese Stecken nutzen. So ist die Moosacherstr. in der Hauptverkehrszeit bereits jetzt Dauerstauzone! Und dies trotz der ohnehin sechs Fahrspuren und nicht nur bei Großveranstaltungen im Olympiapark sondern auch verstärkt durch den bereits vorhandenen weiteren Zu-/Bezug der Neubauten. Die Mehr-/Überlastung des Verkehrsnetzes im Gebiet rund um das Knorr Bremse Areal, gilt ebenfalls für die angespannte Parkplatzsituation. Das Hotel H2 zeigt bereits deutlich, wie hoch die Beeinträchtigungen der Anwohner durch die Nachverdichtung der Bebauung der Umgebung geworden ist. Nicht nur die Belegung der Parkplätze (u.a. auch des Park and ride-Parkplatzes) durch Hotelbesucher ist, für die ohnehin angespannte Parkplatzsituation sämtlicher Anwohner, ärgerlich. Die Vielzahl an Veranstaltung im Olympiapark, die mit den Neubauten steigende Anzahl PKWs - meinst inzwischen mehr als ein Fahrzeug pro Haushalt aber nur ein Stellplatz pro Wohneinheit und zudem vermehrter Platzbedarf aufgrund gestiegener Fahrzeuggröße minimiert zusätzlich das begrenzte Angebot</p>	<p>Siehe Nr. 2.3</p> <p>Die Parkplatzsituation wird sich durch die geplante Einführung einer Anwohnerbevorrechtigung merklich entspannen. Im Zuge dieser Anwohnerbevorrechtigung wird dann auch die P+R Anlage verstärkt kontrolliert werden, um eine Fremdnutzung zu unterbinden.</p>
-----	--------------	---	--

		freier Stellplätze. Jede weitere Verschärfung der angespannten Lage gilt es zu vermeiden.	
2.6	Privatperson	Die Einwände von 2.6 sind identisch bzw. wortgleich mit der Stellungnahme von 2.5.	Siehe Nr. 2.5
2.7			
2.8	EIG Olympisches Dorf	<p>Negative Beeinflussung durch Überlastung der Infrastruktur Die Verlängerung der U-Bahn-Linie U3 wurde mit Zugängen auf der Nordseite der Moosacher Straße am Bahnhof Oberwiesenfeld ausgebaut. Die U- und S-Bahnen sowie Busse und Tram in München sind zu Stoßzeiten stark ausgelastet.</p> <p>Eine gewünschte Erhöhung der Nutzung des Zugangs Oberwiesenfeld durch einen zusätzlichen Arbeits- und Wohnmagnet ändert an dieser Situation nichts, sondern erhöht die Auslastungsrate an den Hauptverkehrsstrecken. Durch einen parallel unverändert hohen Anteil des Individualverkehrs, der sich auch in Zukunft nicht ändert, wird die Auslastung der Kreuzung Moosacher Straße - Lerchenauer Straße erhöht werden. Dieser Knotenpunkt ist bereits jetzt stark belastet und kann eine zusätzliche Belastung in Stoßzeiten nicht verkraften.</p>	Siehe Nr. 2.3
2.9			
2.10	Privatperson	<p>Negative Beeinflussung durch. das geplante über 60m-Hochhaus direkt an der Moosacher Straße durch Überlastung der Infrastruktur. Die U-Bahn U3 wurde mit dem Zugang Oberwiesenfeld ausgebaut. Die U- und S-Bahnen sowie Busse und Tram in München Stoßzeiten stark ausgelastet. Eine gewünschte Erhöhung der Nutzung des Zugangs Oberwiesenfeld durch einen zusätzlichen Arbeits- und Wohnmagnet ändert an dieser Situation nichts, sondern erhöht die Auslastungsrate an den Hauptverkehrsstrecken. Durch einen parallel unverändert</p>	Siehe Nr. 2.3

		hohen Grad des Individualverkehrs, der sich auch in Zukunft nicht ändern wird, wird die Auslastung der Kreuzung Moosacher Straße Lerchenauer Straße erhöht werden. Dieser Knotenpunkt ist bereits jetzt stark belastet und kann eine zusätzliche Belastung in Stoßzeiten nicht verkraften.	
2.11			

Thema
3 Emissionen

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
3.1			
3.2			
3.3			
3.4	ÖDP	<p>Beeinträchtigung der Umgebung durch Licht- und Schallreflexionen</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass die Gebäudefassade mit den zahlreichen Fenstern Sonnenlicht, aber auch das nächtliche Flutlicht von den auf den Pylonen des Olympiazeltdaches angebrachten Scheinwerfern, reflektiert und damit zu Blendwirkungen führt. Ebenfalls ist eine Reflexion der Lärmemissionen des Verkehrs der vielbefahrenen Moosacher Straße zu erwarten, was sich negativ auf die angrenzenden Wohnbebauungen und die Ruhezeiten der umgebenden Grün- und Erholungsflächen auswirken kann.</p>	<p>Lichtreflexionen sind nicht auszuschließen, der Bereich nördlich der Moosacher Straße ist jedoch für eine Bebauung mit Büronutzung sehr geeignet. Von daher ist bereits im bislang geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 Kerngebietsnutzung, z.T. auch mit einer Wandhöhe von 40 m festgesetzt.</p> <p>Gemäß des Lärmgutachtens sind auch bei der bestehenden Wohnbebauung südlich der Moosacher Straße keine wesentlichen Erhöhungen ($0,3 < 2,1$ dB(A)) der Lärmpegel zu erwarten, insbesondere bleiben die Werte aber deutlich unterhalb 70/60 dB(A) Tag/Nacht.</p>
3.5	Privatperson	Baulärm und Schäden durch die Erschütterungen während der Errichtung. Durch den Bau des H2-Hotels konnten die Anwohner der Straßbergerstr. bereits Erfahrungen mit dem Bau eines 78 m hohen Hochhauses in unmittelbarer Nähe der eigenen Wohnungen erleben.	<p>Baustellenbedingte Beeinträchtigungen lassen sich nicht vollständig vermeiden.</p> <p>Grundsätzlich werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens entsprechende technische Anforderungen beauftragt (z.B. zum</p>

		<p>Dieser Gebäudekomplex liegt aber - im Gegensatz zu dem Knorr-Bremse-Hochhaus - nicht unmittelbar an der Moosacherstraße sondern sogar zurückversetzt und noch dazu auf der diagonal gegenüberliegenden Straßenseite zu den dortigen Olympiahochhäusern bzw. diesem Wohngebiet. Die Erschütterungen während der Bauphase des H2 Hotels waren massiv, sogar körperlich spürbar in unserer Wohnung und haben zu Rissen in den Wänden in unserer Wohnung geführt, die sich wegen der Entstehung in dieser Bauphase nur durch diese Erschütterungen erklären lassen. Die Lärmbelästigung durch sämtliche Baumaschinen, Bagger, Rammen, Kräne etc. - insbesondere in den Nachtbauphasen - haben zudem erheblich die Lebensqualität der Bewohner beeinflusst. Beides (Erschütterungen und Lärmbelästigung während dem Bau) wäre bei dem geplanten Projekt noch deutlich schlimmer/belastend, da in diesem Fall a) noch näher gelegen (für die Olympiadorfbewohner) an bestehenden Gebäuden und b) mehr betroffene Gebäude / Anwohner. Denn inzwischen sind zudem Wohnungen hinter dem Hotel entstanden und die Hotelbesucher sind dann ja auch vom Baulärm und den Erschütterungen betroffen. c) Zudem wären mit jeder zusätzlichen Erhöhung des Hochhauses auch deutlich mehr Tiefenbohrungen etc. einhergehend, was mehr Erschütterungen und Belästigungen durch Lärm beim Versenken der Träger 2 etc. bedeutet. Dies ist absolut nicht hinnehmbar. Die Sicherheit der bestehenden Bauten (U-Bahn, Wohnhäuser, Hotel etc.) ist hierdurch gefährdet und die entstehenden Schäden (am Gebäuden sowie der Gesundheit der Anwohner werden nicht berücksichtigt und werden nicht ersetzt/ausgeglichen.</p> <p>2) Die Baustelle allgemein aber insbesondere die Kräne werden - s.a. bisherigen Neubau Bürokomplex entlang der Moosacherstr - während der Bauphase auch nachts</p>	<p>Staubschutz, Lärmschutz und zum Erschütterungsschutz), sofern hierfür ein Erfordernis besteht. Ferner werden Informationen an die Bauherren ausgegeben, wie Beeinträchtigungen auf ein verträgliches Maß minimiert werden können.</p>
--	--	--	--

	<p>dauerhaft beleuchtet. Dies führt für die Anwohner zu einer dauerhaften Lichtverschmutzung in deren Wohnungen. Besonders ärgerlich ist dies für die Bewohner deren Fenster z.B. in Schlafzimmern im Olympiadorf auf die Moosacherstr. zeigen, wie in unserem Fall! Diese Erfahrung konnten/können wir bereits durch die Bauphase des Teilbereichs 2 beobachten. Diese Kräne sind immer noch vor Ort, und deren Beleuchtung - auch mit Werbung rund um den Kran bzw Firmennamen versehen – somit gilt dies nicht nur für die Blicklichter zur Gefahrenabwehr - ist sehr hell/grell und somit sehr störend.</p> <p>3) Störung des Verkehrsflusses durch Wegfall von Fahrbahnen, Anlieferungen.</p> <p>4) Erhöhte (Luft-)Verschmutzung der Umgebung u.a. durch Staub, Baustoffe, den Anlieferungsverkehr, hauptsächlich während der Bauarbeiten aber auch zukünftig nach Fertigstellung dann bei Bezug und Nutzung.</p> <p>Dauerhafte/ bleibende Beeinträchtigungen:</p> <p>1) bleibende Lichtverschmutzung. Nicht nur während der Bauphase durch die Baustellenbeleuchtung und die Kräne, sondern insbesondere bei der dann folgenden Nutzung / Bürobetriebs wird eine „Beleuchtung“ stattfinden (müssen). Alle Hochhäuser werden inzwischen über Nacht beleuchtet - z.B. wegen Nachtreinigungsdiensten etc. Zudem (s. den O2-Tower) werden Firmennamen-Beleuchtungen dauerhaft für eine Lichtverschmutzung der gesamten Umgebung sorgen, neben den ohnehin benötigten Sicherheitsleuchten auf den Dächern. Das Knorr Bremse Schild am Denkmalgeschützten Gebäude kann hier einen ersten Eindruck vermitteln, was vermutlich ähnlich prominent an dem Neuen Hochhauskomplex installiert werden soll. Spiegelungen/Blenden u.a. des Verkehrs durch die Verglasung der Fassade. Auch hier kann das H2 Hotel als</p>	<p>Im Rahmen des Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass ein Bau der Gebäude nicht ohne zumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung möglich ist. Auch der Bau der Gebäude der Umgebung hat seinerzeit zu Beeinträchtigungen für Nachbarn geführt.</p> <p>Im Hinblick auf Beleuchtung, Baulärm, Staub etc. der Baustelle sind im Rahmen des Bebauungsplans keine Regelungen möglich. Dies obliegt dem Baugenehmigungsverfahren bzw. bestehen hier entsprechende allgemeingültige Regelungen, die regelmäßig seitens des Referates für Klimaschutz und Umwelt beauftragt werden.</p> <p>Siehe Nr. 3.4</p> <p>Soweit die umliegenden Straßenflächen für die Bauarbeiten in Anspruch genommen werden sollen, bedarf es außerhalb des Bebauungsplans einer entsprechenden Genehmigung. Diese wird nur erteilt, wenn die Auswirkungen ausreichend gering sind.</p> <p>Im Hinblick auf die Werbeanlagen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, welche diese auf ein verträgliches Maß, insbesondere im Turmbereich mindert.</p> <p>Festsetzungen zur Einschränkung nächtlicher Beleuchtung auch von Innenräumen können in Ermangelung einer Rechtsgrundlage im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden, mit Ausnahme der Vorkehrungen zum Artenschutz. Hierzu finden sich in der Bebauungsplansatzung in § 29 Abs.2 Regelungsinhalte.</p>
--	--	---

		<p>Vergleichsobjekt gut herangezogen werden, dann auch dessen Scheiben blenden bei richtigem Sonnenstand Rad- und Autofahrer entlang der Mosacherstr. bereits jetzt.</p> <p>Fazit: Da es sich bei der geplanten Fläche um einen bisher unbebauten Bereich auf dem Areal handelt, sollte auf diesen zusätzlichen Neubau verzichtet werden. Wenn dies nicht mehr möglich ist, dann wäre eine Rückbesinnung auf die im ersten Schritt genehmigen 55m mehr als ausreichend. Die Aufstockung auf 78m oder sogar darüber hinaus (88, 99 und über 100m) muss abgelehnt werden. Denn selbst die erste Planungsversion ist wie dargelegt bei der Nähe zu sowohl denkmalgeschütztem Gebäude als auch den Wohngebieten etc. nicht nachvollziehbar und eigentlich unzumutbar für alle Anwohner und auch die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude. Sollte an dieser Planung festgehalten werden, muss selbst bei einem Bau mit 55m Höhe mit erheblichen Schäden an/für die Bauten und die Gesundheit der Anwohner gerechnet werden. Die Verantwortung und die Kosten hierfür wird dann aber keiner übernehmen wollen. Die Stimmung im Olympischen Dorf ist – auch wenn sich viele Betroffene vermutlich nicht schriftlich zum Verfahren äußern - deutlich gegen das Hochhaus-Projekt gerichtet. Die generelle Hochhausdiskussionen - auch an anderen Stellen - in München zeigen dies ebenfalls deutlich, siehe Forderung/Entscheidung mittels Bürgerentscheids. Der Protest gegen solche und auch diese Baumaßnahme wächst und wir als betroffene Anwohner für diese Projekt werden diesen auch ausweiten, sollte weiter an den Erhöhungen bzw. diesem Teilvorhaben festgehalten werden. Letztlich sind auch die Anwohner/ Betroffenen u.a. Wähler und die kommenden Wahlen im nächsten Jahr könnten auch dazu genutzt werden evtl. einen Ausgleich zu schaffen gegen das Gefühl, dass bei der Bewilligung dieses</p>	<p>Lichtreflexionen sind nicht auszuschließen, der Bereich nördlich der Moosacher Straße ist jedoch für eine Bebauung mit Büronutzung sehr geeignet. Von daher ist bereits im bislang geltenden Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 Kerngebietsnutzung, z.T. auch mit einer Wandhöhe von 40 m festgesetzt. Es ist mit keiner, über die übliche städtische Bebauung hinausgehenden Beeinträchtigung zu rechnen.</p> <p>Hinsichtlich der Erfassung von etwaigen Bauschäden an Nachbargebäuden (Privatrecht) im Zuge von Baumaßnahmen wird dem Bauherrn empfohlen, vor Baubeginn für die Nachbargebäude sog. Beweissicherungsgutachten erstellen zu lassen.</p> <p>Das Fazit ist eine wörtliche Wiederholung von 1.5. Somit wird auf diese Abwägung verwiesen.</p>
--	--	---	--

		Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.	
3.6	Privatperson	Die Einwände von 3. 6 sind identisch bzw. wortgleich mit der Stellungnahme von 3.5.	Siehe Nr. 3.5
3.7			
3.8	EIG Olympisches Dorf	<p>Negative Beeinflussung durch Licht- und Schallsmog Das Gebäude an der Moosacher Straße ist als Bürogebäude geplant. Diese Gebäude sind innen mind. im Bereich der Fluchtwege aus Gründen des Arbeitsschutzes mit Mindestbeleuchtung auszustatten. Der Nutzer wird Werbung an der Fassade anbringen, die beleuchtet ist. Dadurch wird nachts stets eine Beleuchtung aktiv sein und zu Arbeitszeiten ab 7 Uhr ein hoher Beleuchtungsgrad aktiviert, was zu einer zusätzlichen Lichtverschmutzung führt, die Anwohner stört sowie die Natur schädigt, besonders im Park die Vögel. Das Gebäude hält nur einen sehr geringen Abstand zur Moosacher Straße - unmittelbar an der ampelgeregelten Kreuzung mit der Erschließungsstraße „Am Oberwiesenfeld“. Es wird zu einer deutlichen Erhöhung der Schallspiegelung weit in die angrenzende Wohnbebauung hinein kommen, insb. im Anfahrtsbereich hinter der Ampel durch sehr hohen Schwerverkehrsanteil auf der Moosacher Straße.</p> <p>Aus den vorstehend genannten Gründen ist die von Fa. OPES geplante Entwicklung auf dem ehemaligen Knorr Gelände negativ für die Stadt, für deren Bewerbung um das beantragte Weltkulturerbe und besonders für uns als Anwohner. Die Gebäude sollten deshalb in Ihrer Höhe auf 25m OK Fertigdecke ab Bestands-GOK im Betriebszustand begrenzt werden.</p>	<p>Im Hinblick auf die Werbeanlagen sind entsprechende Festsetzungen getroffen, welche negative Auswirkungen auf ein verträgliches Maß, insbesondere im Hochhausbereich mindern. Festsetzungen zur Einschränkung nächtlicher Beleuchtung auch von Innenräumen können in Ermangelung einer Rechtsgrundlage im Bebauungsplanverfahren nicht getroffen werden, mit Ausnahme der Vorkehrungen zum Artenschutz. Hierzu finden sich in der Bebauungsplansatzung in § 29 Abs.2 Regelungsinhalte.</p> <p>Im Rahmen des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan wurden auch die durch die neuen Gebäude entstehenden Lärmreflexionen untersucht. Auch unter Einbeziehung dieser sind, ausweislich des Gutachtens, bei der bestehenden Wohnbebauung südlich der Moosacher Straße keine wesentlichen Erhöhungen ($0,3 < 2,1 \text{ dB(A)}$) der Lärmpegel zu erwarten, insbesondere bleiben die Werte aber deutlich unterhalb 70/60 dB(A) Tag/Nacht.</p> <p>Siehe Nr. 3.5</p> <p>In Summe überwiegen die durch die Planung ausgelösten positiven Auswirkungen so dass</p>

			unter gerechter Abwägung aller Belange der Standort für die Entwicklung eines Hochhauses von 88 m Höhe als geeignet zu beurteilen ist.
3.9			
3.10	Privatperson	<p>Negative Beeinflussung durch das geplante über 60m-Hochhaus direkt an der Moosacher Straße durch Lichtsmog. Das Gebäude ist als Bürogebäude geplant. Diese Gebäude sind grundsätzlich aus Gründen des Arbeitsschutzes mit Mindestbeleuchtung und Fluchtwegen innen auszustatten. Der Nutzer wird Werbung an der Fassade anbringen, die beleuchtet ist. Dadurch wird nachts stets eine Mindestbeleuchtung aktiv sein und zu Arbeitszeiten ab 0700Uhr ein hoher Beleuchtungsgrad aktiviert, was bei der bereits bestehenden zu einer zusätzlichen Lichtverschmutzung führt und die Anwohner stört sowie die Natur, besonders im Park (Vögel,...), schädigt.</p> <p>Negative Beeinflussung durch das geplante über 60m-Hochhaus direkt an der Moosacher Straße durch Schallreflexionen der Moosacher Straße. Bereits jetzt sind die Schallemissionen des Verkehrs auf der Moosacher Straße über dem zu erwartenden Niveau, die Stadtverwaltung schafft es bereits jetzt nicht die Bürger vor übermäßigen Immissionen zu schützen. Die hohe und massive Bebauung reflektiert den direkt auftreffenden Straßenschall sowie den vom südlichen Schallschutzwalls stammenden Reflektionsschall über den Schallschutzwall auf die Grünanlagen und Gebäude des ensemblesgeschützten Olympiadorfes. Den Bewohnern und Nutzern wird eine übermäßige Schallbelastung zugemutet.</p>	<p>Siehe Nr. 3.8</p> <p>Im Rahmen des Lärmgutachtens zum Bebauungsplan wurden auch die durch die neuen Gebäude entstehenden Lärmreflexionen untersucht. Auch unter Einbeziehung dieser sind, ausweislich des Gutachtens, bei der bestehenden Wohnbebauung südlich der Moosacher Straße keine wesentlichen Erhöhungen ($0,3 < 2,1 \text{ dB(A)}$) der Lärmpegelbereich zu erwarten, insbesondere bleiben die Werte aber deutlich unterhalb $70/60 \text{ dB(A)}$ Tag/Nacht.</p>
3.11			

Thema
4 Klima, Umwelt

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
4.1			
4.2			
4.3			
4.4	ÖDP	<p>Hochhaus</p> <p>Das geplante Hochhaus „Moosacher Str. 78“ im MK1-Gebiet lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab:</p> <p>Beeinträchtigung</p> <p>des Mikro- und des Makroklimas</p> <p>Es ist zu erwarten, dass das Hochhaus das örtliche Mikroklima beeinträchtigt, da sich die große Fläche der Außenfassade aus mineralischen Baustoffen und mit zahlreichen Fenstern bei heißen Temperaturen stark erwärmt und diese Wärme nachts wieder abgibt, so dass die im städtischen Umfeld an heißen Tagen ohnehin reduzierte nächtliche Abkühlung verstärkt beeinträchtigt wird.</p>	<p>Durch die Bebauungsplanung soll auch die planungsrechtliche Grundlage für die Realisierung des Wettbewerbsergebnisses von 2018 geschaffen werden.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes sind ökologische Aspekte für das Planungsgebiet insgesamt zu betrachten. So werden für das gesamte Planungsgebiet extensive (Substratschichtdicke 20 cm) und intensive (Substratschichtdicke 40 cm) Dachbegründung festgesetzt. Darüber hinaus ergibt sich durch die Quartiersentwicklung eine wesentliche Entsiegelung (z.B. öffentliche Grünfläche) und die Neupflanzung einer Vielzahl von Bäumen.</p> <p>Darüber hinaus werden ökologische Aspekte für das Gesamtquartier in einer Charta (Anlage 10) im Sinne des Klimafahrplans betrachtet, in der die geplanten klimarelevanten Maßnahmen für das Gesamtquartier zusammengefasst werden. Dies umfasst neben den im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 festgesetzten und im städtebaulichen Vertrag verankerten Maßnahmen auch weitere Maßnahmen, welche einer entsprechenden verbindlichen Regelung nicht zugänglich sind.</p>

		<p>Ferner steht es als Hindernis in der Kaltluftleitbahn oberhalb der Moosacher Straße. Zudem führt es gerade beim auf dem Oberwiesenfeld vorherrschenden Wind (ehemals Flugplatz!) zu Verwirbelungen, welche die Aufenthaltsqualität im Umfeld des Hochhauses in seinem Basisbereich beeinträchtigen dürften. Aufgrund seiner Höhe wird es auch täglich zur phasenweisen Verschattung seines östlichen, nördlichen und westlichen Umfelds führen.</p> <p>Es ist zu erwarten, dass das Hochhaus das weltweite Makroklima beeinträchtigt, da für seinen Bau nach den vorliegenden Visualisierungen die Verwendung von viel Beton, Stahl und Glas, eventuell sogar Aluminium vorgesehen ist, deren Herstellung und Verwendung mit hohem Energieverbrauch und damit CO₂-Ausstoß einhergeht, was bei niedrigeren Bauten durch die Verwendung von Holz und anderen nachwachsenden Rohstoffen zu einem erheblichen Teil vermieden werden könnte. Zudem bedarf das Gebäude aufgrund seiner schlanken Struktur und seiner fensterreichen Fassade sicherlich in erheblichem Umfang einer mit hohem Energieverbrauch und damit CO₂-Ausstoß einhergehenden Beheizung und Kühlung, seine Innenschließung erfordert zahlreiche starke Pumpen etwa für die Wasserversorgung und Beheizung, sowie mehrere Aufzugsanlagen und dauernde künstliche Beleuchtung, was ebenfalls mit Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß einhergeht.</p>	<p>Die geplanten Hochhäuser, wie auch das gesamte Quartier befinden sich südlich einer Kaltluftschneise. Im Rahmen einer stadtklimatischen Ersteinschätzung konnte, wie an anderer Stelle im Detail ausgeführt, festgestellt werden, dass hier keine negativen Wechselwirkungen zu erwarten sind.</p> <p>In dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Konfiguration einer Bebauung in diesem Bereich vorgegeben, nicht jedoch die detaillierte architektonische Ausgestaltung des künftigen Hochhauses. Dieses gewinnt erst in weiteren Planungsstufen der hochbaulichen Ausführungsplanung Gestalt, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind. Im Rahmen der bereits vorliegenden Hochbaukonzepte für die Gebäude sind jedoch entsprechende Fassadenmaterialien vorgesehen, welche der Entstehung von zusätzlichen Aufheizungseffekten entgegenstehen. Dies gilt insbesondere auch für die vorgesehenen Fassadentiefen, welche zu einer Eigenverschattung führen. Der Verglasungsanteil sowie die mögliche Beleuchtung sind im Rahmen des Bebauungsplans schon im Hinblick auf den Artenschutz reglementiert.</p> <p>Die Beurteilung der klimatischen Auswirkungen war wesentlicher Bestandteil der Behördenbeteiligung. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass durch die mit der Umnutzung einhergehende Änderung der Oberflächeneigenschaften, verbunden mit den entstehenden Freiflächen und ergänzende Durchgrünung des Quartiers, negative Auswirkungen auf das lokale Klima nicht zu erwarten sind.</p>
--	--	--	---

			<p>Die Klimavielfalt, d.h. das Vorhandensein möglichst vieler unterschiedlicher Klimate in fußläufiger Entfernung, ist durch die Planung gegeben. Auch in den Nachtstunden ist mit verträglichen Bedingungen zu rechnen. Die geplanten wohnungsnahen und öffentlichen Grünflächen wirken ausgleichend, da sie zur Entstehung von Kaltluft beitragen. Ebenso leisten die erhaltenen Baumbestände sowie die geplanten Baumpflanzungen (v.a. Großbäume) einen positiven Beitrag bzgl. einer Regulierung des lokalen Klimas durch Frischluftentstehung und Reduzierung der Aufheizung in den Sommermonaten durch Schattenwurf.</p> <p>Die vorgesehenen Grünflächen stellen zudem wichtige Verdunstungs- und Versickerungsflächen zur Förderung des dezentralen Regenwassermanagements dar. Um auf die Auswirkungen des Klimawandels mit der voraussichtlich weiter fortschreitenden Überhitzung der Städte und vermehrt zu erwartenden Trockenperioden zu reagieren, soll das Schwammstadt-Prinzip angewandt werden, mit dem Ziel einer Annäherung an einen natürlichen Wasserhaushalt durch Förderung der Verdunstung und Grundwasserneubildung und Reduktion des Oberflächenabflusses.</p> <p>Dem Bebauungsplan wird auch eine Charta (Anlage 10) beigegeben, in der sich der Bauherr zu verschiedenen Maßnahmen verpflichtet, wie beispielsweise die Verwendung möglichst langlebiger Produkte und Konstruktionen bei den Fassaden, um Reparaturen und Ersatz zu minimieren. Des Weiteren wird ein Verzicht auf Wärmedämmverbundsystemfassaden zu Gunsten</p>
--	--	--	--

			<p>von langlebigen Materialien wie Naturstein oder Keramikelementen angestrebt.</p> <p>Zudem wird angestrebt, zukünftige Bürogebäude im Hinblick auf ihre bauliche Struktur möglichst flexibel zu gestalten um ggf. mehrfache Nutzungsänderungen ohne erhebliche Umbauarbeiten und ohne Abbruch der Gebäude zu ermöglichen.</p> <p>Eine Einengung des Straßenraums der Moosacher Straße gegenüber dem bisherigen tatsächlichen bzw. planungsrechtlich zulässigen Situation ist mit der Planung nicht verbunden. Auch das vorgesehene Hochhaus ist an einer Stelle geplant, an der bereits durch den bislang gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 ein Bauraum für ein profilüberragendes Gebäude besteht.</p> <p>Übergeordnetes Ziel der Planung Bebauungsplans ist ein, soweit unter Berücksichtigung des Bestands möglich, ein im Betrieb CO₂-neutrales Quartier. Die Beheizung und Warmwasserbereitung des Urbanen Gebiets, des SO Pflege, sowie MK 1 (1) und MK 1 (2) – hier das Hochhaus- sowie GE1 und GE2 wird über Wärmepumpen in Verbindung mit einem kalten Nahwärmenetz angestrebt.</p> <p>Die Kühlung des Urbanen Gebiets, des SO Pflege, sowie MK 1 (1) und MK 1 (2) und GE1 und GE2 soll über Wärmetauscher in Verbindung mit dem kalten Nahwärmenetz erfolgen. Das kalte Nahwärmenetz ist bereits in Teilen erstellt und für die Versorgung von MK 1 (1) bereits in Betrieb. Nach aktuellem Erkenntnisstand wird davon ausgegangen, dass eine Versorgung des gesamten Quartiers möglich ist. Dies kann jedoch sicher erst nach Abschluss der notwendigen wasserrechtlichen Verfahren für alle</p>
--	--	--	---

			Brunnen und der Inbetriebnahme dieser erfolgen. Als Rückfalloption oder, so die benötigte Wärmemenge nicht gänzlich zur Verfügung gestellt werden kann, liegt Fernwärme vor.
4.5	Privatperson	<p>Die u.a. im Konzept des Olympiaparks aber auch bei den Bürgerversammlungen etc. häufig herausgestellte Frischluftschneise, wird immer weiter zugebaut. Bei zunehmenden klimatischen Veränderungen, sollte man sich die immer geringer werdenden wenigen verbliebenen – bestenfalls begrünt - Freiflächen erhalten. Bei Temperaturen die immer weiter steigen und die Aufheizung der Innenstädte durch immer mehr Asphalt/ Beton wissenschaftlich erwiesen und zudem gesundheitlich sehr bedenklich ist, sollten die Frischluftzufuhr und unversiegelte Flächen in Städten ein wertvolles, erhaltenswertes Gut darstellen. Die zunehmende Versiegelung der Boden-/Rasenflächen durch Bebauung – wo bisher keine war! - ist auch im Hinblick auf Starkregenereignisse ebenfalls zu berücksichtigen, denn diese weitere Versiegelung erschwert den Wasserabfluss das versickern und belastet die Abwasserkanäle zusätzlich.</p> <p>Optische sowie Nachhaltigkeits- bzw. ökologische Aspekte: Die angekündigte Nachhaltigkeit und innovative Architektur kann man in keinem der vorgestellten Wettbewerbsbeiträge für diesen Bebauungsplan erkennen. Es handelt sich erneut wieder nur um einen in die Höhe ragenden – viereckigen Klotz. Die dargestellten Sichtachsen veranschaulichen dies mehr als deutlich. Denn man erkennt – m.E. nach leider - auch aus sehr großer Entfernung den neuen Hochhauskomplex – aber halt eben nur einen in die Gegend ragenden viereckigen Kasten!</p> <p>Nichts mit Wiedererkennungswert, innovativer Architektur oder formschöner Gestaltung. Dies wird kein Fotomotiv!</p> <p>Nicht mal für Fans der Knorr Bremse / BMW etc.. Eine</p>	<p>Eine Einengung des Straßenraums der Moosacher Straße gegenüber dem bisherigen tatsächlichen bzw. planungsrechtlich zulässigen Situation ist mit der Planung nicht verbunden. Auch das vorgesehene Hochhaus ist an einer Stelle geplant, an der bereits durch den bislang gültigen Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 ein Bauraum für ein profilüberragendes Gebäude besteht. Das Hochhaus ist lediglich als ein Baustein des Planungsgebietes zu sehen. Durch die Planung werden insgesamt die Ziele, wie z.B. die weitgehende Entsiegelung bislang bebauter Flächen, die Durchgrünung des Quartiers sowie Baumneupflanzung verfolgt. Ergänzend werden für große Teile des Bebauungsplangebietes Festsetzungen zur Dachbegrünung getroffen. Zudem wird durch ein Entwässerungskonzept das Schwammstadtprinzip umgesetzt. Es wird zu einer wesentlichen Aufwertung des Vegetationsbestandes im Gesamtquartier kommen.</p> <p>Insgesamt hat der Stadtrat das Referat für Stadtplanung und Bauordnung ermächtigt, den überarbeiteten 2. Preisträgerentwurf dem Bebauungsplan zugrunde zu legen. Die Vorbehalte gegenüber der Architektur werden zur Kenntnis genommen, können jedoch, auch aufgrund der Entscheidung über einen Realisierungs-Wettbewerb nicht nachvollzogen werden.</p>

		<p>Sichtachse vom Olympiaberg aus würde/hätte vielmehr gezeigt, wie beeinträchtigt diese Form bzw Planung des Neubaus, die angrenzenden Gegenden u.a. auch das unter Ensembleschutz stehende Gebiet "Olympiapark mit Olympischem Dorf" tatsächlich weithin auch optisch beeinträchtigt wird. Die offene Bewerbung als Kulturerbe sollte hier ebenfalls Berücksichtigung finden, eine solche optisch einschneidende Veränderung in unmittelbarer Nähe könnte/wird die Entscheidung hierzu sicherlich negativ beeinflussen. Mit jeder weiteren Aufstockung der Höhe wird der negative optische Eindruck natürlich noch verstärkt wirksam. Das Gebäude selbst hat in der Skyline - jedenfalls bei der aktuellen Gestaltung der Wettbewerbsbeiträge - keinen Wiedererkennungswert, wie z.B. das Hypohochhaus, der BMW-Zylinder. Vielmehr lässt die Glas-/Viereckskastenoptik bereits erahnen, wie stark die Verglasung dann über Spiegelungen bei Sonneneinstrahlung die Gegend beeinträchtigen wird. Nicht wie u.a. in den Bürgerversammlungen versprochen eine begrünte Fassade etc., sondern Glas/Beton. Somit keine Nachhaltigkeit/ Ökologische Aspekte berücksichtig, sondern Vernichtung bzw. massenhafte Verwendung/ Einsatz von Rohstoffen wie Sand, Stahl, - keine nachwachsenden Rohstoffe. Die geplanten Höhen bzw Hochhäuser bedeuten zudem immer verschlossenen Fenstern und somit notwendigerweise Klimaanlagen, Lifte etc. was auch energetisch das Projekt fragwürdig macht bzw auf den Prüfstand gestellt gehört. Und dies nicht erst seit der Energie- und Rohstoffkrise der letzten Monate und den Problemen mit der Baubranche allgemein!</p> <p>Fazit: Da es sich bei der geplanten Fläche um einen bisher unbebauten Bereich auf dem Areal handelt, sollte auf diesen zusätzlichen Neubau verzichtet werden. Wenn dies nicht mehr möglich ist, dann wäre eine Rückbesinnung auf</p>	<p>Im Rahmen des Wettbewerbsverfahrens, aber auch der folgenden Planungen und Untersuchungen insbesondere im Bebauungsplan wurden die Einflüsse auf die Umgebung untersucht und abgewogen. Eine relevante negative Beeinträchtigung der Umgebung und des Olympischen Dorfes konnte nicht festgestellt werden. Vielmehr wird das Vorhaben, als Teil eines neuen Quartiers wesentlich zur Aufwertung des Stadtbildes an dieser vormals industriell-gewerblich genutzten Stelle beitragen.</p> <p>Die Aussagen zur mangelnden Nachhaltigkeit können nicht nachvollzogen werden. Im Rahmen einer gesamtheitlichen Betrachtung ist auch der Landverbrauch, welcher bei einem Hochhaus besonders gering ist, die Lage direkt an der U-Bahn, das nachhaltige Kühlungs- und Heizungskonzept sowie weitere Faktoren zu berücksichtigen.</p> <p>Das Fazit ist eine wörtliche Wiederholung von 1.5. Somit wird auf diese Abwägung verwiesen.</p>
--	--	---	---

		<p>die im ersten Schritt genehmigen 55m mehr als ausreichend. Die Aufstockung auf 78m oder sogar darüber hinaus (88, 99 und über 100m) muss abgelehnt werden. Denn selbst die erste Planungsversion ist wie dargelegt bei der Nähe zu sowohl denkmalgeschütztem Gebäude als auch den Wohngebieten etc. nicht nachvollziehbar und eigentlich unzumutbar für alle Anwohner und auch die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude. Sollte an dieser Planung festgehalten werden, muss selbst bei einem Bau mit 55m Höhe mit erheblichen Schäden an/für die Bauten und die Gesundheit der Anwohner gerechnet werden. Die Verantwortung und die Kosten hierfür wird dann aber keiner übernehmen wollen. Die Stimmung im Olympischen Dorf ist – auch wenn sich viele Betroffene vermutlich nicht schriftlich zum Verfahren äußern - deutlich gegen das Hochhaus-Projekt gerichtet. Die generelle Hochhausdiskussionen - auch an anderen Stellen - in München zeigen dies ebenfalls deutlich, siehe Forderung/Entscheidung mittels Bürgerentscheids. Der Protest gegen solche und auch diese Baumaßnahme wächst und wir als betroffene Anwohner für diese Projekt werden diesen auch ausweiten, sollte weiter an den Erhöhungen bzw. diesem Teilvorhaben festgehalten werden. Letztlich sind auch die Anwohner/ Betroffenen u.a. Wähler und die kommenden Wahlen im nächsten Jahr könnten auch dazu genutzt werden evtl. einen Ausgleich zu schaffen gegen das Gefühl, dass bei der Bewilligung dieses Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.</p>	Siehe Nr. 4.4
4.6	Privatperson	Die Einwände von 4.6 sind identisch bzw. wortgleich mit der Stellungnahme von 4.5.	Siehe Nr. 4.5
4.7			
4.8	EIG Olympisches Dorf	Negative Beeinflussung der Frischluftzufuhr	Siehe Nr. 4.5

		<p>Der Bereich nördlich des Olympiadorfes entlang der Moosacher Straße ist eine ausgewiesene Frischluftschneise. Diese wird durch hohe Bauwerke gestört und führt durch Einengung ihres Raumes bis in große Höhen zur Umlenkung bodennaher Frischluftversorgung weiter nach Norden. Die Moosacher Straße ist nicht breit genug als dass diese Eingriffe ohne Auswirkung blieben. Obendrein wird sie durch das ungewöhnlich weite Vorspringen des geplanten Gebäudes in den Straßenquerschnitt zusätzlich eingeengt. (Auch die nördlichen Randbauten des Olympiadorfes haben darauf natürlich Auswirkungen - aber sie sind bereits da). Rückstauungen durch Verwirbelungen an den hohen Gebäuden führen zum Abschneiden der Frischluftversorgung im nördlichen Olympiadorf.</p> <p>Negative Beeinflussung durch Überhitzung im Sommer. Das geplante Gebäude ist nach Kenntnis eines unserer Mitglieder mit Naturstein-fassade im unteren bzw. Massivbaufassadenteilen in den oberen Geschossen geplant. Diese heizen sich besonders in unseren jetzigen Sommern immens auf und geben die Hitze dann Nachts an die Umgebung ab. Eine Abkühlung der umliegenden Flächen in der Nacht ist nur noch eingeschränkt möglich. - Durch diese Bauweisen in Verbindung mit dem gewaltigen Volumen des geplanten Gebäudes wird eine Reduzierung der Tagestemperaturen in der Stadt durch nachhaltige Bauweisen, wofür die Stadtgesellschaft seit Jahren kämpft, in Technik und Form konterkariert.</p>	
4.9			
4.10	Privatperson	Negative Beeinflussung der Frischluftzufuhr des Bereiches zwischen Nadistraße und Straßberger Straße sowie nördlich davon durch Störung der West-Ost-Frischluftschneise im Bereich nördlich des Olympiadorfes	Siehe Nr. 4.4 ff.

		<p>und der Moosacher Straße durch hohe Bauten über 35m. Der Bereich nördlich des Olympiadorfes, nämlich entlang der Moosacher Straße ist ebenfalls eine ausgewiesene Frischluftschneise. Diese wird durch hohe Bauwerke direkt nördlich der Moosacher Straße gestört, was zur Umlenkung bodennaher Frischluftversorgung nach Norden durch dieses weitere Errichten von Einzelbarrieren über 35m Bodenhöhe und Bilden eines Süd- Nord Riegels in Kombination mit dem" bereits bestehenden H2-Hochhauses führt. Die Moosacher Straße ist nicht breit genug als dass diese Eingriffe ohne Auswirkung bleiben. Rückstauungen durch Verwirbelungen an den Gebäuden über 35m führen zum Abschneiden der Frischluftversorgung im genannten OlyDorf-Bereich. Eine zusätzliche Überhitzung in Sommern ist die Folge. Zusätzlich ist hervorzuheben, dass besonders der dortige Kindergarten betroffen sein wird.</p> <p>Negative Beeinflussung durch das geplante über 60m-Hochhaus direkt an der Moosacher Straße durch Überhitzung im Sommer. Das Gebäude ist mit massiver Fassade bis in die oberen Geschosse geplant. Diese heizen sich an sonnigen Tagen unverhältnismäßig auf und geben die Hitze nachts an die Umgebung ab. Eine ausreichende Abkühlung der umliegenden Flächen in der Nacht ist nicht mehr möglich. Durch diese Bauweisen der Fassaden und der Größe/Höhe wird das, für was die Stadtgesellschaft und angeblich auch die Stadtregierung kämpfen, nämlich eine Reduzierung der Tagestemperaturen in der Stadt durch nachhaltige Bauweisen in Technik und Form konterkariert. Es ist davon auszugehen, dass den Stadtplanungsabteilungen Münchens bekannt ist, dass der Deutsche Wetterdienst in seiner stadtklimatischen Untersuchung von 2020 und aktuellen Untersuchungen zu der offiziellen Erkenntnis gekommen ist, dass besonders der Münchner Norden bereits jetzt geringer von</p>	
--	--	--	--

		<p>Abkühleffekten profitiert. Durch diese geplanten Baumaßnahmen ist eine neue wesentliche stadtklimatischen Schlechterstellung zu erwarten.</p> <p>Die Gebäude sollten deshalb in Ihrer Höhe auf max. 25m OK Fertigdecke höchste Betriebseinrichtung ab Bestands-GOK im Betriebszustand begrenzt werden, zusätzlich sollten rechtliche Voraussetzungen geschaffen werden die hier stets zwingend Dach- und Fassadenbegrünung fordern.</p>	
4.11			

Thema

5 Nutzung, Wirtschaftlichkeit

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
5.1	Privatperson	<p>Abgesehen davon haben wir doch in Zeiten von Homeoffice ohnehin mehr als genug Büroflächen in München.</p> <p>Ich glaube Hochhäuser dieser Größenordnung werden keine Probleme der Stadtplanung lösen, sondern eher Neue nach sich ziehen!</p>	<p>Die Lage des Planungsgebietes ist mit einem U-Bahnhaltepunkt hervorragend erschlossen und bietet sich daher für eine Verdichtung an, insbesondere auch mit höherwertiger gewerblicher Nutzung mit entsprechenden Arbeitsplatzdichten.</p> <p>Dementsprechend ist die Fläche im Gewerbeentwicklungsprogramm der Landeshauptstadt München als Fläche für ein erweitertes Nutzungsspektrum enthalten. Zudem eignet sich die Lage an der Moosacher Straße aufgrund der Lärmbelastung weniger für Wohnnutzung.</p>
5.2			
5.3			
5.4	ÖDP	Nutzungen im Gebiet	

		<p>Der beabsichtigte Nutzungsmix im Gebiet wird hinsichtlich Wohnbebauung, Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätten und Einzelhandel begrüßt, jedoch wird die umfangreiche Schaffung von zusätzlichem Büroraum in den Gebieten MU und MK1 abgelehnt, da durch die damit verbundene Arbeitsplatzdichte ein weiterer Zuzug nach München mit der Folge weiter steigender Wohnraumkosten oder/und zusätzlicher Pendelverkehr mit der Folge weiterer Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur ausgelöst wird.</p> <p>In der Nordostecke des Gebietes MU schlagen wir statt einer Büronutzung die Schaffung von mehrstöckigen Räumlichkeiten für das Handwerk vor, beispielsweise in Form eines städtischen oder privaten Gewerbehofes. Da die aktuelle Stadtentwicklung im Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart zu einer zunehmenden Verdrängung des Handwerks aus den Innenhoflagen führt, werden geeignete Flächen dringend benötigt, um den Bedarf an Handwerkerinnen und Handwerkern im Stadtbezirk wohnortnah und ohne weite Anfahrtswege abdecken zu können.</p> <p>Im Gebiet MK1 schlagen wir statt reiner Büronutzung die Integration von Flächen für Gesundheitseinrichtungen vor. Im Plangebiet und den angrenzenden Gebieten besteht ein ungedeckter Bedarf an Ärzten verschiedener Fachrichtungen und an medizinischen Dienstleistungen wie Physiotherapie, Ergotherapie, medizinische Massagen, medizinische Fußpflege und Logopädie.</p> <p>Beeinträchtigung durch seine Nutzung als Bürofläche</p> <p>Jede neue Bürofläche in München führt zu Zuzug mit der Folge steigender Wohnraumkosten oder/und zusätzlichem Pendelverkehr mit der Folge weiterer Überlastungen der Verkehrsinfrastruktur. Die Schaffung von mutmaßlich einer</p>	<p>Siehe Pkt. 5.1</p> <p>Die Festsetzung MU bedingt gemischte Nutzungen, in der Nordost-Ecke wird lediglich Wohnen aus Lärmschutzgründen ausgeschlossen. Gleichzeitig ist auch eine GF vom mind. 10.000 m² für gewerbliche Nutzung zu verwenden. Dem folgend steht der Bebauungsplan einer entsprechenden Entwicklung nicht entgegen.</p> <p>Anlagen für gesundheitliche Zwecke sind im MK 1 zulässig.</p> <p>Siehe oben</p> <p>Die aufgeführten Zusammenhänge können so nicht nachvollzogen werden. Entsprechende Wirkprozesse in der Stadtentwicklung sind wesentlich komplexer. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass der</p>
--	--	--	--

		<p>vierstelligen Zahl von neuen, zusätzlichen Büroarbeitsplätzen im Hochhausneubau ist daher stadtplanerisch nicht zu verantworten.</p> <p>Mangelnde Flächeneffizienz</p> <p>Trägt mehrgeschossiges Bauen zunächst zur Flächeneffizienz bei, da für die gleiche Nutzfläche weniger Bodenversiegelung notwendig ist, wird dieser Effekt ab einer gewissen Gebäudehöhe dadurch konterkariert, dass zusätzlich mehrfache Erschließungsanlagen notwendig werden, welche durch alle Etagen führen und dort die Nutzflächen wieder reduzieren. In Anbetracht der im Stadtgebiet München sehr knappen Ressourcen an Grund und Boden ist möglichst flächeneffizientes Bauen geboten, so dass hier hohe Hochhäuser fehl am Platz sind.</p> <p>g) Mangelnde (volks-)wirtschaftliche Rentabilität</p> <p>Aufgrund der technischen Anforderungen und rechtlichen Vorschriften ist eine Gebäudehöhe von über 60 Metern nach Expertenaussagen nicht nur unökologisch, sondern auch unökonomisch, da Nutzflächen entstehen, die in Herstellung, Unterhalt und Betrieb soviel kostenintensiver sind als in niedrigeren Gebäuden, dass die Mehrkosten nicht mehr durch eingesparte Grunderwerbskosten ausgeglichen werden können.</p>	<p>Bereich bereits seit über 100 Jahren gewerblich genutzt wird. Im Rahmen der nun vorgenommenen Nachverdichtung werden jedoch zusätzlich Wohnnutzungen integriert.</p> <p>Dass Einzelaspekte von Hochhausbebauung auch kritisch zu sehen sind, ist bekannt. Im vorliegenden Fall wird gemäß Stadtratsauftrag ein Wettbewerbsergebnis umgesetzt. In dem hier vorliegenden Bebauungsplanverfahren werden die wesentlichen Grundzüge der städtebaulichen Konfiguration einer Bebauung in diesem Bereich vorgegeben, nicht jedoch die detaillierte architektonische Ausgestaltung des künftigen Hochhauses. Dieses gewinnt erst in weiteren Planungsstufen der hochbaulichen Ausführungsplanung Gestalt, die nicht Gegenstand dieses Verfahrens sind. Bei dem geplanten Hochhaus handelt es sich um ein Element einer Quartiersentwicklung auf ehemals industriell genutzten Flächen der Knorr-Bremse AG. Diese Planung hat erhebliche positive Auswirkungen wie insbesondere einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung, Schaffung wichtiger sozialer Einrichtungen und einer weitgehenden Entsiegelung und Begrünung ehemals bebauter und versiegelter Flächen.</p> <p>Grundsätzlich obliegen Wirtschaftlichkeitsüberlegungen im Detail den Planungsbegünstigten. Der Bebauungsplan legt lediglich eine Maximalhöhe, nicht jedoch eine Minimalhöhe der Bebauung fest. Insbesondere sind hier die Aspekte der</p>
--	--	--	---

			hervorragenden verkehrlichen Erschließung, des Flächenmangels, des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie des Vorrangs der Innenentwicklung zum Erhalt unbebauter Landschaften in die Abwägung einzustellen. Diese Aspekte sind insbesondere bei einer Betrachtung auf volkswirtschaftlicher bzw. übergeordnet ökologischer Ebene mit einzubeziehen.
5.5	Privatperson	<p>Leerstände bei Bürokomplexen in München machen weitere Neubauten - auch aufgrund Mangels an (Bau-)Material- und Platzressourcen s.o. - unnötig! Die Vermietungswerbungen an den Gebäuden überall im Stadtgebiet München – aber auch in unmittelbarer Nähe des geplanten Standorts (u.a. an Lerchenauerstr. etc.) zeigt deutlich, es gibt genügend freie Gewerbeflächen für diese Form der Nutzung. Der Leerstand in Sachen Gewerbe-/Büroflächen in München macht deutlich - auch schon vor dem Corona-bedingten Ausbau der Homeofficebestrebungen übrigens – es gibt ein Überangebot an Büroflächen, anders als im kostenintensiverem Wohnungsbaubereich natürlich.</p> <p>Weitere Bürobauten sind somit unnötig. Alte Gebäude sind vielleicht nicht so schick wie in einen Neubau zu ziehen, aber Abriss und Neubau oder Renovierung wäre a) viel nachhaltiger und b) würde nicht zusätzlich Flächen versiegeln. Denn Bau und dann Leerstand dienen lediglich der Abschreibung /Gewinnmaximierung der Bauträger und orientieren sich nicht an einem wirklichen Bedarf in München.</p> <p>Fazit: Da es sich bei der geplanten Fläche um einen bisher unbebauten Bereich auf dem Areal handelt, sollte auf diesen zusätzlichen Neubau verzichtet werden. Wenn dies</p>	<p>Siehe 5.1</p> <p>Das Fazit ist eine wörtliche Wiederholung von 1.5. Somit wird auf diese Abwägung verwiesen.</p>

		<p>nicht mehr möglich ist, dann wäre eine Rückbesinnung auf die im ersten Schritt genehmigen 55m mehr als ausreichend. Die Aufstockung auf 78m oder sogar darüber hinaus (88, 99 und über 100m) muss abgelehnt werden. Denn selbst die erste Planungsversion ist wie dargelegt bei der Nähe zu sowohl denkmalgeschütztem Gebäude als auch den Wohngebieten etc. nicht nachvollziehbar und eigentlich unzumutbar für alle Anwohner und auch die Beschäftigten der angrenzenden Gebäude. Sollte an dieser Planung festgehalten werden, muss selbst bei einem Bau mit 55m Höhe mit erheblichen Schäden an/für die Bauten und die Gesundheit der Anwohner gerechnet werden. Die Verantwortung und die Kosten hierfür wird dann aber keiner übernehmen wollen. Die Stimmung im Olympischen Dorf ist – auch wenn sich viele Betroffene vermutlich nicht schriftlich zum Verfahren äußern - deutlich gegen das Hochhaus-Projekt gerichtet. Die generelle Hochhausdiskussionen - auch an anderen Stellen - in München zeigen dies ebenfalls deutlich, siehe Forderung/Entscheidung mittels Bürgerentscheids. Der Protest gegen solche und auch diese Baumaßnahme wächst und wir als betroffene Anwohner für diese Projekt werden diesen auch ausweiten, sollte weiter an den Erhöhungen bzw. diesem Teilvorhaben festgehalten werden. Letztlich sind auch die Anwohner/ Betroffenen u.a. Wähler und die kommenden Wahlen im nächsten Jahr könnten auch dazu genutzt werden evtl. einen Ausgleich zu schaffen gegen das Gefühl, dass bei der Bewilligung dieses Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.</p>	
5.6	Privatperson	Die Einwände von 5.6 sind identisch bzw. wortgleich mit der Stellungnahme von 5.5.	Siehe Nr. 5.5
5.7	Privatperson	Es ist für mich unverständlich, warum mit einem Zweckbau ohne besondere öffentliche Funktion die Aussicht auf	Es wird fälschlicherweise angenommen, dass die bloße Sichtbarkeit des Gebäudes zu einer

		<p>Erteilung des Weltkulturerbes für den Olympiapark einschl. Olympisches Dorf gefährdet wird. Ich kann nicht nachvollziehen ist für mich, wie die Autoren der SVU zu der Einschätzung kommen, dass dies nicht der Fall ist. Auf den Seiten 72ff und den Seiten 111ff ist klar erkennbar, dass die Silhouette des Zeltdachs und des Olympiadorfs auch schon bei einer Höhe von 78 m nicht mehr von der des Hochhauses abgegrenzt werden kann; bei größeren Höhen verschärft sich das Problem massiv und stört das Gesamtbild des Olympiaparks erheblich.</p> <p>Die beantragte Änderung des Flächennutzungsplans lehne ich deshalb ab.</p>	<p>Beeinträchtigung des Olympiaensembles führen würde. Auch heute ist das Olympiaensemble nur vor dem Hintergrund der umgebenden Stadt erlebbar. Dies war auch bereits in dessen Entstehungszeit der Fall.</p> <p>Vor dem Hintergrund der angestrebten Stadtbildverträglichkeit optimiert (z.B Drehung des Grundrisses zur Vermeidung bestimmter Hinterschneidungen mit den Pylonen des Zeltdaches des olympischen Dorfes),</p>
5.8			
5.9			
5.10			
5.11			

Thema
6 Verfahren

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
6.1			
6.2	SPD OV Olympiadorf	<p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der xxxxx wundert sich über die Terminierung der Öffentlichkeitsbeteiligung und kritisiert die Entscheidung, die Mitwirkung der Öffentlichkeit in die Sommerferien zu legen und damit viele Personen nicht zu erreichen.</p>	<p>Die Unterrichtung der Öffentlichkeit war einzuleiten, sobald es die Vorabstimmungen und Erarbeitung der erforderlichen Unterlagen zuließen. Ein weiteres Aufschieben war im Hinblick auf die Dauer eines Bebauungsplanverfahren nicht vertretbar. Die Urlaubszeit wurde aber insofern berücksichtigt, als die Unterrichtung sechs anstatt der üblichen vier Wochen stattgefunden hat.</p>

6.3			
6.4			
6.5			
6.6			
6.7			
6.8	EIG Olympisches Dorf	Kritik ausgelöst hat insb. auch der Zeitraum der Öffentlichkeitsphase, der praktisch komplett in die bayerische Hauptferienzeit fiel, somit einige Interessenten an der Teilnahme möglicherweise gehindert waren, und Forderungen nach einer weiteren Auslegephase verständlich und evtl. auch berechtigt erscheinen.	Siehe Nr. 6.2
6.9			
6.10			
6.11			

Thema
7 Sonstiges

Nr.	Verfasser	Äußerung im Verfahren	Stellungnahme der Verwaltung
7.1			
7.2			
7.3			
7.4			
7.5	Privatperson	Die Stimmung im Olympischen Dorf ist – auch wenn sich viele Betroffene vermutlich nicht schriftlich zum Verfahren äußern - deutlich gegen das Hochhaus-Projekt gerichtet. Die generelle Hochhausdiskussionen - auch an anderen Stellen - in München zeigen dies ebenfalls deutlich, siehe Forderung/Entscheidung mittels Bürgerentscheids. Der Protest gegen solche und auch diese Baumaßnahme wächst und wir als betroffene Anwohner für diese Projekt werden diesen auch ausweiten, sollte weiter an den Erhöhungen bzw. diesem Teilvorhaben festgehalten	Es handelt sich um einen wortgleichen Auszug aus dem Fazit von 1.5. Somit wird auf diese Abwägung verwiesen.

		werden. Letztlich sind auch die Anwohner/ Betroffenen u.a. Wähler und die kommenden Wahlen im nächsten Jahr könnten auch dazu genutzt werden evtl. einen Ausgleich zu schaffen gegen das Gefühl, dass bei der Bewilligung dieses Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.	
7.6			
7.7			
7.8			
7.9			
7.10			
7.11			