

Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB

1. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 I BauGB vom 15.09.2022

Der Vorstand der Einwohner-Interessen-Gemeinschaft-Olympisches Dorf e.V. (EIG) 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.

Vor allem der auf Seite 89 der Stadtbildverträglichkeituntersuchung dargestellte Sichtraum, auf dem die eigentlich ins Sichtfeld gehörende denkmalgeschützte Bebauung am Ende der Straßbergerstraße offenbar vorsichtshalber ausgeblendet worden ist, vermittelte 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.

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.

Im Einzelnen sprechen noch diese Argumente gegen das geplante Hochhaus :

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 ehemals harmonischen Auslauf in noch viel stärkerem Ausmaß zu stören.

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.

Im übrigen scheint uns die Qualität der Architektur des neuen Hochhauses nicht über das hinauszugehen, was uns schon durch das H2-Hochhaus zugemutet wird. Einfallslos veralteter Allerweltsgeschmack, nichts zukunftsweisendes oder erkennbar ökologisches, keine Bepflanzung, „Manhattanisierung“ ohne Rücksicht auf Abstandsflächen. Somit nachhaltige Schädigung des Münchner Nordens und seiner Bürger.

2. Negative Beeinflussung der Frischluftzufuhr

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 Olympidorf.

3. Negative Beeinflussung durch Überhitzung im Sommer.

Das geplante Gebäude ist nach Kenntnis eines unserer Mitglieder mit Natursteinfassade 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.

4. 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.

5. 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. 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.

Aus den vorstehend genannten Gründen ist die von Fa. OPES geplante Entwicklung auf dem ehemaligen Knorrgelände 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.

Wir bitten Sie, im weiteren Verfahren auf unsere Bedenken einzugehen, hierzu Lösungen zu erarbeiten und aussagekräftig darzustellen.

2. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 I BauGB vom 16.09.2022

die Ortsgruppe Milbertshofen – Am Hart der Ökologisch-Demokratischen Partei (ÖDP), vertreten durch ihren Stadtteilkoordinator Leo Meyer-Giesow gibt im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB vom 05.08.2022 – 16.09.2022 zur Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 folgende Stellungnahme ab:

1. Nutzungen im Gebiet

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.

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.

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.

2. Hochhaus

Das geplante Hochhaus „Moosacher Str. 78“ im MK1-Gebiet lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab:

a) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Höhe

Die den Auslegungsunterlagen beigefügten

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 Vorfeldgestaltung 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 Lärmschutzwall 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. In Hinblick auf die Fernwirkung ist die Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung einerseits hinsichtlich der Auswahl der Betrachtungsstandorte und 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 Nähe 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-Pressestadt 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 verschwindet. Ein neutraler Betrachtungsstandort hätte westlich und nicht direkt östlich der Überführung gelegen.

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 Schuhsschachtel-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?

b) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Gestaltung

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 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.

c) Beeinträchtigung durch seine Nutzung als Bürofläche

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 vierstelligen Zahl von neuen, zusätzlichen Büroarbeitsplätzen im Hochhausneubau ist daher stadtplanerisch nicht zu verantworten.

d) Beeinträchtigung der Umgebung durch Licht- und Schallreflexionen

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 Ruhezonen der umgebenden Grün- und Erholungsflächen auswirken kann.

e) Beeinträchtigung des Mikro- und des Makroklimas

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.

Ferner steht es als Hindernis in der Kaltluftleitung 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.

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 Innenerreichung 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.

f) Mangelnde Flächeneffizienz

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.

g) Mangelnde (volks-)wirtschaftliche Rentabilität

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.

3. Verkehrsinfrastruktur

a) Fuß- und Radverkehr

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. 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 Zentrale Lage gebracht und für den Fuß- und Radverkehr somit sehr gut erlebbar, was eine Aufwertung des Denkmals bedeutet.

b) Öffentlicher Verkehr

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.

3. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 I BauGB vom 16.09.2025

Grundlegende bzw. Vorab-Anmerkungen:

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.

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.

Einwände bzw. Begründungen gegen den aktuellen Bebauungsplan (Teilbereich1): Während der Bauphase:

1) 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. 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, Krähe 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).

2) Die Baustelle allgemein aber insbesondere die Kräne werden - s.a. bisherigen Neubau Bürokomplex entlang der Moosacherstr - während der Bauphase auch nachts 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.

3) Störung des Verkehrsflusses durch Wegfall von Fahrbahnen, Anlieferungen.

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.

Dauerhafte/ bleibende Beeinträchtigungen:

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.

- 2) Spiegelungen/Blenden u.a. des Verkehrs durch die Verglasung der Fassade. Auch hier kann das H2 Hotel als Vergleichsobjekt gut herangezogen werden, dann auch dessen Scheiben blenden bei richtigem Sonnenstand Rad- und Autofahrer entlang der Mosacherstr. bereits jetzt.
- 3) 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 begrünten - 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.
- 4) 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 freier Stellplätze. Jede weitere Verschärfung der angespannten Lage gilt es zu vermeiden.
- 5) 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! 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 beeindrückt 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 beeindrückt 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 Hypothochhaus, 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, 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.

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 Olympiadorfs - 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 Umdeutung der rechtlichen Vorgaben bei bestimmten

Projekten ist auch in diesem Fall zu hinterfragen. Politische Einflussnahme durch Großinvestor etc. könnte durchaus vermutet werden.

7) 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. Weitere Bürogebäude 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.

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 Projektes dem guten Kontakt zwischen Politik und Firmeneigentümer geschuldet ist.

4. **Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 I BauGB vom 16.09.2022**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Ihnen zur - Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) Knorr-Bremse AG (Teilverdrängung des Bebauungsplanes mit Grünordnung Nr. 1947) meine persönliche Stellungnahme überreichen.

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:

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.

1.b) Denkmalschutz Knarr-Gelände: das Stammhaus steht unter Einzeldenkmalschutz.

Angrenzende Hochhäuser stören dieses einmalige Gebäude des Knorr-Bremsenstammhauses und der indirekt angrenzenden BMW-Classic Gebäude. 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.

2. 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 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 SüdNord 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.

3. 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 stadtökologischen Untersuchung von 2020 und aktuellen Untersuchungen zu der offiziellen Erkenntnis gekommen ist, dass besonders der Münchner Norden bereits jetzt geringer von Abkühleffekten profitiert.

Durch diese geplanten Baumaßnahmen ist eine neue wesentliche stadtökologische Schlechterstellung zu erwarten.

4. 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 07:00Uhr 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.

5. 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 ensemblegeschützten Olympiadorfes. Den Bewohnern und Nutzern wird eine übermäßige Schallbelastung zugemutet.

6. 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 sind zu 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 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.

Diese Punkte sind Gründe, warum diese geplanten Maßnahmen auf dem ehemaligen Knorrgelände irreversibel negativ für die Stadt, den Stadtteil und besonders für die Anwohner und Nachbarn sind. 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.