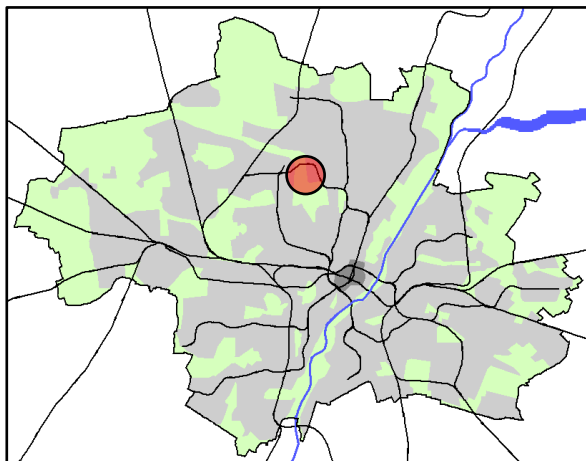




### Begründung zur Flächennutzungsplanänderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan Nr. 2142)



Lage im Stadtgebiet

### Der Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung – Inhalte und Funktion

Der Flächennutzungsplan (FNP) mit integrierter Landschaftsplanung enthält gemäß § 5 Baugesetzbuch (BauGB) die Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung und dient damit der Stadtverwaltung als Leitlinie für die räumliche Verteilung von Bau- und Grünflächen sowie die Verteilung der wichtigsten Standorte für öffentliche Einrichtungen, wie Schulen, Krankenhäuser oder Sportanlagen innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Der integrierte Landschaftsplan stellt die Erfordernisse und Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Der Flächennutzungsplan ist das wichtigste formale Planungsinstrument zur langfristigen Steuerung der Stadtentwicklung.

Der FNP begründet keine Bauansprüche für die einzelnen Grundstückseigentümerinnen und -eigentümer, sondern dient der Gemeinde und anderen öffentlichen Planungsträgern bei späteren Entscheidungen als Orientierung. Das bedeutet, dass nachfolgende Planungen (z. B. Bebauungsplan oder Baugenehmigung) aus den Zielen des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes entwickelt sein müssen und diese Entwicklungsziele konkretisieren sollen. Der FNP ist somit eine an die Verwaltung gerichtete Plangrundlage mit übergeordneten inhaltlichen Vorgaben für nachfolgende, konkretisierende Planungsschritte.

Im vorliegenden Verfahren zur FNP-Änderung wird daher – entsprechend seiner Funktion – das

Planungsgebiet auf seine grundsätzliche Eignung u. a. hinsichtlich verkehrs- und lärmtechnischer, städtebaulicher, lufthygienischer, klimatischer und naturschutzfachlicher Aspekte hin untersucht.

Detaillierte Aussagen und Festsetzungen zu beispielsweise Gebäudehöhen, Nutzungsdichten etc. können aufgrund der gesetzlichen Funktion des FNP als „vorbereitender Bauleitplan“ nicht Inhalt der FNP-Änderung sein und werden daher im Rahmen nachfolgender Verfahren (z. B. Aufstellung eines Bebauungsplans mit Grünordnung) geregelt. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren können in den Phasen der Öffentlichkeitsbeteiligung zu den entsprechenden Unterlagen Äußerungen vorgebracht werden.

### Ausgangslage und Anlass der Planung

Das Planungsgebiet befindet sich im 11. Stadtbezirk Milbertshofen-Am Hart und hat eine Größe von ca. 6 ha. Es wird im Westen von der Straße Am Oberwiesenfeld, im Süden von der Moosacher Straße sowie im Osten von der Lerchenauer Straße begrenzt. Nördlich wird sich zukünftig eine neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld befinden. Ausgenommen von der FNP-Änderung ist das Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach). Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld umschließt der Umgriff die Wegeverbindung zwischen der Wohnbaufläche (W) und dem Kerngebiet (MK). Das Planungsgebiet liegt im Gewerbeband entlang des DB-Nordrings, welches sich von der Bundesautobahn (BAB) A9 im Osten bis zur Binger Straße im Westen über ca. 6 km im Norden Münchens erstreckt.

Das Planungsgebiet wurde zusammen mit dem nördlich gelegenen Bereich des Gewerbegebiets (GE) vormals als großes zusammenhängendes Werksgelände der Knorr-Bremse AG genutzt. Da diese sich nun verkleinert und zukünftig nur noch im Technology Center Knorr-Bremse (TCK) im nördlichen Bereich des Gewerbegebiets (GE) ansässig sein wird („Nordareal“), stehen die Flächen südlich („Südareal“) für eine Weiterentwicklung und teilweise Umnutzung zu Verfügung. Dabei soll auch das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude sinnvoll integriert werden. Die vormals auf diesen Flächen befindlichen Werkshallen wurden inzwischen vollumfänglich

abgebrochen. Derzeit wird das südliche Kerngebiet (MK) mit Bürogebäuden bebaut. Das südöstlich des Planungsgebiets gelegene Flurstück Nr. 592/5 (Gemarkung Moosach) wurde vom Umgriff ausgenommen, da hier die Nutzung als Gewerbegebiet (GE) mit Ausstellungs- und Werkstattträumen der BMW AG für gruppeneigene historische Fahrzeuge (BMW Group Classic) bestehen bleibt.

Der Bereich westlich des Planungsgebiets wurde bereits mit der Ansiedlung von einer Berufsschule, Hotels, mehreren Bürogebäuden, Wohnbebauung mit kleinteiliger Nahversorgung und sozialen Einrichtungen umstrukturiert. Die mittig gelegene Wohnbaufläche (W) soll im Planungsgebiet als gemischter Wohnstandort weitergeführt werden.

Die nördlich des Planungsgebiets verlaufende Bahntrasse wirkt als deutliche Zäsur im Orts- und Landschaftsbild. Auch die südlich des Planungsgebiets verlaufende Moosacher Straße stellt mit einem Straßenquerschnitt von fast 40 m eine Barriere dar, ebenso wie die teilweise tiefergelegte Lerchenauer Straße.

Im geltenden FNP der Landeshauptstadt München (LHM) ist der südwestliche Bereich des Planungsgebiets als Kerngebiet (MK) und der restliche Bereich als Gewerbegebiet (GE) dargestellt. Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld liegt der Umgriff über der Grenze einer Wohnbaufläche (W) im Norden mit einem Kerngebiet (MK) im Süden. Der gesamte Planungsumgriff – außer die Wohnbaufläche (W) – ist mit der landschaftsplanerischen Schraffur "Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung" überlagert. Wegen der langen gewerblichen Nutzung ist der gesamte ehemalige Werksbereich als „Flächen mit Bodenbelastungen“ gekennzeichnet. Auf der Straße Am Oberwiesenfeld liegt eine Örtliche Grünverbindung, welche von der Moosacher Straße in Verlängerung des Christl-Marie-Schultes-Weges (Fuß- und Radweg) den DB-Nordring unterquert und bis zur Allgemeinen Grünfläche (AG) an der Schittgablerstraße führt.

Unmittelbar an das Planungsgebiet im Norden angrenzend stellt der geltende FNP Gewerbegebiete (GE) dar. Weiter nördlich liegt eine Ökologische Vorrangfläche (OEKO). Diese dient dem

Biotopverbund entlang des DB-Nordrings, welcher als Bahnanlagen (BAHN) dargestellt ist. Nördlich des DB-Nordrings liegt ein weiteres Gewerbegebiet (GE) und Ökologische Vorrangflächen (OEKO).

Westlich an das Planungsgebiet angrenzend befinden sich von Norden nach Süden ein Gewerbegebiet (GE), eine Wohnbaufläche (W) und ein Kerngebiet (MK) sowie westlich davon die dazugehörige Allgemeine Grünfläche (AG). Diese ist ein wichtiges Verbindungsstück der Parkmeile „Drei-Seen-Platte - Olympiapark“, welche durch die landschaftsplanerische Darstellung einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Übergeordnete Grünbeziehung schematisch dargestellt ist. Östlich der Lerchenauer Straße liegt ein großflächiges Industriegebiet (GI). Südlich der Moosacher Straße befindet sich das Allgemeine Wohngebiet (WA) des Olympischen Dorfes und die als Grünfläche mit Zweckbestimmung „Sportanlage“ (SPOR) dargestellte Zentrale Hochschulsportanlage zwischen Allgemeinen Grünflächen (AG). Die Lerchenauer Straße ist als Örtliche Hauptverkehrsstraße (HST), die Moosacher Straße als Überörtliche Hauptverkehrsstraße (UEHS) dargestellt.

Das Planungsgebiet spielt als abgeschlossenes Firmengelände der Knorr-Bremse AG derzeit für die Erholungsversorgung kaum eine Rolle. In der näheren Umgebung befinden sich jedoch verschiedene Erholungs-, Freizeitflächen und Parks. Durch die Hallen sowie Erschließungsflächen waren die Böden des Planungsgebiets zum größten Teil anthropogen überformt, versiegelt bzw. verdichtet. Lediglich westlich des denkmalgeschützten Verwaltungsgebäudes befindet sich eine Rasenfläche mit geringer ökologischer Wertigkeit.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung wird die bioklimatische Situation des Planungsgebietes gemäß Stadtklimaanalyse der LHM als weniger günstig eingestuft. Nördlich des Planungsgebiets verläuft eine Kaltluftleitbahn in West-Ost-Richtung entlang der Bahntrasse. Auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine hohe Bebauungsdichte und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet und weisen somit teilweise eine ungünstige bioklimatische Situation auf.

Prägender und erhaltenswerter Baumbestand befindet sich im Planungsbereich um das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude und von dort Richtung Osten (Kastanienreihe) sowie entlang der Straßen und der Örtlichen Grünverbindung nach Westen. Insbesondere die Höhlenbäume stellen wichtige Strukturen für den Artenschutz im Planungsgebiet dar und sollten erhalten werden.

Zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs befinden sich Nahbereichszentren in ca. 650 m südlich im Olympischen Dorf sowie ca. 500 m nördlich entlang der Lerchenauer Straße. Etwa 1,5 km südwestlich befindet sich das Olympiaeinkaufszentrum als Stadtteilzentrum mit diversen Einkaufsmöglichkeiten.

Das Planungsgebiet wird im Grundschulsprengel Waldmeisterstraße versorgt. Die Grundschule an der Waldmeisterstraße 38 befindet sich nördlich des DB-Nordrings in ca. 1,3 km Entfernung. Sie wurde bereits auf vier Züge erweitert. Nach derzeitigen Berechnungen sind die Kapazitäten aufgrund geplanter Wohnbebauungen Mitte der 2030er Jahre ausgeschöpft, daher sind schulorganisatorische Maßnahmen zu ergreifen. Im südöstlich gelegenen Milbertshofen in ca. 2 km Entfernung zum Planungsgebiet liegt am Curt-Mezger-Platz eine Mittelschule (Schleißheimer Straße 275), dort befindet sich auch eine städtische Kindertageseinrichtung. Weitere Kindertageseinrichtungen im Umfeld decken lediglich Bedarfe der dortigen Wohnbebauungen ab, daher sind für die aus dieser Planung ursächlichen Bedarfe neue Einrichtungen zu realisieren.

Über die Moosacher Straße und die Lerchenauer Straße ist das Planungsgebiet an das übergeordnete Hauptstraßennetz angebunden. Mit drei Haltestellen in der Moosacher und der Lerchenauer Straße in fußläufiger Entfernung ist das Gebiet über verschiedene Buslinien an den Öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Der U-Bahnhof Oberwiesenfeld befindet sich direkt südlich an das Planungsgebiet angrenzend.

Das Gebiet ist sehr hohen Lärmimmissionen vor allem durch den Kfz-Verkehr auf der Moosacher Straße und Lerchenauer Straße sowie dem Schienenverkehr auf dem DB-Nordring ausgesetzt. Belastungen durch Gewerbe- bzw.

Anlagenlärm resultieren aus den umliegenden Gewerbe- und Industriegebieten, vor allem nördlich und östlich. Innerhalb des Planungsgebiets liegen gewerbliche Nutzungen, wie Bürogebäude, die zu einer relevanten Anlagenlärmwirkung führen können. Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm ergeben sich durch die südlich der Moosacher Straße gelegenen Freisportflächen. Des Weiteren unterliegt das Planungsgebiet verkehrsbedingten Luftschadstoffimmissionen, insbesondere ausgehend von der Moosacher Straße und der Lerchenauer Straße.

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs, der guten Erschließung und der Nähe zu Grün- und Freizeitflächen ist für das Planungsgebiet eine städtebauliche Entwicklung eines gemischten Quartiers mit Wohnnutzung mittels Umnutzung der Gewerbeflächen geplant. Das Ziel des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI), im Bereich südlich der (zukünftigen) Ilse-Essers-Straße eine GE-A-Fläche (Bereich für Produktion, Verarbeitung und Handwerk) zu erhalten, wurde innerhalb des Planungsumgriffs aufgegeben.

Durch den Aufstellungs- und Eckdatenbeschluss vom 24.07.2019 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 15207) hat die Vollversammlung des Stadtrats der LHM beschlossen, für den Planungsbereich den FNP zu ändern und einen Bebauungsplan mit Grünordnung im Parallelverfahren aufzustellen. Gleichzeitig wurde das Wettbewerbsergebnis für den südwestlichen Quadranten bekannt gegeben und der Eckdatenbeschluss für einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerb im nördlichen Bereich des „Süddareals“ gefasst.

### **Planungsziele und beabsichtigte Darstellung**

Aufgrund des anhaltend hohen Wohnraumbedarfs in München sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Durch die gute Erschließung – insbesondere mit dem ÖPNV – kann eine hohe Nutzungsdichte angestrebt werden. In diesem Rahmen müssen Flächen entsiegelt und als hochwertige Grünflächen gestaltet werden, um die

Versorgung mit Erholungsflächen für zukünftige Bewohner\*innen sowie die bioklimatische Situation und Durchgrünung zu verbessern. Bei der Umstrukturierung ist die Lage des Planungsgebiets innerhalb der umliegenden Gewerbeflächen und Verkehrstrassen zu berücksichtigen.

Der Masterplan sieht im nördlichen Bereich hauptsächlich Wohnnutzungen sowie untergeordnet gewerbliche Nutzungen, Nahversorgungseinrichtungen, Läden, Gastronomie und eine Pflegeeinrichtung vor. Dieser soll im FNP für eine maximale Flexibilität als Gemischte Baufläche (M) dargestellt werden, in welcher beispielsweise auch Kindertageseinrichtungen zulässig sind. Südlich daran anschließend ist zentral die zugehörige öffentliche Grünfläche als Allgemeine Grünfläche (AG) vorgesehen.

Das denkmalgeschützte Verwaltungsgebäude im Westen ist aufgrund der Büronutzung weiterhin als Kerngebiet (MK) dargestellt. Um dieses Gebäude freizustellen und hervorzuheben, sieht der Masterplan westlich davon bis zur Straße Am Oberwiesenfeld und südlich davon bis zur Moosacher Straße zwei Grünflächen vor. Aufgrund der geringen Größe und der hohen Verkehrslärm-Immissionen, stellt der FNP diese Flächen weiterhin als Kerngebiet (MK) dar. In einem Bebauungsplan mit Grünordnung sind hier detaillierte Festsetzungen kleinteiliger (privater) Grünflächen möglich, um die Ziele des Masterplans umzusetzen. Entlang der Moosacher Straße bleibt ebenfalls das Kerngebiet (MK) bestehen, da die hier vorgesehenen bzw. bereits umgesetzten gewerblich genutzten Gebäude den Straßenraum der Moosacher Straße fassen und die dahinterliegenden sensibleren Nutzungen vor dem Verkehrslärm schützen sollen.

Die zentrale öffentliche Grünfläche kann sowohl der Erholung der Bewohner\*innen als auch der Mitarbeitenden dienen. Um diese von den umliegenden Straßen über begrünte Wege zu erreichen sowie eine Durchwegung des Quartiers in alle Richtungen zu erreichen, werden zwei Örtliche Grünverbindungen in Nord-Süd- und West-Ost-Richtung dargestellt. Westlich der Straße Am Oberwiesenfeld wird die West-Ost-Grünverbindung bis zur Allgemeinen Grünfläche (AG) weitergeführt, um die begrünte Wegeverbindung von den Wohngebieten zur Parkmeile „Drei-Seen-Platte – Olympiapark“ zu stärken. Die

Nord-Süd gerichtete Örtliche Grünverbindung führt von der Allgemeinen Grünfläche (AG) direkt zum Abgang des U-Bahnhofes Oberwiesenfeld. Durch weitere vorgesehene private Grünflächen und Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten, welche im Bebauungsplan mit Grünordnung festzusetzen sind, wird die bioklimatische Situation verbessert und die Schraffur „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ kann zukünftig entfallen.

### **Auswirkungen der Planung**

Mit der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Basis zur Realisierung der vorgesehenen Wohn-, Gewerbe und sozialen Nutzungen geschaffen. Die Planung leistet dadurch einen Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung in München. Durch die Schaffung von neuen Kindertageseinrichtungen kann der Bedarf für das Planungsgebiet gedeckt werden. Für das Änderungsgebiet sind zukünftig ebenfalls Einzelhandelseinrichtungen mit nahversorgungsrelevantem Sortiment, kleine ergänzende Läden sowie Gastronomie zur Versorgung der Nutzer\*innen vorgesehen.

Der Versorgung der Bevölkerung mit Grünflächen zur Erholung und Freizeitnutzung wird vor allem durch die Darstellung der Allgemeinen Grünfläche (AG) und Örtlichen Grünverbindungen Rechnung getragen. Das bisher nicht für die Öffentlichkeit zugängliche ehemalige Werksgelände der Knorr-Bremse AG wird somit teilweise geöffnet und aufgewertet. Auf der Allgemeinen Grünfläche (AG) sollen Bestandsbäume erhalten bleiben, sie soll durch Pflanzungen weiterer Bäume, Sträucher und sonstiger Grünstrukturen vielfältig gestaltet werden. Die geplante FNP-Darstellung stellt somit eine quantitative und qualitative Verbesserung der Grünausstattung dar, welche zusammen mit Entsiegelungsmaßnahmen einen natürlichen Wasserkreislauf fördert („Schwammstadt-Konzept“). Dies führt auch zu geringeren thermischen Belastungen und damit zu einer Verbesserung der mikroklimatischen Situation im Planungsgebiet. Hinzu kommen die weiteren herzustellenden Grün- und Freiflächen innerhalb der Baugebiete, welche aufgrund ihrer Kleinteiligkeit erst im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzt werden können. Weitere positive Auswirkungen auf die Erholungsnutzung bewirkt der Ausbau der Fuß- und Radwege durch die Grünflächen und entlang der Örtlichen

Grünverbindungen des Planungsgebiets, welche bestenfalls durch Bäume zu beschatten sind.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens mit Prognosehorizont 2035 wurde festgestellt, dass nur ein Teil der Verkehrszunahmen aus der neuen Planung resultiert. Auch das bestehende Baurecht wurde noch nicht vollkommen ausgeschöpft. Das Gutachten bezieht sich auf den Umgriff des Bebauungsplans Nr. 2142, welcher auch das Nordareal sowie den Standort der BMW AG (Flurstück Nr. 592/5, Gemarkung Moosach) beinhaltet, somit sind die Verkehrsmehrungen für die hier vorliegende FNP-Änderung geringer. Maßgebend ist der Fall direkt nach der Realisierung des Vorhabens, da in der langfristigen Prognose der LHM die Verkehrszahlen auf den umliegenden Straßen im Rahmen der Verkehrswende bis 2035 geringfügig zurückgehen. Außerdem wurden verkehrsmindernde Effekte eines Mobilitätskonzeptes nicht einbezogen, es handelt sich also um eine Worst-Case-Betrachtung.

Es wurde eine Verkehrsmehrung von ca. 2.500 Kfz-Fahrten/24h für eine volle Ausnutzung des bestehenden Baurechts und von ca. 4.100 Kfz-Fahrten/24h für das Planungsvorhaben ermittelt. Durch das zusätzliche Baurecht des Bebauungsplans Nr. 2142 ergibt sich somit eine Verkehrszunahme von ca. 1.600 Kfz-Fahrten/24h gegenüber dem bestehenden Baurecht, welche sich im bestehenden Straßennetz hauptsächlich auf die Moosacher Straße und die Straße Am Oberwiesenfeld verteilen. Alle untersuchten Knotenpunkte im direkten Umfeld sind auch im Planfall weiterhin leistungsfähig.

Bezüglich der zu erwartenden Belastungen durch Verkehrs- und Gewerbe- bzw. Anlagenlärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Danach sind für schutzbedürftige Nutzungen innerhalb des Planungsgebiets im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung entsprechende Schallschutzmaßnahmen festzusetzen, um zukünftig gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gewährleisten. Relevante Auswirkungen durch das Vorhaben auf den Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft können ausgeschlossen werden.

Das Baudenkmal des Verwaltungsgebäudes der Knorr-Bremse AG kann mittels der Darstellung

Kerngebiet (MK) in seiner ursprünglichen Funktion erhalten bleiben. Auch die ortsbildprägende Kastanienallee (teilweise Höhlenbäume) kann innerhalb der Allgemeinen Grünfläche (AG) erhalten werden.

### **Nachhaltigkeit / Klimaschutz / Energie**

Aspekte der Nachhaltigkeit sind essenzielle Bestandteile aller Planungsschritte. Der zeitgleich aufzustellende Bebauungsplan soll einer kompakten städtebaulichen Konfiguration und einer Nutzungsmischung durch entsprechende Festsetzungen Rechnung tragen und die Voraussetzungen zur Nutzung erneuerbarer Energien schaffen. Zur Minimierung des Wärmeenergiebedarfs soll ein sehr hoher energetischer Gebäudestandard angestrebt werden. Die Energieversorgung des Quartiers soll bezüglich Elektrizität, Wärme und Kälte weitestgehend treibhausgasfrei bzw. klimaneutral erfolgen. Der lokalen Produktion von regenerativen Energien im eigenen Quartier soll der Vorrang gegeben werden z.B. mittels Photovoltaik. In den umliegenden Straßen verlaufen bereits Fernwärmeleitungen, daher kommt im Planungsgebiet eine zukünftig klimafreundliche Wärmeversorgung mit Fernwärme in Frage. Eine weitere Option wäre eine gebietsbezogene Grundwassernutzung, die auch die notwendige Kühlung für gewerbliche Nutzungen klimafreundlich bereitstellen könnte.

Die sehr gute Anbindung an den ÖPNV ermöglicht eine umweltverträgliche Mobilität, weitere Maßnahmen der Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs könnte ein Mobilitätskonzept aufzeigen. Durch die Nutzungsmischung der vorgesehenen Bauflächen bzw. -gebiete werden kurze Wege ermöglicht, welche umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Dadurch werden sowohl weniger Treibhausgase als auch weniger andere Luftschadstoffe ausgestoßen.

### **Umweltbericht**

Zu Standort, Anlass, Art und Umfang sowie Auswirkungen der Planung wird auf die vorangegangenen Ausführungen verwiesen.

### **Darstellung der in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten umweltrelevanten Ziele**

#### *Regionalplan für die Region München*

Das Planungsgebiet ist im Sinne der Siedlungsentwicklung als Hauptsiedlungsbereich dargestellt. Weitere festgelegte Ziele sind nicht enthalten. Der regionale Grünzug Nr. 06 Dachauer Moos / Freisinger Moos / Grüngürtel München-Nordwest liegt ca. 3 km nordwestlich des Bebauungsplangebietes.

#### *Arten- und Biotopschutzprogramm (ABSP) der Landeshauptstadt München*

Im ABSP aus dem Jahr 2004 wird das Planungsgebiet als strukturarme Bebauung dargestellt. Als Ziel und Maßnahme für den Arten- und Biotopschutz wird der Erhalt und die Optimierung von Trockenstandorten als lineare Vernetzungsachsen entlang der nördlich gelegenen Bahnlinie formuliert. Es handelt sich um einen regionalen Entwicklungsschwerpunkt für den Erhalt von Trockenstandorten und die Entwicklung von Trockenbiotopen. Als Konflikte werden der hohe Versiegelungsgrad und die mangelhafte Durchgrünung dargestellt, die zu klimatischen Belastungen, zu erhöhtem Oberflächenabfluss und zu geringer Lebensqualität für Tier- und Pflanzenarten führen.

### **Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen auf der Ebene des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung einschließlich der Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

#### **Betroffene Schutzgüter**

Die Betroffenheit der Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere und Lebensräume, Boden und Fläche, Wasser, Luft und Klima, Orts- und Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie Energie wird nachfolgend dargelegt.

#### **Schutzgut Mensch**

##### *Lärm*

Die Lärmsituation ist aktuell durch den Straßenverkehr der stark befahrenen angrenzenden Verkehrswege, der Moosacher Straße im Süden

und der Lerchenauer Straße im Osten geprägt. Eine weitere Schallquelle stellt die nördlich angrenzende Bahnlinie des DB- Nordrings mit Güterzugverkehr dar. Relevante Emissionen durch gewerblichen Anlagenlärm gehen aktuell von der insgesamt gewerblich geprägten Nachbarschaftsbebauung vor allem im Norden des Planungsgebietes und östlich der Lerchenauer Straße sowie der südwestlich und südöstlich angrenzenden Kerngebiets- und Gewerbefläche aus. Des Weiteren gehen künftig von den geplanten Kern- und Mischgebietsflächen innerhalb des Plangebiets Anlagenlärmemissionen aus. Vorbelastungen aus Sport- und Freizeitlärm ergeben sich durch die südlich der Moosacher Straße gelegenen Freisportflächen des Zentralen Hochschulsports (Fußball, Baseball). Zukünftig werden insbesondere in den Randbereichen des Planungsgebiets die Immissionsgrenzwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung (16. BImSchV – Verkehrslärmschutzverordnung) für Mischgebiete (64/54 dB(A) Tag/Nacht) bzw. die Vorsorgewerte für Gesundheitsgefährdungen im Wohnen der LHM (65/60 dB(A) Tag/Nacht) überschritten werden. Bei höherliegenden Stockwerken ohne Gebäudeabschirmungen können sich weitere Überschreitungsbereiche insbesondere durch den nächtlichen Güterverkehr am DB-Nordring ergeben. Relevante Auswirkungen bzw. Veränderungen auf den Verkehrslärmpegel in der Nachbarschaft können durch das Vorhaben ausgeschlossen werden.

Zum Schutz der von den genannten Lärmimmissionen betroffenen Bereiche müssen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Maßnahmen festgesetzt werden. Geeignete Schallschutzmaßnahmen gegenüber Verkehrslärm sind unter anderem Gebäudeeigenabschirmungen, geeignete Grundrissorientierung, Schallschutzvorbauten, Abschirmungswände für Freibereiche sowie passive Schallschutzmaßnahmen und fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen. Dadurch können innerhalb des Planungsgebiets in schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit dem erforderlichen Schutzniveau geschaffen werden. Für den Schallschutz von Freibereichen mit dauerhafter Aufenthaltsqualität (z. B. Grün- und Freiflächen mit Erholungsfunktion, Dachterrassen, Spielflächen, offene Balkone) sind weitere Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

Zusätzlich sind bezüglich der Anlagenlärmimmissionen, die auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes einwirken, ausreichende Schallschutzmaßnahmen für die Einhaltung der Anforderungen der TA Lärm vorzusehen. Dabei sollen bestehende Betriebe außerhalb und innerhalb des Planungsgebiets durch das Planvorhaben in ihren Bestandsrechten nicht eingeschränkt werden dürfen.

#### *Erschütterungen, Sekundärer Luftschall*

Die vorliegende erschütterungstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vor Ort festgestellten Fahrgeschwindigkeiten der Güterzüge mit einer mittleren Fahrgeschwindigkeit von 35 km/h keine Beeinträchtigungen der geplanten Nutzungen innerhalb des Planungsgebietes durch Erschütterungen zu erwarten sind, da diese außerhalb der erforderlichen Mindestabstände gemäß DIN 450-2 (Erschütterungen) und TA Lärm (Sekundärer Luftschall) liegen. Auch die ermittelten Mindestabstände bei maximal zulässiger Streckengeschwindigkeit von 100 km/h werden sicher eingehalten. Bei schwingungsempfindlicheren Baukonstruktionen als Stahlbeton-Massivbauweise, gilt es, dies zu überprüfen und ggf. Maßnahmen zur Einhaltung der maßgeblichen Anhaltswerte im Bebauungsplan festzusetzen.

Für das Stationsbauwerk des südlich gelegenen Haltepunkts Oberwiesenfeld sowie die U-Bahn Linie U3 ergaben sich auf Basis der durchgeführten Erschütterungsmessungen keine relevanten Einwirkungen im Planungsgebiet durch den U-Bahnbetrieb.

#### *Elektromagnetische Felder*

Elektrische und magnetische Felder entstehen im Planungsgebiet bzw. dessen Umfeld durch die elektrifizierten Bahnstrecken des DB-Nordrings.

Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder wurde ermittelt, dass die Grenzwerte der 26. Bundesimmissionsschutzverordnung (26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder) bereits im Nahbereich ab einem Abstand von ca. 5 m zum nächstgelegenen Gleis eingehalten werden. Auf Grundlage des gemessenen Abklingverhaltens sowie den durchgeführten Ausbreitungsberechnungen der elektrischen Feldstärke bzw. der magnetischen Flussdichte wurde festgestellt, dass schädliche

Umwelteinwirkungen im Sinne der 26. BImSchV auf das Planungsgebiet ausgeschlossen werden können.

#### *Erholung*

Das Planungsgebiet bietet aktuell keine Möglichkeit für die Nutzung als erholungswirksame Freifläche. Bei der Fläche handelt es sich weitgehend um ein eingezäuntes, öffentlich nicht zugängliches Firmengelände. Nahegelegene Erholungsflächen stellen der südlich gelegene großflächige Olympiapark sowie je eine westlich und nördlich gelegene öffentliche Grünfläche dar. Mit Umsetzung der Planung entsteht eine gemischte Baufläche mit gemeinschaftlich nutzbaren privaten Freiflächen. Eine mittig gelegene Allgemeine Grünfläche bietet ein Angebot an Aufenthalts- und Freizeitnutzungen für die künftigen Bewohner\*Innen sowie Arbeitenden. Durch ihre rückwärtige Lage ist diese vor den Lärmimmissionen der angrenzenden Straße geschützt. Die dem Baudenkmal (Büro- und Verwaltungsgebäude Knorr-Bremse AG) im Süden und Westen vorgelagerten Grünflächen dienen zu dessen Aufwertung. Die Aufenthaltsqualität ist hier zwar durch die Immissionen der angrenzenden vielbefahrenen Straßen beeinträchtigt, es besteht jedoch die Möglichkeit, neue Wegeverbindungen abseits der vielbefahrenen Straßen in und durch das Planungsgebiet zu schaffen.

Die ausgewiesene Örtliche Grünverbindung in Nord-Süd-Richtung entlang der Straße Am Oberwiesenfeld bleibt bestehen und soll durch eine weitere Nord-Süd-Wegeverbindung in das Planungsgebiet ergänzt werden. Eine neu ausgewiesene Ost-West gerichtete Örtliche Grünverbindung führt von der bestehenden Allgemeinen Grünfläche im Westen (südlich des Gleisdreiecks) über die Allgemeine Grünfläche im Zentrum des Planungsgebietes bis zur Lerchenauer Straße.

Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch entstehen durch die Umsetzung der Flächennutzungsplan-Änderung nicht. Die Neuschaffung einer Allgemeinen Grünfläche und Örtlicher Grünverbindungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

#### **Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume**

Insgesamt zeichnet sich das Planungsgebiet durch eine urbane Prägung mit gewerblicher Nutzung und dem damit verbundenen hohen



Anteil versiegelter Flächen aus. Bei den vorhandenen Grünflächen handelt es sich um intensiv genutzte und gepflegte Tritt- und Parkrasen geringer Wertigkeit.

Am südlichen Rand der geplanten öffentlichen Grünfläche befindet sich eine alte Rosskastanien-Baumreihe. Weitere Baumbestände liegen innerhalb der Grünflächen um das denkmalgeschützte Büro- und Verwaltungsgebäude sowie entlang der Straßen.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine kartierten, lokal bedeutsamen Biotope oder geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) / Art. 23 Abs. 1 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) noch sonstige Schutzgebiete.

Im Rahmen der projektspezifischen faunistischen Bestandserhebungen (2019) wurden insgesamt 14 Höhlenbäume festgestellt, die potenzielle Brutquartiere für Vögel aufwiesen. Zehn der Höhlenbäume können als Tagesversteck von Fledermäusen genutzt werden, zwei davon sind als Sommerquartier nutzbar. Im Zuge der Abrissarbeiten wurden drei dieser Bäume mit vorliegender Genehmigung gefällt. Die verbleibenden Höhlenbäume sollten im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Artenschutzrechtlich relevant sind für das Planungsgebiet gebäude- und höhlenbaumbewohnende Vogel- und Fledermausarten. Die innerstädtische Lage mit hohem Versiegelungsgrad und hohem Störungsaufkommen steht Ansiedlungen anspruchsvollerer, störungsempfindlicher Brutvögel entgegen. Von allen kartierten Vogelarten zählen zwei Arten (Baumpieper, Mauersegler) zu den naturschutzfachlich bedeutsamen Vogelarten (für die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung – saP-relevante Arten nach Vorgaben des Bayerischen Landesamtes für Umwelt 2018) und zwei Arten zu den zusätzlich in der Stadt München saP-relevanten Vogelarten (Kleiber, Stieglitz).

Die bei der Erfassung festgestellte Fledermausaktivität ist im Durchschnitt mit schlecht zu werten. Das Untersuchungsgebiet bietet durch seine innerstädtische Lage kaum für Fledermäuse geeignete, naturräumliche Ausstattung. Bei den durchgeführten Gebäudeuntersuchungen konnten keine Tiere oder Hinweise auf solche in oder an den Gebäuden festgestellt werden.

Das Planungsgebiet bietet für keine weiteren Tierarten geeignete Voraussetzungen, um als Fortpflanzungs- oder Ruhestätte genutzt zu

werden. Des Weiteren bietet das Planungsgebiet für das saP-relevante Artenspektrum an Pflanzenarten keine geeigneten Wuchsmöglichkeiten. Vorhabenbedingte Verstöße gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG können deshalb, unter Berücksichtigung zu sichernder Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen, ausgeschlossen werden.

Bezogen auf die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind durch die vorgesehenen Änderungen keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume absehbar. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringeren Versiegelung und Erhöhung der Durchgrünung, wodurch von einer Verbesserung des Lebensraumangebots auszugehen ist. Festsetzungen von Maßnahmen gegen Vogelschlag an Glasflächen und zum Schutz von Insekten sollten im Rahmen der Bebauungsplanung erfolgen. Durch die Entsiegelung sind voraussichtlich keine Ausgleichsflächen erforderlich.

#### *Künstliche Beleuchtung*

Im Rahmen der nachfolgenden Verfahren sind die Auswirkungen künstlicher Beleuchtung auf die Tierwelt zu berücksichtigen. Tiergruppenschädigende Anlagen sind zu vermeiden (Verwendung einer Beleuchtung mit geringem Anlockfaktor).

#### **Schutzgut Boden und Fläche**

##### *Altlasten*

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung wurden im Rahmen der durchgeführten historischen Erkundungen zahlreiche Altlastenverdachtsflächen ermittelt. Empfohlene Sanierungsmaßnahmen wurden im Rahmen der Abbrucharbeiten von Bestandsgebäuden bereits zum großen Teil durchgeführt. Lediglich in zwei kleineren Flächen entlang der Straße Am Oberwiesenfeld sowie im Bereich der Baumreihe südlich der geplanten Allgemeinen Grünfläche bestehen noch unsanierte Flächen. Die Sanierungen sollen im Rahmen des Bauvollzugs durchgeführt werden. Es ist davon auszugehen, dass der im Zuge von Erdarbeiten in den verbleibenden Altlastenverdachtsflächen anfallende Erdaushub teilweise als abfallrechtlich relevant einzustufen ist und somit einer geeigneten Entsorgung zugeführt werden muss. Unabhängig von der zukünftigen



Nutzung werden die erforderlichen Maßnahmen als technisch bewältigbar und finanziell vertretbar angesehen. Gegebenenfalls erforderliche Maßnahmen zur Sicherung des Wirkungspfades Boden-Mensch werden im Zuge der Baugenehmigungsverfahren formuliert.

Eine von den im Planungsgebiet verbleibenden Restkontaminationen ausgehende Gefährdung der Schutzgüter menschliche Gesundheit und Grundwasser ist nicht zu besorgen.

#### *Kampfmittel*

Aufgrund der Nähe zu einem ehemaligen Flugfeld und der bereits während des zweiten Weltkriegs bestehenden gewerblichen Nutzung ist eine Betroffenheit von Kampfmitteln nicht auszuschließen. Im Rahmen der durchgeführten Altlastensanierungen fand auch eine Nachsuche im Sinne einer Kampfmittelsanierung statt. Lediglich in den beiden unsanierten Bereichen entlang der Straße Am Oberwiesenfeld und im Bereich der Bestandsbäume besteht ggf. ein weiterer Erkundungsbedarf. Nach derzeitigem Sachstand bestehen keine Einschränkungen für eine künftige Planung.

#### *Bodenfunktion*

Das Planungsgebiet ist im Bestand zu einem hohen Anteil versiegelt und die Bodenfunktionen stark anthropogen überformt und eingeschränkt. Mit Umsetzung der Planung wird sich die Versiegelung voraussichtlich verringern. Es ist allerdings von einem hohen Anteil unterbauter Flächen auszugehen, die mit Boden überdeckt werden. Somit können die Bodenfunktionen (Lebensraum-, Speicher- und Regulationsfunktion) in diesen Bereichen nur teilweise wiederhergestellt werden.

Insgesamt kann für das Schutzgut Boden damit von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

#### **Schutzgut Wasser**

Für das Planungsgebiet ist innerhalb des Schutzgutes Wasser vorrangig das Schutzgut Grundwasser von Bedeutung. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden und befinden sich auch nicht im näheren Umfeld.

#### *Grundwasser*

Laut vorliegendem geotechnischem Gutachten für das Flurstück Nr. 592/9 (Gemarkung Moosach) muss aufgrund von Einfluss unterirdischer Bauwerke (Kanal/U-Bahn) von Mittelwasserverhältnissen auf einer Kote von 498,6 m über Normalhöhennull (ü. NHN) ausgegangen werden. Als Ermittlungsgrundlage für den Höchstgrundwasserstand gilt in München der Hochwasserstand vom Sommer 1940 (HW40-Kote). Dieser wurde für das Grundstück auf Kote 500,7 m ü. NHN rekonstruiert. Mit vorhandenen Geländehöhen zwischen 505,4 und 505,8 m ü. NHN liegt das Grundwasser ca. 5 m unter der HW40-Kote. Der mittlere Flurabstand des Grundwassers liegt bei ca. 5 bis 7 m unter Gelände.

Aufgrund des vorliegenden Flurabstandes, der hohen Durchlässigkeit und der damit verbundenen geringen Sorptions- und Filterfähigkeit der Böden ist von einer hohen Empfindlichkeit des Grundwassers auszugehen. Das Grundwasser fließt in nord-nordöstliche Richtung.

Bei einer Gründungstiefe von zwei-geschossigen Tiefgaragen ergibt sich voraussichtlich ein Einfluss auf die Grundwassersituation und es kommt zu einem Aufstau des Grundwassers. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung können im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt werden oder im Bauvollzug gelöst werden.

Mit geeigneten Maßnahmen kann sichergestellt werden, dass keine relevanten Aufstauungen im Grundwasser stattfinden, welche die neuen Bauvorhaben sowie auch die bestehenden Gebäude im Umfeld beeinträchtigen. Die Sicherstellung, dass Beeinträchtigungen durch relevante Aufstauungen nicht stattfinden, ist auch Voraussetzung, dass die Genehmigung der jeweiligen Bauvorhaben im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens erfolgen kann.

#### *Niederschlagswasser*

Aufgrund der hohen Versiegelung sind aktuell die Voraussetzungen für eine flächige Versickerung von Niederschlagswasser nicht gegeben. Dies wird durch die vorgesehenen Grünflächen verbessert, welche für die Grundwasserneubildung möglichst nicht unterbaut sein sollten. Neben der Reduzierung versiegelter Flächen sollten unter anderem begrünte Dachflächen und eine möglichst flächige Versickerung des Niederschlagswassers im Sinne des Schwammstadt-

Prinzips angestrebt werden. Die Verdunstung und Retention sind besonders zu fördern, um einen möglichst naturnahen Wasserhaushalt zu erreichen. Eine Versickerung durch verunreinigte Bodenschichten (bei Antreffen von Altlasten) ist nicht zulässig, erforderlichenfalls ist der Untergrund entsprechend auszutauschen. Es wird außerdem empfohlen, Schäden durch Überflutungen in Folge von Starkregenereignissen durch entsprechende Vorsorgemaßnahmen zu minimieren und ggf. im Bebauungsplan mit Grünordnung festzusetzen.

Unter Beachtung der Maßnahmen und Vorgaben können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser bei Umsetzung der Planung vermieden bzw. minimiert werden. Einer relevanten Beeinträchtigung wird dadurch entgegengewirkt.

### **Schutzgut Luft und Klima**

#### *Luft*

Aktuell bestehende lufthygienische Vorbelastungen des Planungsgebiets ergeben sich aus der Nähe zu stark frequentierten Verkehrswegen (insbesondere Moosacher Straße, Lerchenauer Straße).

Bei Realisierung des Planvorhabens kommt es entlang des angrenzenden Straßennetzes zum Teil zu Erhöhungen aber auch zu Abnahmen der verkehrsbedingten Luftschadstoffwerte. Von Erhöhungen sind vor allem die angrenzenden Bebauungen entlang der Moosacher Straße betroffen. Relevante Erhöhungen an der Lerchenauer Straße wurden nicht festgestellt.

Gemäß TA Luft sind auch bei einer Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der behandelten Schadstoffkomponenten (NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> und PM<sub>2,5</sub>) keine schädlichen Umwelteinwirkungen zu erwarten, sofern die Zusatzbelastung einer Anlage nicht mehr als 3 % des Immissions-Jahresmittelwertes und damit irrelevant zur Gesamtbelastung beiträgt. Im vorliegenden Fall liegt die Erhöhung unter dieser Grenze, so dass die derzeit gemäß 39. Bundesimmissionsschutzverordnung (39. BImSchV – Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) geltenden Immissionsgrenzwerte in der gesamten Nachbarschaft zuverlässig eingehalten werden. Im Hinblick auf die Stickstoffdioxid- (NO<sub>2</sub>) und Feinstaubbelastung (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>) in der Nachbarschaft werden auch mit Umsetzung der

Planung die derzeit geltenden Immissionsgrenzwerte der 39. BImSchV deutlich unterschritten. Zusammenfassend ergeben sich bezogen auf die verkehrsbedingten Luftschadstoffe durch das Planvorhaben keine relevanten schädlichen Umweltauswirkungen auf die Nachbarschaft.

#### *Stadtklima*

Das Plangebiet befindet sich in einem innenstadtnahen Bereich und ist heute stark versiegelt. Auch die angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch eine hohe Bebauungsdichte und einen hohen Versiegelungsgrad gekennzeichnet. Dementsprechend weist das Planungsgebiet und seine Umgebung laut Stadtklimaanalyse (Klimafunktionskarte, Landeshauptstadt München, Juni 2014) eine weniger günstige bis ungünstige bioklimatische Situation auf.

Mit dem geplanten Gebäudevolumen ist eventuell mit einer geringen Zunahme der Lufttemperatur in der Nacht zu rechnen. Positiv wirken sich die geplanten Teilentsiegelungen sowie die vorhandenen und geplanten Grünflächen aus, die im Vergleich zum bestehenden Flächennutzungsplan zunehmen und sich günstig auf das Lokalklima auswirken. Hier befindlicher Baumbestand sollte aufgrund seiner Klimafunktionen erhalten werden. Die Kennzeichnung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ kann in der FNP-Änderung entfallen.

Aufgrund der ungünstigen Ausgangssituation sind jedoch weitreichende Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation im Bebauungsplan mit Grünordnung vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ist darauf zu achten, dass weiterhin eine ausreichende Durchlüftung gewährleistet wird, die Grenzwerte der 39. BImSchV zum Schutz der menschlichen Gesundheit nicht überschritten werden und somit gemäß § 26 der 39. BImSchV die bestmögliche Luftqualität aufrechterhalten werden kann. Dies ist gegebenenfalls auch im Rahmen dieser Verfahren gutachterlich nachzuweisen.

Insgesamt ist mit Umsetzung der Planung für das Schutzgut Luft von keiner relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftschadstoffe und keiner erheblichen Verschlechterung für das Schutzgut Klima auszugehen.

### **Schutzgut Orts- und Landschaftsbild**

Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb eines gewerblich geprägten Bereichs in München. Sowohl nördlich, östlich als auch westlich liegen Gewerbe- bzw. Kerngebietsflächen. Im Gebiet selbst ist die bestehende Kastanienallee ortsbildprägend und stellt ein gliederndes Element dar, welches erhalten bleiben sollte. Des Weiteren befindet sich ein das Ortsbild prägendes Baudenkmal, ein viergeschossiges Verwaltungsgebäude in neoklassizistischem Stil, im Gebiet. Dieses liegt zurückversetzt und wurde bis vor kurzem durch das inzwischen abgerissene Gewerbegebäude sowie den davor liegenden Baumbestand teilweise verdeckt.

Mit der neuen Nutzungsstruktur wird auch eine andere Gebäudeform als die bisherigen großflächigen und flachen Gewerbehallen einhergehen. Die Veränderungen des Ortsbildes sollten sich an der westlich bereits erfolgten Umnutzung bzw. -gestaltung orientieren. Mit der geplanten Höhe der neuen Gebäude sollten insbesondere keine negativen Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume (z.B. Olympiapark) entstehen.

Mit Umsetzung der Planung kann von einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes ausgegangen werden. Durch die geplante Öffnung für die Öffentlichkeit und die damit verbundene Möglichkeit der Wahrnehmung und Nutzung des durchgrünten Areals ergibt sich eine Verbesserung des Wohnumfeldes sowie des Stadtbildes.

### **Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Im Planungsgebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Mit dem Büro- und Verwaltungsgebäude der Knorr-Bremse AG in neoklassizistischem Stil (Moosacher Straße 80) befindet sich ein vorhandenes Baudenkmal innerhalb des Planungsgebiets (D-1-62-000-7840 der Bayerischen Denkmalliste), welches auch mit Umsetzung der Planung erhalten wird.

Östlich des Planungsgebietes an der Moosacher Straße liegt das denkmalgeschützte Torgebäude mit zwei flankierenden Verwaltungstrakten (D-1-62-000-7840), in welchem sich die BMW Group Classic befindet.

Südlich der Moosacher Straße erstreckt sich das als Baudenkmal eingetragene Olympische Dorf (D-1-62-000-10462) sowie der als Gesamtensemble geschützte Olympiapark (E-1-62-000-70)

mit integrierten Einzelbaudenkmälern (u.a. Olympiastadion, Olympia-Schwimmhalle, Olympiahalle, Olympiaturm). Diese gilt es bei geplanten Hochpunkten zu beachten und ggf. Vorgaben zu deren Höhe und Gestaltung festzulegen, auch in Hinblick auf die geplante Einreichung des Olympiaparks als UNESCO-Weltkulturerbe. Es besteht eine Meldepflicht für zu Tage tretende Bodendenkmäler gem. Art. 8 Abs. 1-2 Bayerisches Denkmalschutzgesetz (BayDSchG), die bei den Bauarbeiten beachtet werden muss. Südlich des Planungsgebietes ist als sonstige Sachgüter das U-Bahn-Bauwerk inkl. Düker und Grundwassermessstellen (inaktiv) zu beachten.

Insgesamt kann für das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter von keiner erheblichen Betroffenheit ausgegangen werden.

### **Schutzgut Energie**

Bei der städtebaulichen Konzeption des neuen Quartiers sind in hohem Maße Anforderungen zur Energieeinsparung und Nutzung umweltfreundlicher Energien unter Zugrundelegung von Klima- und Nachhaltigkeitszielen zu berücksichtigen. Die Voraussetzungen dafür sind insbesondere durch entsprechende Lage und Anordnung von Baukörpern und Freiflächen zu schaffen. Bei der Planung soll das Ziel verfolgt werden, bei Errichtung und insbesondere auch im Betrieb des Quartiers so wenig wie möglich klimaschädliche Treibhausgase, insbesondere Kohlenstoffdioxid (CO<sub>2</sub>), zu emittieren. Es sollte von einer Errichtung der Gebäude in einem Standard äquivalent Effizienzhaus 40 (KfW) (EH40) angestrebt werden. Dabei sollten vor allem nachhaltige Rohstoffe und Materialien, die einen geringen CO<sub>2</sub>-Abdruck hinterlassen, verwendet werden. Für die Wärmeversorgung kommen grundsätzlich die Optionen einer gebietsbezogenen Grundwassernutzung (kaltes Nahwärmenetz) und eine Versorgung mit Fernwärme in Betracht, welche die Nutzung von fossilen Brennstoffen wie Gas oder Öl im größtmöglichen Maß ersetzen sollten.

Für eine nachhaltige Stromerzeugung direkt im Planungsgebiet sollte im Bebauungsplan die Installation von Photovoltaikanlagen (Dach- und Fassadenanlagen) im größtmöglichen Umfang festgesetzt werden.

Durch die weitestgehend vorhandene technische Infrastruktur und das bestehende Verkehrsnetz werden vorhandene Ressourcen genutzt.

Die angestrebte gemischte Nutzung und neuen Wegeverbindungen innerhalb des Quartiers fördern die „Stadt der kurzen Wege“, welche umweltfreundlich zu Fuß oder mit dem Fahrrad zurückgelegt werden können. Die gute Anbindung an den ÖPNV und das Radwegenetz reduziert die verkehrsbedingten Treibhausgasemissionen. Weitergehende Aussagen zur Treibhausgasbilanz oder zu sonstigen umweltrelevanten Aspekten der verwendeten Baustoffe (Graue Energie, Dauerhaftigkeit, Recyclingfähigkeit etc.) sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich.

Erheblich negative Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Energie ergeben sich nicht. Der Planungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechend wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

#### **Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander**

Entscheidungserhebliche negative Wechselwirkungen als Folge der Flächennutzungsplanänderung sind nicht zu prognostizieren.

#### **Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Nichtdurchführung der Flächennutzungsplanänderung bleibt die derzeit geltende Fassung erhalten, die für das Plangebiet Gewerbenutzung sowie ein Kerngebiet vorsieht.

Eine Wohnnutzung wäre im Gebiet nicht bzw. nur untergeordnet möglich.

Die mit der intensiven gewerblichen Nutzung verbundene hohe Versiegelung und hohen Emissionen würden voraussichtlich bestehen bleiben.

#### **Geplante Maßnahmen auf FNP-Ebene zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen bei Umsetzung der Planung**

In den geplanten Örtlichen Grünverbindungen sowie in der zukünftig dargestellten Allgemeinen Grünfläche im Planungsgebiet kann ein Großteil des vorhandenen wertvollen Baumbestandes erhalten werden. Durch die Grünflächendarstellungen kann künftig von einer geringeren Versiegelung und damit verbunden von geringeren negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ausgegangen werden.

Ein gemäß BNatSchG und BauGB ausgleichspflichtiger Eingriff liegt aufgrund der Verbesserung der Eingriffsschwere nicht vor. Erforderliche artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz von Vögeln (Maßnahmen zum Schutz von Vogelschlag) sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen.

#### **Alternative Planungsmöglichkeiten**

Das Gebiet weist eine grundsätzliche Eignung für die zusätzliche Nutzung als gemischte Baufläche auf und stellt vor dem Hintergrund eines anhaltenden großen Wohnungsbedarfs innerhalb der Landeshauptstadt München einen wichtigen Baustein für die Wohnraumversorgung dar. Die Eignung ergibt sich unter anderem aufgrund der guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (U-Bahnhaltestelle Oberwiesenfeld, mehrere Buslinien) und der Nähe zum Olympiapark.

Die Planung trägt dem Erfordernis einer nachhaltigen Stadtentwicklung in besonderer Weise Rechnung. Übergeordnetes Planungsziel ist die Entwicklung eines verdichteten, städtisch geprägten Stadtteils. Die daraus resultierende hohe Nutzungsdichte wird vor allem auch der Forderung nach einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht.

Im südlichen Planungsgebiet bleiben Kerngebiete für gewerbliche und Verwaltungsnutzungen bestehen, auf welchen durch eine verdichtete Bebauung weiterhin viele Arbeitsplätze bereitgestellt werden können.

Standortalternativen wurden nicht geprüft, da die vorliegende Planung nicht den übergeordneten Zielen des Regionalplanes entgegensteht.

Die Vollversammlung des Stadtrates der Landeshauptstadt München hat am 24.07.2019 beschlossen, den Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich östlich der Straße am Oberwiesenfeld und nördlich der Moosacher Straße zu ändern sowie einen Bebauungsplan mit Grünordnung aufzustellen. Dem vorliegenden Entwurf zur Änderung des Flächennutzungsplans liegt ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Wettbewerb für das Planungsgebiet zu Grunde.

### **Methodisches Vorgehen und technische Schwierigkeiten**

Die Umweltprüfung erstreckt sich auf die im Scoping nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB festgestellten Umweltschutzbelange. Zur Prüfung einzelner Umweltschutzbelange wurden Fachgutachten herangezogen. Die Beurteilung der Umweltauswirkungen erfolgt verbalargumentativ unter Berücksichtigung der vorliegenden Fachgutachten (s. Quellenverzeichnis).

### **Maßnahmen zur Überwachung auf Flächennutzungsplanebene**

Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung wird in einem Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 durchgeführt. Bezüglich der erforderlichen Überwachungsmaßnahmen wird daher auf die im Umweltbericht zu diesem Bebauungsplan genannten Maßnahmen verwiesen.

### **Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung ermittelt die Auswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplan-Änderung gegenüber dem geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung und zeigt mögliche Umweltauswirkungen der Planung auf. Im Planungsgebiet soll insgesamt ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen, sozialer Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbestandorten sowie entsprechenden öffentlichen Grünflächen und privaten Freiflächen realisiert werden.

Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch sind keine negativen Auswirkungen durch Erschütterung oder Elektromagnetische Felder zu erwarten. Die Lärmsituation im Planungsgebiet ist in erster Linie durch die Emissionen der angrenzenden und übergeordneten Verkehrswege geprägt. Hinzu kommen Anlagenlärmemissionen gewerblicher Nutzungen außerhalb und innerhalb des Planungsgebietes. Durch im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzusetzende Lärmschutzmaßnahmen können weiterhin gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet werden. Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine schalltechnischen Belange entgegen. Die Neuschaffung von Grünflächen und -verbindungen wirkt sich positiv auf die Erholungsnutzung aus.

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine hochwertigen Biotop- und Nutzungstypen oder gesetzlich geschützten Biotop- und Schutzgebiete. Für vier kartierte Vogelarten sind spezielle artenschutzrechtliche Prüfungen durchzuführen. Bei den durchgeführten Gebäudeuntersuchungen konnten keine Fledermäuse oder Hinweise auf solche festgestellt werden. Die im Planungsgebiet vorhandenen Höhlenbäume sollten im Rahmen der Bebauungsplanung als zu erhalten festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung von noch im Detail festzulegender Maßnahmen ist kein Verstoß gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung kommt es zu einer geringeren Versiegelung und Erhöhung der Durchgrünung, wodurch von einer Verbesserung des Lebensraumangebots auszugehen ist. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen, Tiere und Lebensräume sind nicht zu prognostizieren.

Die Böden im Planungsgebiet sind weitestgehend bereits anthropogen stark überformt und versiegelt. Durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad verbessert sich die Situation. Weiterhin bestehende Bodenbelastungen sollen im Rahmen des Bauvollzugs saniert und der anfallende Erdaushub gemäß den gesetzlichen Vorgaben entsorgt werden. Bezüglich Kampfmittel besteht gegebenenfalls weiterer Erkundungs- und Räumungsbedarf unsanierter Flächen, welcher im Bauvollzug durchgeführt werden kann. Erhebliche negative Auswirkungen auf das Schutzgut Boden und Fläche sind nicht zu erwarten.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich keine Oberflächengewässer. Durch den zukünftig geringeren Versiegelungsgrad und die Realisierung von Grünflächen verbessert sich die flächige Versickerung des Niederschlagswassers. Bei einer Umsetzung zweigeschossiger Tiefgaragen ragen diese in das Grundwasser hinein und bewirken einen Aufstau. Im Rahmen des Bauvollzugs muss darauf mit geeigneten Maßnahmen reagiert und eine entsprechende wasserrechtliche Genehmigung beantragt werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser entstehen somit nicht.

Gemäß eines Fachgutachtens zur Luftschadstoffsituation im Umfeld des Planungsvorhabens



sowie dessen lufthygienischen Auswirkungen ist im Falle der Realisierung der Planung von keiner relevanten Erhöhung der Belastung durch Luftschadstoffe auszugehen. Positiv auf die derzeit weniger günstige bioklimatische Situation wirkt sich die neu ausgewiesene Grünfläche aus. Es sind keine relevanten negativen Auswirkungen auf die Luftqualität und das Schutzgut Luft und Klima zu erwarten.

Mit Umsetzung der Planung ändert sich aufgrund der Umnutzung bzw. -gestaltung des Planungsgebiets zu einem dichten und gemischt genutzten Quartier das Orts- und Landschaftsbild. Unter der Voraussetzung, dass sich das zukünftige Orts- und Landschaftsbild des Planungsgebiets an der westlich angrenzenden Bebauung orientiert, entstehen keine negativen Auswirkungen auf dieses Schutzgut. Außerdem sollten die geplanten Gebäudehöhen im Bebauungsplan so festgesetzt werden, dass insbesondere keine negativen Einflüsse auf denkmalgeschützte Bauwerke und Ensembles oder auf stadtbildprägende Frei- und Landschaftsräume (z.B. Olympiapark) entstehen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Baudenkmal, welches erhalten und zukünftig optisch hervorgehoben wird. Durch die geplante Flächennutzungsplan-Änderung entstehen daher positive Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.

Es ergeben sich für das Schutzgut Energie keine erheblich negativen Auswirkungen, wenn die Voraussetzungen für eine klimaschonende Wärmeversorgung, kompakte Bauweise und die Realisierung von Photovoltaikanlagen in den folgenden Verfahren beachtet wird. Aussagen zur Treibhausgasbilanz sind auf der Ebene der Flächennutzungsplanung nicht möglich. Der Planungsebene des Flächennutzungsplanes entsprechend wird den Erfordernissen des Klimaschutzes Rechnung getragen.

Mit Umsetzung der Planung entsteht voraussichtlich kein Ausgleichsbedarf und somit kein negativer Eingriff in den Natur- und Landschaftshaushalt. Es kommt insgesamt zu einer Verbesserung der Eingriffsschwere.

Die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung

stellt unter Berücksichtigung der im Umweltbericht beschriebenen Maßnahmen eine geordnete städtebauliche Entwicklung bei gleichzeitiger Beachtung der Belange des Umweltschutzes dar. Es sind insgesamt keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt im Sinne der einzelnen Umweltfachgesetzgebungen zu erwarten.

#### **Quellenverzeichnis**

Abschlussbericht zu den ergänzenden faunistischen Untersuchungen Fledermäuse, Avifauna Habitatbäume, Gebäudeuntersuchung, Dr. Schober Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Juli 2022.

Artenschutzbeitrag (ASB) zum Vorhaben LH München Bebauungsplan Nr. 2142 – Deckblatt zum Bebauungsplan Nr. 1947, Dr. Schober – Gesellschaft für Landschaftsplanung mbH, Dezember 2024.

Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern – Stadt München, Bayerisches Staatsministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Oktober 2004.

Bayerischer Denkmaltatlas des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, <https://geoportal.bayern.de/denkmaltatlas/>, abgerufen am 14.05.2024.

Bayerisches Fachinformationssystem Naturschutz (FIN-Web), der Umweltatlas des Bayerischen Landesamtes für Umwelt.

BayernAtlas, Geoportal Bayern, <https://geoportal.bayern.de>, abgerufen am 14.05.2024.

Baumbestand Knorr-Bremse – Baumbestandsplan, Prof. Schaller UmweltConsult GmbH, Mai 2019.

BV Ehem. Zentralgelände Knorr Bremse Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 i.A.; Nutzungsbezogenes Räumkonzept zur Kampfmittelbeseitigung, campus Ingenieurgesellschaft mbH, Dezember 2024.

Erschütterungstechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2142 der LHM Südareal „Am Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 700-6661-2-ER,



Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.

Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung, Landeshauptstadt München, <https://stadt.muenchen.de/infos/geoportal-muenchen.html>, Stand Mai 2025.

Kampfmitteluntersuchungsbericht im Zusammenhang mit der Flächen- u. Radarerkundung auf dem Betriebsgelände der Knorr Bremse AG in München, Besel KMB, Bericht Nr. 001, September 2024.

Luftthygienische Untersuchung Bebauungsplan Nr. 2142 der Landeshauptstadt München Süda-real „Am Oberwiesenfeld“ Bericht Nr. 700-01456-3, Möhler + Partner Ingenieure GmbH, Dezember 2024.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des Bestandes, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Oktober 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des bestehenden Baurechts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Bewertung des geplanten Baurechts, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Ermittlung der Eingriffsschwere, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Juli 2023.

Plan Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 Ermittlung des Umfangs erforderlicher Ausgleichsflächen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung nach Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft“ (2003), Uniola Landschaftsarchitektur Stadtplanung, Oktober 2023.

Regionalplan München, Karte 2 „Siedlung und Versorgung“, Regionaler Planungsverband München, 01.04.2019.

Schalltechnische Untersuchung, Bebauungsplan Nr. 2142 Süda-real „Am Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 710-4401-4, Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.

Stadtklimaanalyse Landeshauptstadt München, GEO-NET Umweltconsulting GmbH, Juli 2014.

Statusbericht zur Altlastensituation, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 der LH München (Knorr-Bremse AG), Campus Ingenieurgesellschaft mbH, September 2023.

Statusbericht zur Altlastensituation, Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947 der LH München (Knorr-Bremse AG), Anlage 1, Campus Ingenieurgesellschaft mbH, März 2023.

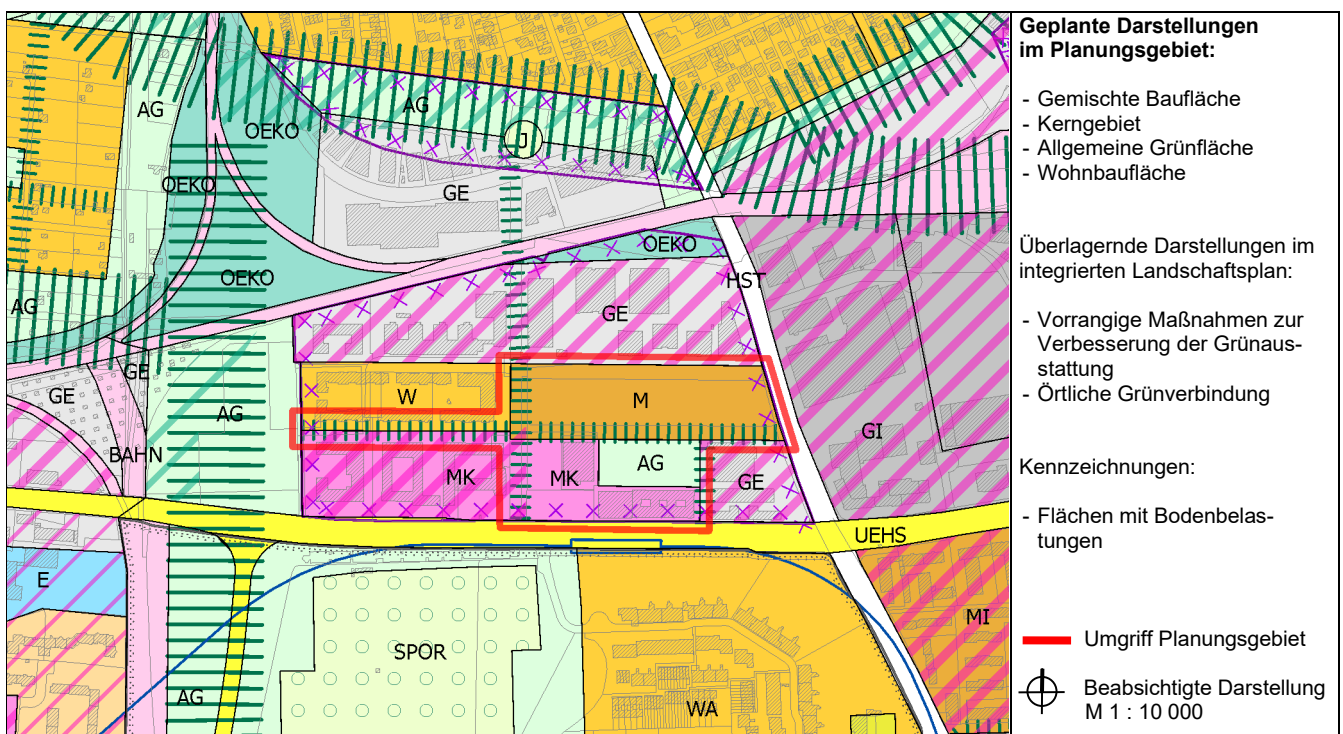
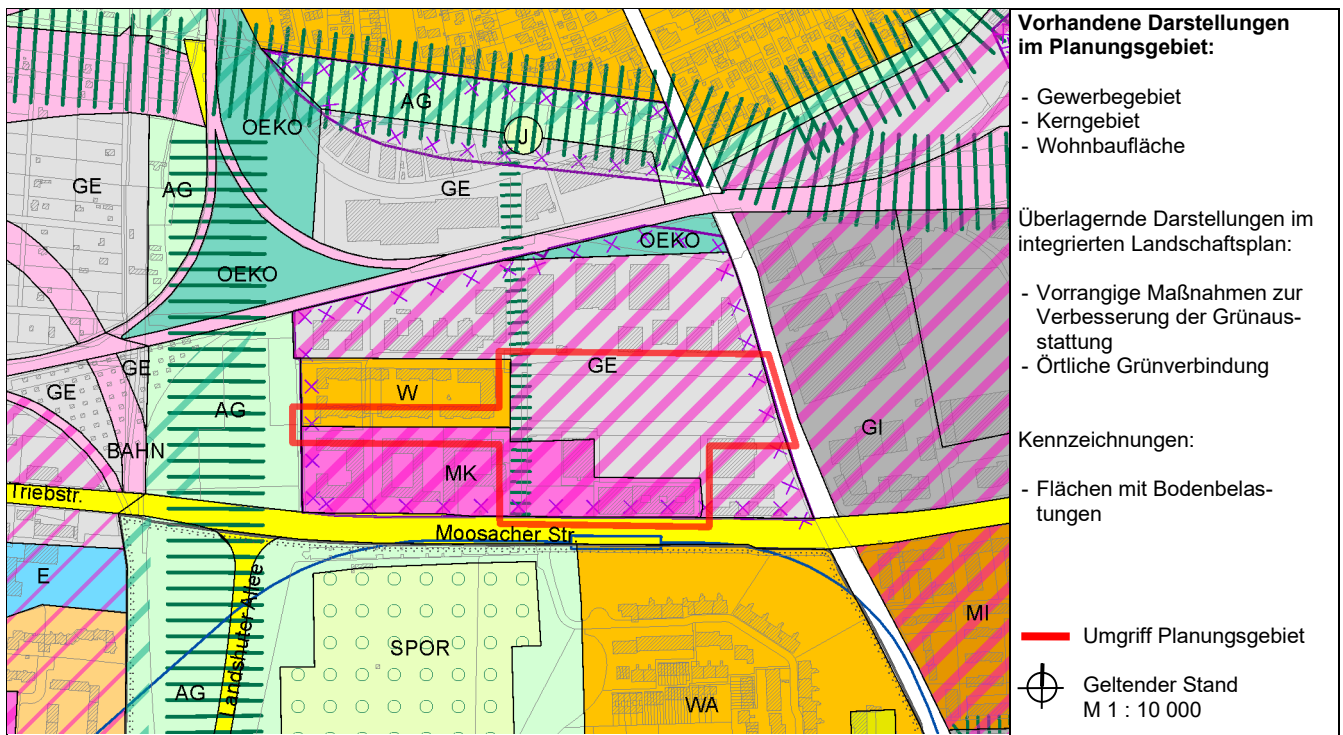
VU Bauvorhaben Moosacher Straße Schlussbericht, gevas humberg & partner, Dezember 2024.

Untersuchung elektrischer und magnetischer Felder, Bebauungsplan Nr. 2142 der LHM Süda-real „Am Oberwiesenfeld“, Bericht Nr. 700-6661-EM, Möhler + Partner Ingenieure AG, Dezember 2024.



## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG  
(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)



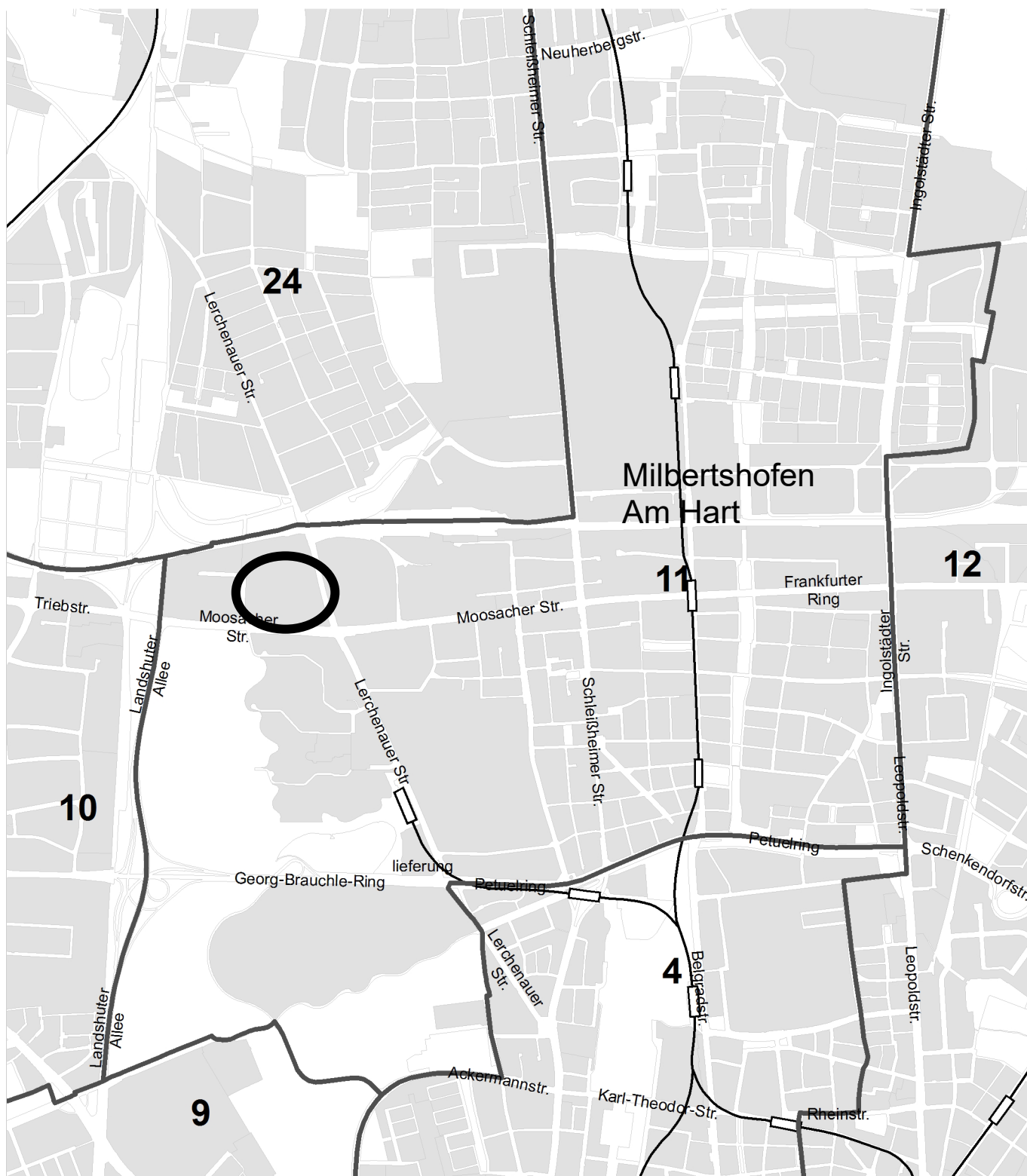
## Planentwurf zur Flächennutzungsplan-Änderung V/64

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr-Bremse AG

(Parallelverfahren mit Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

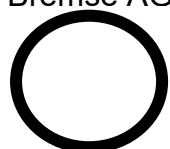
### Legende (Stand April 2022)

	Wohnbauflächen		Sonstige Grünflächen
	Kleinsiedlungsgebiete		Ökologische Vorrangflächen
	Reine Wohngebiete		Waldflächen
	Allgemeine Wohngebiete		Flächen für die Landwirtschaft
	Besondere Wohngebiete		Flächen für den Gartenbau
	Gemischte Bauflächen		Wasserflächen
	Dorfgebiete		Überschwemmungsgebiete
	Mischgebiete		Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Urbane Gebiete		Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung
	Kerngebiete		Flächen mit Nutzungsbeschränkungen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
	Gewerbliche Bauflächen		Flächen auf denen auch Maßnahmen zur Aktivierung von Grün erforderlich sind
	Gewerbegebiete		Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen
	Industriegebiete		Übergeordnete Grünbeziehung
	Sondergebiete		Örtliche Grünverbindung
	SO Gewerblicher Gemeinbedarf	<b>Nachrichtliche Übernahmen*, Kennzeichnungen** und Sonstige</b>	
	SO Industrieller Gemeinbedarf		Regionaler Grünzug*
	SO Einzelhandel		FFH-Gebiet*
	SO Fachmarkt		Vorrangfläche für Kiesabbau*
	SO Großhandel		Vorbehaltsgebiet Kies und Sand*
	SO Messe		Naturschutzgebiet*
	SO Hochschule		Landschaftsschutzgebiet*
	SO Kultur		Landschaftsbestandteil*
	SO Landesverteidigung		Wasserschutzgebiet*
	SO Forschung		Bannwald*
	SO Brauereiverlagerung		Hangkante**
	oder nach Beschriftung im Plan		Alleen**
	Gemeinbedarfsflächen		Naturdenkmal*
	GB Erziehung		Gesetzlich geschützte Biotope*
	GB Fürsorge		Ermittelte Überschwemmungsgebiete
	GB Gesundheit		Festgesetzte Überschwemmungsgebiete*
	GB Kultur		Ensemblebereich*
	GB Religion		Flächen mit Bodenbelastungen**
	GB Sport		Aufschüttung
	GB Sicherheit		Flughafen-Bauschutzbereich*
	GB Verwaltung		Hochspannungsleitung
	GB Wissenschaft		U- und S-Bahn
	Ver- und Entsorgungsflächen		Stadt- und Teilbereichsgrenze
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen		Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen		Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
	Öffentliche Parkplätze		
	Fußgängerbereiche (begrünt)		
	Bahnanlagen		
	Allgemeine Grünflächen		
	Sportanlagen		
	Friedhöfe		
	Kleingärten		
	Campingplätze		
	Sondergrünflächen		
	Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche		



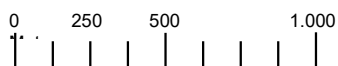
# **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich) - Knorr Bremse AG -



Planungsgebiet

## **Lageplan**



M 1 : 25.000

09.04.2025  
Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Stadtentwicklungsplanung HA I/42







## **Anlage 3**

### **Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB – Tabelle 1**

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

Nr.	Schlagwort	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	Büroräume	<p>1. Nutzungen im Gebiet</p> <p>Der beabsichtigte Nutzungsmix im Gebiet wird hinsichtlich Wohnbebauung, Pflegeeinrichtung, Kindertagesstätten und Einzelhandel begrüßt, jedoch wird die umfangreiche Schaffung von zusätzlichen 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 Fachrichtung und an medizinischen Dienstleistungen wie Physiotherapie, Ergotherapie, medizinische Massage, medizinische Fußpflege und Logopädie.</p>	<p>Die zukünftig im FNP im Norden des Planungsgebiets dargestellte Gemischte Baufläche (M) bereitet eine vielfältige Nutzungsmischung vor, unter anderem sind gewerbliche Nutzungen (inkl. Handwerk), Einzelhandel, Büroräume, soziale und gesundheitliche Nutzungen sowie Wohnungen allgemein zulässig. Aufgrund der hohen Emission der Moosacher Straße ist im Süden des Planungsgebietes ein Kerngebiet (MK) ohne sensible Nutzungen als Abschirmung der Allgemeinen Grünfläche (AG) und der Gemischten Baufläche (M) vorgesehen. Eine Konkretisierung der Nutzungsarten und deren Verteilung innerhalb des Planungsgebietes sowie die Festsetzung des Maßes dieser Nutzungen (z.B. Geschossflächen) findet erst auf Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnung statt. Daher kann auf Ebene des FNP keine Aussage zur Anzahl der Wohnungen und Arbeitsplätze und deren Verhältnis zueinander getroffen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
2	Büronutzungen	<p>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 kostenintensiveren Wohnungsbaubereich natürlich. Weitere Bürobauten sind somit unnötig. Alte Gebäude sind vielleicht nicht so schick wie in einen Neubau zu ziehen, aber</p>	<p>Im Planungsgebiet soll eine Nutzungsmischung aus Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung geschaffen werden. Das Planungsgebiet ist mit dem U-Bahnhof Oberwiesenfeld direkt südlich angrenzend gut mit dem ÖPNV erschlossen und bietet sich daher für eine Verdichtung an, insbesondere auch mit höherwertigen gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Arbeitsplatzdichten. Eine Nachfrage ergibt sich unter anderem durch die Lage im Gewerbeband Nord und die Nähe zu Münchens größtem Automotiv-Cluster. Durch die Realisierung gut erreichbarer, hochwertiger und moderner Büroräume kann die Innenstadt als Bürostandort entlastet werden – inklusive des Verkehrssystems.</p>	

		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.		
3	Büronutzungen	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.	Büroflächen sind für eine Metropole wie München, deren Wirtschaftsleistung insbesondere durch Unternehmens-, Finanz- und Versicherungsdienstleistungen sowie die Informations- und Kommunikationsbranche erbracht wird, unverzichtbar. Das Planungsgebiet ist mit dem U-Bahnhof Oberwiesenfeld direkt südlich angrenzend gut mit dem ÖPNV erschlossen und bietet sich daher für eine Verdichtung an, insbesondere auch mit höherwertigen gewerblichen Nutzungen mit entsprechenden Arbeitsplatzdichten. Das dafür vorgesehene Kerngebiet (MK) schirmt zum einen die sensiblen Nutzungen im Norden von den hohen Emissionen der Moosacher Straße ab, durch eine Büronutzung entstehen zudem weniger zusätzliche Emissionen als durch andere gewerbliche Nutzungen. Im zukünftig als Gemischte Baufläche (M) dargestellten Bereich sind hauptsächlich Wohnungen geplant. Eine Konkretisierung der Nutzungsarten und deren Verteilung innerhalb des Planungsgebietes sowie die Festsetzung des Maßes dieser Nutzungen (z.B. Geschossflächen) findet erst auf Ebene des Bebauungsplanes mit Grünordnung statt. Daher kann auf Ebene des FNP keine Aussage zur Anzahl der Wohnungen und Arbeitsplätze und deren Verhältnis zueinander getroffen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
4	Emissionen (Licht- und Schallreflexionen)	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 Olympiazeltldaches 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.	Die zu verwendenden Materialien für die Fassade bzw. der Anteil der Verglasung an der Gesamtfassade des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB, daher kann eine Abschätzung der Blendwirkungen erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Gleiches gilt für Reflexionen des Verkehrslärms, daher wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	

5	Emissionen (Licht- und Schall)	<p>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.</p>	<p>Beleuchtungen in und an Gebäuden betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Da der FNP weder die Höhe, Grundfläche und genaue Lage der Gebäude, noch die zu verwendenden Materialien für die Fassade festlegen kann, kann eine Abschätzung der Reflexionen des Verkehrslärms erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
6	Emissionen (Lichtsmog und Schallreflexionen)	<p>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 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>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 ensemblesgeschützten Olympiadorfes. Den Bewohnern und Nutzern wird eine übermäßige Schallbelastung zugemutet.</p>	<p>Beleuchtungen in und an Gebäuden betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Da der FNP weder die Höhe, Grundfläche und genaue Lage der Gebäude, noch die zu verwendenden Materialien für die Fassade festlegen kann, kann eine Abschätzung der Reflexionen des Verkehrslärms erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

7	Emissionen (Lichtverschmutzung und Spiegelungen/Blendungen)	<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 Nachreinigungsdiensten 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.</p> <p>2) Spiegelungen/Blendungen u.a. des Verkehrs durch die Verglasung der Fassade. Auch hier kann das H2 Hotel als Vergleichsobjekt gut herangezogen werden, dann auch dessen Scheibenblenden bei richtigem Sonnenstand Rad- und Autofahrer entlang der Moosacherstr. bereits jetzt.</p>	<p>Beleuchtungen in und an Gebäuden betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Gleiches gilt für die zu verwendenden Materialien für die Fassade bzw. der Anteil der Verglasung an der Gesamtfassade des Hochhauses, daher kann eine Abschätzung der Blendwirkungen erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
8	Emissionen während der Bauphase	<p>Einwände bzw. Begründungen gegen den aktuellen Bebauungsplan (Teilbereich1):</p> <p>Während der Bauphase:</p> <p>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</p>	<p>Die Hinweise zum temporären Bauvollzug betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Sie werden zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

		<p>(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 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 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>		
9	Flächeneffizienz	<p>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</p>	Die Flächeneffizienz des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche	



		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.	Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Eine verträglich hohe Bebauungsdichte in Kombination mit einer guten, bereits bestehenden Verkehrs- und insbesondere ÖPNV-Erschließung tragen generell zum Schutz von Boden und Fläche bei. Zudem handelt es sich hier um vormals gewerblich genutzte Böden mit Altlasten, die durch die Umnutzung entsorgt bzw. aufgewertet werden.	
10	Frischluftschneise	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.	Die Kaltluftleitbahn befindet sich gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahntrasse des DB-Nordrings. Im geltenden Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung (FNP) wird das Planungsgebiet bisher als Baugebiet Kerngebiet (MK) und Gewerbegebiet (GE) dargestellt und war großflächig bebaut bzw. versiegelt. Mit der FNP-Änderung und der Darstellung einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) von ca. 0,8 ha Größe findet eine teilweise Entsiegelung und Begrünung des Planungsgebiets statt, welche das Mikroklima positiv beeinflusst. Diese wird durch weitere private Grünflächen in den zukünftig dargestellten Bauflächen ergänzt. Wie im Umweltbericht unter „Schutzgut Luft und Klima“ benannt (siehe Anlage 1), sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	X
11	Frischluftschneise	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 eingengt. (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.	Die Kaltluftleitbahn befindet sich gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahntrasse des DB-Nordrings. Da der FNP nicht die Höhe, Grundfläche und genaue Lage der Gebäude festlegen kann, kann eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Wohnbebauung erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	X

12	Frischluftschneise	<p>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 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>Die Kaltluftleitbahn befindet sich gemäß der Stadtklimaanalyse der Landeshauptstadt München von 2014 nördlich des Planungsgebietes entlang der Bahntrasse des DB-Nordrings. Die Kaltluftversorgung ist besonders für die Nachtstunden relevant, in denen Kindergärten, Schulen etc. nicht genutzt werden.</p> <p>Da der FNP nicht die Höhe, Grundfläche und genaue Lage der Gebäude festlegen kann, kann eine Abschätzung der Auswirkungen auf die Frischluftversorgung der angrenzenden Wohnbebauung erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	X
13	Fuß- und Radverkehr	<p>3. 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. 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</p>	<p>Die Durchwegung des Planungsgebietes und Verbindung mit übergeordneten Grünflächen und Grünzügen wird auf Ebene des FNP durch die Darstellung von Örtlichen Grünverbindungen vorgegeben. Die Örtliche Grünverbindung in West-Ost-Richtung führt von der Lerchenauer Straße durch das Planungsgebiet bis zum Park vor dem ehemaligen Gleisdreieck. Hier soll eine Verbindung zur Parkmeile „Drei-Seen-Platte“ und nach Süden zum Olympiapark entlang der Übergeordneten Grünbeziehung hergestellt werden. Die Örtliche Grünverbindung entlang der Straße Am Oberwiesenfeld bzw. des Christl-Marie-Schultes-Weges kreuzt die Bahntrasse mit einer Unterführung und führt bis zur Grünfläche entlang der Schittgablerstraße. Nach Süden können die Grünflächen der Hochschulsportanlage über eine Ampelquerung der Moosacher Straße erreicht werden. Eine ampelfreie Verbindung mittels einer (Landschafts-)Brücke über die Moosacher Straße wird fachlich als nicht gerechtfertigt bewertet. Zudem ist weiter westlich eine ampelfreie Querung für den Fuß- und Radverkehr über die alte Bahnbrücke geplant, welche dann in einem Grünzug entlang der ehemaligen Olympia-S-Bahntrasse nach Süden weitergeführt werden soll. Zwischen Kerngebiet (MK) und östlich angrenzendem Gewerbegebiet (GE) soll eine weitere Örtliche Grünverbindung die schnelle Erreichbarkeit der zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) von Osten bzw. die Verbindung aus dem Planungsgebiet zum Abgang des U-Bahnhofes Oberwiesenfeld sicherstellen. Es wird auf die detaillierteren</p>	

		Radverkehr somit sehr gut erlebbar, was eine Aufwertung des Denkmals bedeutet.	Ausführungen in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
14	Gebäudehöhen	Diese Punkte sind Gründe, warum diese geplanten Maßnahmen auf dem ehemaligen Knorr Gelände irreversibel negativ für die Stadt, den Stadtteil und besonders 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.	Die geplanten Gebäudehöhen sowie Dach- und Fassadenbegrünung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Die Abwägung der Auswirkungen auf die Schutzgüter (inkl. Mensch) kann dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1) entnommen werden. Zu Details der Auswirkungen der geplanten Bebauung wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
15	Hochhaus	mit Schrecken habe ich die Visualisierung des neuen Hochhauses an der Moosacherstrasse gesehen. Das schöne historische „Knorr-Bremse“ Gebäude ist zwischen den beiden Neubauten optisch förmlich eingequetscht und verliert vollkommen seine ursprüngliche Wirkung. Da brauchen wir auch keinen Denkmalschutz mehr! 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. 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. 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. Das Hochhaus an sich mag je etwas Besonderes sein, wenn es seine Umgebung erschlägt hat man davon aber nichts! Abgesehen davon haben wir doch in Zeiten von Homeoffice ohnehin mehr als genug Büroflächen in München. Ich glaube Hochhäuser dieser Größenordnung werden keine Probleme der Stadtplanung lösen, sondern eher Neue nach sich ziehen!	Die geplante Höhe, Grundfläche und Gestaltung des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Entlang der Moosacher Straße können die gewerblich genutzten Gebäude den Straßenraum fassen und die dahinterliegenden sensibleren Nutzungen (v.a. Grünflächen und Wohnen) vor dem Verkehrslärm schützen. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Zum Thema Bedarf an Büroflächen wird auf die Zeilen 1 bis 3 dieser Tabelle verwiesen.	
16	Hochhaus	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. Auf den Seiten 72ff und den	Die geplante Höhe und Gestaltung des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung	

		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. Leider spielen bei der Bewertung des Baukörpers nur Kriterien wie Auffälligkeit und Kennlichkeit 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. Der [Stellungnehmende] hatte sich 2019 bei der [Sachbearbeitung] 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.	Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung – auch in Hinblick auf die Bewerbung zum Weltkulturerbe – verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
17	Hochhaus	<p>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>[Abbildung: Auszug aus dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1947]</p> <p>Zusammen mit der angrenzenden Bebauung am H2 – Hotel soll hier eine „Manhattanisierung“ ohne Rücksicht auf Abstandsflächen im städtischen Kontext entstehen.</p>	Die geplante Höhe und einzuhaltende Abstandsflächen des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
18	Hochhaus	<p>2. Hochhaus Das geplante Hochhaus „Moosacher Str. 78“ im MK1-Gebiet lehnen wir aus nachfolgenden Gründen ab:</p> <p>a) Beeinträchtigung des Stadtbildes durch seine Höhe 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</p>	Die geplante Lage, Höhe, Kubatur und Gestaltung des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Die Kritikpunkte zur methodischen Vorgehensweise der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung werden ebenfalls in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan beantwortet.	

		<p>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.</p> <p>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 Olympiazeltendes 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-Pressestadt als auch die beabsichtigten neuen Wohnhochhäuser im Plangebiet gilt.</p>		
--	--	--	--	--

		<p>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.</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 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 Olympiazelt-dach 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</p>		
--	--	---	--	--

		Fassadengestaltung zwischen Planobjekt und H2-Hochhaus eine optische städtebauliche Einheit, da es an einer aufeinander abgestimmten Harmonie in Kubatur und Materialität der Fassaden mangelt.		
19	Hochhaus	<p>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.</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>	Die geplante Lage und Höhe des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 – auch bezüglich der Auswirkungen auf die Anwohner*innen und die Nachbarbebauung – verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
20	Hochhaus	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	Die geplante Höhe, Kubatur, Gestaltung und die zu verwendenden Baumaterialien sowie einzuhaltende Abstandsflächen des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Es wird auf die diesbezügliche	

		<p>nur einen in die Gegend ragenden viereckigen Kasten! Nichts mit Wiedererkennungswert, innovativer Architektur oder form-schöner Gestaltung. Dies wird kein Fotomotiv! Nicht mal für Fans der Knorr Bremse / BMW etc.. Eine Sichtachse vom Olympiaberg aus würde/hätte vielmehr gezeigt, wie beeinträch-tig diese Form bzw Planung des Neubaus, die angrenzenden Gegenden u.a. auch das unter Ensembleschutz stehende Ge-biet "Olympiapark mit Olympischem Dorf" tatsächlich weithin auch optisch beeinträchtigt wird. Die offene Bewerbung als Kul-turerbe sollte hier ebenfalls Berücksichtigung finden, eine sol-che optisch einschneidende Veränderung in unmittelbarer Nähe könnte/wird die Entscheidung hierzu sicherlich negativ beein-flussen. Mit jeder weiteren Aufstockung der Höhe wird der ne-gative optische Eindruck natürlich noch verstärkt wirksam. Das Gebäude selbst hat in der Skyline - jedenfalls bei der aktuellen Gestaltung der Wettbewerbsbeiträge - keinen Wiedererken-nungswert, wie z.B. das Hypohochhaus, der BMW-Zylinder. Vielmehr lässt die Glas-/Viereckskastenoptik bereits erahnen, wie stark die Verglasung dann über Spiegelungen bei Sonnen-einstrahlung die Gegend beeinträchtigen wird. Nicht wie u.a. in den Bürgerversammlungen versprochen eine begrünte Fassade etc., sondern Glas/Beton. Somit keine Nachhaltigkeit/Ökologi-sche Aspekte berücksichtigt, sondern Vernichtung bzw. massen-hafte Verwendung/ Einsatz von Rohstoffen wie Sand, Stahl,-keine nachwachsenden Rohstoffe. Die geplanten Höhen bzw Hochhäuser bedeuten zudem immer verschlossenen Fenstern und somit notwendigerweise Klimaanlage, Lifte etc. was auch energetisch das Projekt fragwürdig macht bzw auf den Prüf-stand 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 Hochhaus-komplex wird direkt an einer sechspurigen Moosacherstr. an-schließen, die perspektivisch unterschlagen wird. Direkt gegen-über befindet sich - nicht wie dargestellt eine Wiese und Spa-zierwege inkl. freier Sicht, sondern der niedrige Lärm-Schutz-wall für die gleich auf der angrenzenden Strassbergerstr. Gele-genen Wohnhäuser des Olympiadorfs, die in keiner der darge-stellten Perspektiven überhaupt auftauchen.</p> <p>6) Denkmalschutzbestimmungen werden einfach ignoriert. Das schön renovierte Knorr-Bremse-„Stamm-“Haus wird seine Wir-kung nicht mehr entfalten können, da der Hochhausturm direkt</p>	<p>Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung – auch in Hinblick auf die Bewerbung zum Weltkul-turerbe – verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Die Kritik-punkte zur methodischen Vorgehensweise der Stadtbildverträglichkeits-untersuchung werden ebenfalls in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan beantwortet.</p>	
--	--	--	---	--



		<p>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 Umdeutung der rechtlichen Vorgaben bei bestimmten Projekten ist auch in diesem Fall zu hinterfragen. Politische Einflussnahme durch Großinvestor etc. könnte durchaus vermutet werden.</p>		
21	Hochhaus	<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</p>	<p>Die südwestliche Ecke des Planungsumgriffs ist zum einen bereits im geltenden FNP als Baugebiet Kerngebiet (MK) dargestellt, zum anderen standen hier bereits Gebäude, die inzwischen abgebrochen wurden. Die Abwägung der Auswirkungen der Planung auf die gesetzlich zu beachtenden Schutzgüter – unter anderem die menschliche Gesundheit (Schutzgut Mensch) und der Denkmalschutz (Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter) – kann dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1) entnommen werden. Bezüglich der Abwägung der Auswirkungen des geplanten Hochhauses wird auf den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

		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.		
22	Hochhaus	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. Die beantragte Änderung des Flächennutzungsplans lehne ich deshalb ab.	Die geplante Höhe des Hochhauses betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung – auch in Hinblick auf die Bewerbung zum Weltkulturerbe – verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
23	Hochhaus	Vorbemerkung: 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 Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung dargestellte Sichtraum, auf dem die eigentliche ins Sichtfeld gehörende denkmalgeschützte Bebauung am Ender der Straßbergstraße 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 bleibt.	Die geplante Höhe des Hochhauses betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Die Kritikpunkte zur methodischen Vorgehensweise der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung werden ebenfalls in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan beantwortet.	
24	Hochhaus	Im Einzelnen sprechen noch diese Argumente gegen das geplante Hochhaus:	Die geplante Höhe, Gestaltung, die zu verwendenden Baumaterialien und einzuhaltenden Abstandsflächen des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit	

		<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 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 Allerweltgeschmack, nichts zukunftsweisendes oder erkennbar ökologisches, keine Bepflanzung, „Manhattanisierung“ ohne Rücksicht auf Abstandsflächen. Somit nachhaltige Schädigung des Münchner Nordens und seiner Bürger.</p>	<p>integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
25	Hochhaus	<p>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.</p>	<p>Die geplante Höhe des Hochhauses betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung – auch in Hinblick auf die Bewerbung zum Weltkulturerbe – verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p> <p>Die Abwägung der Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit (Schutzgut Mensch) kann dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1) entnommen werden. Im Ergebnis entstehen keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch. Zu Details der Auswirkungen des geplanten Hochhauses wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

26	Hochhaus	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.	Die geplante Lage des Hochhauses betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 sowie die ebenfalls in die Abwägung eingeflossene Bewertung der Stadtbildverträglichkeitsuntersuchung verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
27	Hochhaus	<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>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. 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>Die geplante Höhe und Lage des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Das BMW-Classic Gebäude befindet sich außerhalb des FNP-Planungsumgriffs. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p> <p>Die Abwägung der Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter kann dem Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1) entnommen werden. Im Ergebnis entstehen keine erheblichen oder nachhaltig negativen Auswirkungen auf die Umwelt und den Menschen. Zu Details der Auswirkungen des geplanten Hochhauses wird auf den Umweltbericht zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
28	Hochhaus	Als direkter Anwohner des geplanten Hochhauses auf dem Knorr-Areal habe ich mit Interesse die öffentliche Auslegung	Die geplante Höhe, Lage und Gestaltung des Hochhauses betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des	

		<p>des Bebauungsplans 2142 Am Oberwiesenfeld 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? 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? In der Hoffnung, dass ich die nächsten Jahre nicht mit diesem "Vierkantbolzen" leben muss, verbleibe ich</p>	<p>Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Innerhalb des dargestellten Kerngebietes (MK) sollte es jedoch so platziert werden, dass das denkmalgeschützte Knorr-Bremse Verwaltungsgebäude von der Moosacher Straße aus weiterhin als Reminiszenz an die vorherige Nutzung wahrnehmbar ist. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
29	Makroklima	<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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Ausstoß einhergehenden Beheizung und Kühlung, seine Innerschließung erfordert zahlreiche starke Pumpen etwa für die Wasserversorgung und Beheizung, sowie mehrere Aufzugsanlagen und dauernde künstliche Beleuchtung, was ebenfalls mit Energieverbrauch und CO<sub>2</sub>-Ausstoß einhergeht.</p>	<p>Da der FNP nicht die Höhe sowie die zu verwendenden Materialien für das Gebäude und die Fassade festlegen kann, – welche im Übrigen auch als Recyclingstoffe wiederverwendet werden können – kann eine Abschätzung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Gebäudes erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
30	Mikroklima	<p>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</p>	<p>Da der FNP weder die Höhe, Grundfläche und Fassadenfläche noch die zu verwendenden Materialien für die Fassade festlegen kann, kann eine Abschätzung der Erwärmung der Umgebung des Gebäudes erst in</p>	

		<p>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 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>nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Gleiches gilt für eine Abschätzung möglicher Verwirbelungen und Verschattungen. Darüber hinaus findet mit der FNP-Änderung und der Darstellung einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) von ca. 0,8 ha Größe eine teilweise Entsiegelung und Begrünung des Planungsgebiets statt, welche das Mikroklima positiv beeinflusst. Wie im Umweltbericht unter „Schutzgut Luft und Klima“ benannt (siehe Anlage 1), sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Das Planungsgebiet befindet sich südlich einer Kaltluftleitbahn. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
31	Mikroklima	<p>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.</p>	<p>Da der FNP weder die Höhe und Grundfläche noch die zu verwendenden Materialien für die Fassade festlegen kann, kann eine Abschätzung der Erwärmung der Umgebung des Gebäudes erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
32	Mikroklima	<p>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</p>	<p>Da der FNP weder die Höhe, Grundfläche und Fassadenfläche noch die zu verwendenden Materialien für die Fassade festlegen kann, kann eine Abschätzung der Erwärmung der Umgebung des Gebäudes erst in nachfolgenden Verfahren erfolgen und abgewogen werden. Mit der FNP-Änderung und der Darstellung einer zentral gelegenen Allgemeinen Grünfläche (AG) von ca. 0,8 ha Größe findet eine teilweise Entsiegelung und Begrünung des Planungsgebiets statt, welche das Mikroklima positiv beeinflusst. Wie im Umweltbericht unter „Schutzgut Luft und Klima“ benannt (siehe Anlage 1), sind im Rahmen des Bebauungsplanes mit Grünordnung weitere Maßnahmen zur Verbesserung der bioklimatischen Situation vorzusehen, wie zusätzliche (Groß-)Baumpflanzungen und Dachbegrünung unter Berücksichtigung des Schwammstadt-Prinzips. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und im</p>	

		<p>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 Abkühleffekten profitiert. Durch diese geplanten Baumaßnahmen ist eine neue wesentliche stadtklimatischen Schlechterstellung zu erwarten. 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>	<p>Umweltbericht sowie in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	
33	Öffentlicher Personennahverkehr	<p>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 Bahn-Nordring 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>Der Umgriff der FNP-Änderung grenzt nicht unmittelbar an den DB-Nordring an. Die nördliche Begrenzung stellt die neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld dar. Die gewünschte Maßnahme betrifft auch nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB, im FNP werden lediglich bestehende S-Bahn- und U-Bahn-Haltestellen hinweislich dargestellt. Zudem liegen die Planung und Realisierung der Maßnahme in der Zuständigkeit der Deutschen Bahn AG.</p>	
34	Parkplatzsituation	<p>Die Mehr-/Überlastung des Verkehrsnetzes im Gebiet rund um das Knorr Bremsen 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 - meist 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.</p>	<p>Die für die im Planungsgebiet vorgesehenen Nutzungen erforderlichen PKW-Stellplätze betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezüglichen Ausführungen in der Satzung, Begründung und in der Abwägungstabelle zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

35	Terminierung Öffentlichkeitsbeteiligung	der [Stellungnehmende] 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.	Die Schulferien wurden bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch insoweit beachtet, dass die Unterrichtung über sechs Wochen hinweg anstatt des üblichen Zeitraums von einem Monat stattgefunden hat. Darüber hinaus werden die Unterlagen zur Bauleitplanung nach dem erfolgten Billigungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens 30 Tage im Internet veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Somit wird der Öffentlichkeit die erneute Möglichkeit der Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme eröffnet. Der genaue Zeitraum der Veröffentlichung wird vorab im Amtsblatt, dem Münchner Merkur, der Süddeutschen Zeitung und der Rathaus-Umschau bekannt gegeben. Zudem verweisen wir auf die Web-Seite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit den derzeit laufenden Verfahren: <a href="https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html">https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html</a>	
36	Terminierung Öffentlichkeitsbeteiligung	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.	Die Schulferien wurden bei der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch insoweit beachtet, dass die Unterrichtung über sechs Wochen hinweg anstatt des üblichen Zeitraums von einem Monat stattgefunden hat. Darüber hinaus werden die Unterlagen zur Bauleitplanung nach dem erfolgten Billigungsbeschluss gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für mindestens 30 Tage im Internet veröffentlicht bzw. öffentlich ausgelegt. Somit wird der Öffentlichkeit die erneute Möglichkeit der Beteiligung und Abgabe einer Stellungnahme eröffnet. Der genaue Zeitraum der Veröffentlichung wird vorab im Amtsblatt, dem Münchner Merkur, der Süddeutschen Zeitung und der Rathaus-Umschau bekannt gegeben. Zudem verweisen wir auf die Web-Seite des Referats für Stadtplanung und Bauordnung mit den derzeit laufenden Verfahren: <a href="https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html">https://stadt.muenchen.de/infos/auslegung-termine.html</a>	
37	Verkehr	Der zu erwartende Mehrverkehr durch diese extreme Verdichtung wird auch mit der schon gut ausgelasteten U-Bahn und der auch außerhalb der Spitzenzeiten überlasteten Moosacher Strasse nicht ohne Probleme abzuwickeln sein.	Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer U-Bahn-Linie, so dass eine gute Verkehrserschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist. Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre. Das unter Annahme der im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten städtebaulichen Dichte und Nutzungsverteilung erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen und Knotenpunkten noch abwickelbar ist. Mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Bebauungsplanung können der Fuß- und Radverkehr gefördert und der private PKW-Verkehr weiter reduziert werden.	



38	Verkehr	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 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.	Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer U-Bahn-Linie, so dass eine gute Verkehrserschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist. Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre. Das unter Annahme der im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten städtebaulichen Dichte und Nutzungsverteilung erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen und Knotenpunkten noch abwickelbar ist. Mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Bebauungsplanung können der Fuß- und Radverkehr gefördert und der private PKW-Verkehr weiter reduziert werden.	
39	Verkehr	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 Auslastung 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.	Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer U-Bahn-Linie, so dass eine gute Verkehrserschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist. Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre. Das unter Annahme der im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten städtebaulichen Dichte und Nutzungsverteilung erstellte Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen und Knotenpunkten noch abwickelbar ist. Bis zum Prognosejahr 2035 wird aufgrund verkehrsplanerischer Maßnahmen von einer Abnahme des motorisierten Individualverkehrs ausgegangen. Mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Bebauungsplanung können der Fuß- und Radverkehr gefördert und der private PKW-Verkehr weiter reduziert werden.	
40	Verkehr	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 Stoßzeiten stark ausgelastet. Eine gewünschte Erhöhung der Nutzung des Zugangs Oberwiesenfeld durch einen zusätzlichen Arbeits- und Wohnmagnet ändert an	Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an einer U-Bahn-Linie, so dass eine gute Verkehrserschließung mit dem ÖPNV gewährleistet ist. Die Auslastung der U3 ist während des Berufsverkehrs relativ hoch, langfristig könnte durch den Bau der U9 hier Entlastung geschaffen werden, so dass eine weitere Taktverdichtung möglich wäre. Das unter Annahme der im Bebauungsplan mit Grünordnung festgesetzten städtebaulichen Dichte und Nutzungsverteilung erstellte	

		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.	Verkehrsgutachten kommt zu dem Schluss, dass die Verkehrsmenge auf den umgebenden Straßen und Knotenpunkten noch abwickelbar ist. Bis zum Prognosejahr 2035 wird aufgrund verkehrsplanerischer Maßnahmen von einer Abnahme des motorisierten Individualverkehrs ausgegangen. Mittels eines Mobilitätskonzepts im Rahmen der Bebauungsplanung können der Fuß- und Radverkehr gefördert und der private PKW-Verkehr weiter reduziert werden.	
41	Wirtschaftliche Rentabilität	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.	Die ökonomischen Kalkulationen für private Bauprojekte und deren Bewertung obliegt dem Bauherren, sie sind nicht Prüfungs- und Regelungsgegenstand der Bauleitplanung.	

## **Anlage 4**

### **Verfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB – Tabelle 2**

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten Ebersberg-Erding	<p>Das Amt für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten (AELF) Ebersberg-Erding gibt eine gemeinsame Stellungnahme der Bereiche Landwirtschaft und Forsten ab.</p> <p>Bereich Landwirtschaft: Es bestehen keine Einwände.</p> <p>Bereich Forsten: Es bestehen keine Einwände.</p>	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
2	Bayerische Eisenbahngesellschaft mbH	Die Unterlagen wurden von uns dahingehend geprüft, ob die Änderung des Flächennutzungsplans Auswirkungen auf die Stationen oder sonstige Infrastrukturmaßnahmen haben könnte. Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir keine Einwände gegen die Änderung des Flächennutzungsplans.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p>Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.</p>	Die Hinweise zur Meldepflicht von Bodendenkmälern nach dem Bayerischen Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) sind in die Ausführungen zum Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter im Umweltbericht zur FNP-Änderung (siehe Anlage 1 – Umweltbericht, Seite 11) eingeflossen.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Die Untere Denkmalschutzbehörde erhält dieses Schreiben per E-Mail mit der Bitte um Kenntnisnahme. Für allgemeine Rückfragen zur Beteiligung des BLfD im Rahmen der Bauleitplanung stehen wir selbstverständlich gerne zur Verfügung. Fragen, die konkrete Belange der Bau- und Kunstdenkmalpflege oder Bodendenkmalpflege betreffen, richten Sie ggf. direkt an den für Sie zuständigen Gebietsreferenten der Praktischen Denkmalpflege ( <a href="http://www.blfd.bayern.de">www.blfd.bayern.de</a> ).		
4	Bundeswehr	bei der o.a. Maßnahme bestehen, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, seitens der Bundeswehr aus liegenschaftsmäßiger, infrastruktureller und schutzbereichsmäßiger Sicht zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bedenken. Die Belange der Bundeswehr sind berührt, aber nicht beeinträchtigt. Im weiteren Verfahren ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr unter Angabe meines Zeichens VI-283-21-BBP weiterhin zu beteiligen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
5	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	die DB AG DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigt, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren. Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen grundsätzlich keine Bedenken.  Infrastrukturelle Belange Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger	Der Umgriff der FNP-Änderung grenzt nicht unmittelbar an Eisenbahninfrastruktur bzw. bahnbetriebsnotwendige Anlagen. Die nördliche Begrenzung stellt die neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld dar, welche sich in mindestens 130 m Entfernung zum DB-Nordring befindet. Daher wird davon ausgegangen, dass durch die Bauleitplanung keine Verzögerungen, Behinderungen oder Beeinträchtigungen des gewöhnlichen Betriebs der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen bedingt ist.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.		
6	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.	Bepflanzungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Gemäß der Entwässerungssatzung der Landeshauptstadt München muss die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf den Baugrundstücken erfolgen, dabei soll das Schwammstadtprinzip (Rückhaltung, Verdunstung, Versickerung) weitestgehend umgesetzt werden. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
8	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.	Entsprechende Immissionen des Eisenbahnbetriebes wurden insbesondere im Hinblick auf Lärm, Erschütterungen und Elektromagnetische Felder im Zuge der Bauleitplanung in verschiedenen Fachgutachten ermittelt, bewertet und abgewogen (siehe Anlage 1 – Umweltbericht). Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entsprechende Festsetzungen des Immissionsschutzes (unter anderem Lärm und Erschütterungen) getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Einschränkungen des Eisenbahnbetriebes können somit sicher ausgeschlossen werden.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
9	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Immobilienpezifische Belange:</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereichs der Bauleitplanung ist kein bahneigener Grundbesitz vorhanden. Die Abstandsflächen gemäß Art. 6 BayBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Sie sind in weiteren bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Verfahren entsprechen zu beachten und wurden an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	
10	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Hinweise für Bauten nahe der Bahn:</p> <p>Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen.</p> <p>Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis:</p> <p>Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen hat nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.</p> <p>Im Bereich von Anlagen der Eisenbahnen des Bundes (EdB) ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Bestimmungen“ (ELTB) der Deutsche Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p>	<p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand <math>\leq 4</math> m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (= 2,50 m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Die Bauarbeiten müssen grundsätzlich außerhalb des Druckbereiches von Eisenbahnverkehrslasten durchgeführt werden. Wenn dies nicht möglich ist, ist rechtzeitig vor Baubeginn eine geprüfte statische Berechnung vorzulegen. Erdarbeiten innerhalb des Druckbereichs von Eisenbahnverkehrslasten dürfen nur in Abstimmung mit der DB Netz AG und dem EBA ausgeführt werden. Im Bereich der Signale, Oberleitungsmasten und Gleise dürfen keine Grabungs-/ Rammarbeiten durchgeführt werden.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herabhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-</p>		



Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss. Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde nicht durchgeführt. Sollten Maßnahmen im unmittelbaren Bereich der Grundstücksgrenze (z.B. Errichtung / Erneuerung eines Zaunes, Vegetationsarbeiten) durchgeführt werden, so ist hierfür eine gesonderte Prüfung einschließlich einer Spartenaukunft durch die DB AG, DB Immobilien erforderlich.</p>		
11	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Schlussbemerkungen:</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt (siehe Anlage 5). Im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB werden die Träger Öffentlicher Belange über den Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Online-Plattform BOM (Bauleitplanung Online München) informiert und können sich die veröffentlichten Unterlagen, u.a. den hier vorliegenden Beschluss, ansehen und ggf. dazu erneut Stellung nehmen. Das Abwägungsergebnis wird nach endgültigem Beschluss durch die Vollversammlung des Stadtrates übermittelt.</p>	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte 1.3.9.5 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 und Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Es handelt sich hierbei um Hauszuführungen zu den derzeitigen Bestandsgebäuden. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese TK-Linien problemlos entfernt werden. Lagepläne mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und Abkürzungen in den Lageplänen sind in der darin eingefügten Legende zu entnehmen.</p> <p>Bitte beachten sie: Die übersandten Lagepläne sind nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen, Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p>	<p>Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an den Vorhabenträger weitergeleitet wurden.</p>	
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an den Vorhabenträger weitergeleitet wurden.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p>		
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für</p>	Die Äußerungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan und Baumpflanzungen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		den Bereich V/64. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Plan- verfahren.		
15	Die Autobahn GmbH des Bun- des, Niederlas- sung Südbayern	die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Land- schaftsplanung für den Bereich V/64 und der Bebauungsplan mit der Grünordnung Nr. 2142 liegen außerhalb des Geltungsberei- ches des Fernstraßengesetzes (40 m - Bauverbotszone bzw. 100 m – Baubeschränkungszone).  Die Belange im Sinne des Fernstraßengesetztes sind somit nicht betroffen und deshalb haben wir keine Einwände.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
16	Eisenbahn Bun- desamt, Außen- stelle München	Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Pla- nung nicht berührt. Eisenbahnbetriebsanlagen sind durch die Pla- nung nicht unmittelbar berührt. Der DB-Nordring befindet sich in der Nähe. Insofern bestehen keine Bedenken.	Der Umgriff der FNP-Änderung grenzt nicht unmittelbar an Eisen- bahnbetriebsanlagen. Die nördliche Begrenzung stellt die neue Er- schließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West- Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld dar, welche sich in mindestens 130 m Entfernung zum DB-Nordring befindet.	
17	Eisenbahn Bun- desamt, Außen- stelle München	Sofern sich die durch den DB-Nordring entstehenden Lärmimmissi- onen auf das Bebauungsplangebiet auswirken können, sind sie in der Bauleitplanung zu ermitteln und zu bewerten. Ggf. sind Lärm- schutzvorkehrungen festzusetzen.	Entsprechende Lärmimmissionen des Eisenbahnbetriebs wurden im Zuge der Bauleitplanung in einem Fachgutachten ermittelt, bewertet und abgewogen (siehe Anlage 1 – Umweltbericht). Soweit erforder- lich werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entspre- chende Festsetzungen des Lärmschutzes getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
18	Eisenbahn Bun- desamt, Außen- stelle München	Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Ver- einbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anla- gen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deut- sche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd, Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutsche- bahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits gesche- hen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffe- nen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stel- lungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitpla- nungen und Bauvorhaben Dritter.	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4 und 5).	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
19	Erzbischöfliches Ordinariat München	Keine Äußerung	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
20	Handwerkskammer für München und Oberbayern	Die Landeshauptstadt München möchte im Stadtbezirk Milbertshofen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung der Flächen für Wohnraum schaffen. Weitere Ziele sind eine Entwicklung des Quartiers (ehemals Knorr-Bremse AG) mit einer Nutzungsdurchmischung mit Wohnen und Gewerbe.  Es bestehen von unserer Seite aus keine Einwände.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
21	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft sind keine Bedenken vorzubringen, die gegen das Planvorhaben sprechen. Allerdings regen wir an, dass der Verlust an gewerblichen Bauflächen im Rahmen der strategischen Siedlungsentwicklung der LHM gleichwertig ausgeglichen werden sollte.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Ausweisung neuer Gewerbeflächen wird grundsätzlich im Rahmen der Fortschreibung des Gewerbeflächenentwicklungs-Programms (GEWI) geprüft.	
22	Kreisjugendring München-Stadt	Der Kreisjugendring München-Stadt hat hierzu keine Anmerkungen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
23	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)	mit dem BPlan 2142 besteht Einverständnis!	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
24	Regionaler Planungsverband München (RPV)	die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o.g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
25	Regierung von Oberbayern	Die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde gibt folgende Stellungnahme ab: Inhalt der Flächennutzungsplanänderung ist die Umwidmung von Gewerbegebiet in Gemischte Baufläche und Grünfläche sowie die Darstellung einer bestehenden Grünfläche zu Lasten des Kerngebiets nördlich der Moosacher Straße und westlich der Lerchenauer Straße. Die o.g. Planung steht den Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
26	Regierung von Oberbayern, Luft- amt Südbayern	von den o.g. Planungsvorhaben werden keine lufttechnischen Be- lange berührt. Wir erheben daher keine Einwendungen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
27	Staatliches Bau- amt Freising	Von Seiten des Staatlichen Bauamtes Freising bestehen gegen die aus den Unterlagen ersichtlichen Planungen keine Einwände. Der Umgriff der Bauleitplanung liegt auf dem Gebiet der Landeshaupt- stadt München, das Staatliche Bauamt Freising ist nicht unmittel- bar von der Planung betroffen.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
28	Staatliches Bau- amt München 1	Zu der im Betreff genannten Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung bestehen seitens des Staatli- chen Bauamtes München 1 keine Einwände.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
29	Staatliches Bau- amt München 2	Wir möchten Ihnen fristgerecht mitteilen, dass die Belange des Staatlichen Bauamts München 2, als Träger öffentlicher Belange, bei der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplans mit inte- grierter Landschaftsplanung nicht betroffen sind.  Wir melden daher Fehlanzeige an.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
30	Wasserwirt- schaftsamt Mün- chen	gegen die o. g. Änderung des Flächennutzungsplans und den Be- bauungsplanentwurf bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Hinweis: Es sollten rechtzeitig Flächen für eine oberirdische Versi- ckerung des Niederschlagswassers vorgesehen werden.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß der Entwässe- rungssatzung der Landeshauptstadt München muss die Versicke- rung des anfallenden Niederschlagswassers direkt auf den Bau- grundstücken erfolgen. Dabei soll das Schwammstadtprinzip (Rück- haltung, Verdunstung, Versickerung) weitestgehend umgesetzt wer- den, welches auch Flächen zur oberirdischen Versickerung vorsieht. Bezüglich der Versickerungsflächen wird auf den Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2143 (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491) verwie- sen.	X

## **Anlage 5**

### **Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB – Tabelle 3**

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
1	Bayerische Eisen- bahngesellschaft mbH	Als Besteller der Schienenpersonennahverkehrsleistungen in Bayern haben wir im Rahmen unserer Zuständigkeit das Vorhaben geprüft. Wir weisen darauf hin, dass aktuell im Zuge des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem DB Nordring (Strecke 5560) die Anbindung des BMW FIZ sowie optional des Haltes Euroindustriepark geplant wird. Zusätzlich wird der Ausbau des Nordrings untersucht. Der Bebauungsplan darf dem generellen Ausbau der Strecke 5560 dementsprechend nicht entgegenstehen.	Der Umgriff der FNP-Änderung grenzt nicht unmittelbar an den DB-Nordring an. Die nördliche Begrenzung stellt die neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld dar, welche sich in mindestens 130 m Entfernung zum DB-Nordring befindet. Demnach steht die FNP-Änderung den beschriebenen Maßnahmen des Programms „Bahnausbau Region München“ des Freistaats auf dem DB-Nordring nicht entgegen. Dem im Rahmen der Bauleitplanung erstellten Schalltechnischen Gutachten (hier Verkehrslärm aus der Bahnlinie 5560 und 5570) liegen die von der DB AG zur Verfügung gestellten Zugzahlen für das Jahr 2030 zu Grunde. Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entsprechende Festsetzungen des Immissionsschutzes (unter anderem Lärm und Erschütterungen) getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Einschränkungen des Eisenbahnbetriebes können somit sicher ausgeschlossen werden.	
2	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege	Die Planung wurde durch unsere zuständigen Referenten geprüft, mit folgendem Ergebnis: Die Belange der Bodendenkmalpflege sind mit der Übernahme des Hinweises auf die Meldepflicht von Bodenfunden gem. Art. 8 Abs. 1 und 2 BayDSchG bereits ausreichend berücksichtigt. Die Abteilung für Bau- und Kunstdenkmalpflege erhebt keine Bedenken gegen die o.g. Planung.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
3	Bundesnetzagentur	ihre Anfrage bezieht sich zwar auf § 4 BauGB; in der Sache ist Ihr Anliegen jedoch in 2 Teilgebiete zu unterscheiden:  Zum einen erhalten Sie ggf. von der für den Ausbau der Elektrizitäts-Übertragungsnetze zuständigen Stelle bei uns im Hause (verfahren.dritter.nabeg@bnetza.de) eine Stellungnahme.  Zum anderen gibt die Bundesnetzagentur im Bereich Funkbetroffenheit keine Stellungnahme im Sinne des § 4 Abs. 2 BauGB ab, da ihr Aufgabenbereich durch die Planung nicht berührt werden kann. Der	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	



Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Aufgabenbereich der Bundesnetzagentur im Bereich der Frequenzverwaltung ergibt sich aus den Vorschriften des Teils 6 des Telekommunikationsgesetzes („Frequenzordnung“). Die danach gemäß § 88 TKG bestehende Aufgabe der Bundesnetzagentur zur Sicherstellung einer effizienten und störungsfreien Frequenznutzung bezieht sich auf die physikalischen Auswirkungen von verschiedenen Frequenznutzungen untereinander, jedoch nicht auf Beeinträchtigungen von Frequenznutzungen durch Bauwerke. Letztere sind keine Funkstörungen im Sinne des Telekommunikationsgesetzes. Sofern also die Bundesnetzagentur Informationen über Frequenzzuteilungsnehmer im zu beplanenden Bereich übermittelt, geschieht dies nicht in Ausfüllung ihres eigenen Aufgabenbereichs, sondern im Rahmen von Amtshilfe nach § 5 Abs. 1 Nr. 3 VwVfG. Nach § 5 Abs. 3 Nr. 2 VwVfG braucht die ersuchte Behörde Hilfe nicht zu leisten, wenn sie die Hilfe nur unter unverhältnismäßig großem Aufwand leisten könnte. In diesem Zusammenhang muss berücksichtigt werden, dass auch die Bundesnetzagentur zahlreiche Anfragen von Bauplanungsbehörden erhält. Um die Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf die zahlreichen Anfragen von Bauplanungsbehörden zu wahren, hat die Bundesnetzagentur das in Rede stehende Formular entworfen. Das Ausfüllen des Formulars ist demnach im Interesse der Bauplanungsbehörden, um ein Eintreten der Ausnahmevorschriften zu vermeiden.</p> <p>Bitte haben Sie Verständnis, dass wir den Vorgang ohne das vorzulegende Formular schließen müssen und sehen Sie bitte von weiteren Nachfragen hierzu ab.</p>		
4	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>die DB AG DB Immobilien, als von der DB InfraGO AG (ehemals DB Netz AG / DB Station&amp;Service AG) und der DB Energie GmbH bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu o. a. Verfahren.</p> <p>Bei dem o.g. Verfahren sind nachfolgende Bedingungen/ Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen zu beachten und einzuhalten:</p>	<p>Der Umgriff der FNP-Änderung grenzt nicht unmittelbar an Eisenbahninfrastruktur bzw. bahnbetriebsnotwendige Anlagen. Die nördliche Begrenzung stellt die neue Erschließungsstraße (Ilse-Essers-Straße) in Verlängerung der in West-Ost-Richtung verlaufenden Straße Am Oberwiesenfeld dar, welche sich in mindestens 130 m Entfernung zum DB-Nordring befindet. Daher wird davon ausgegangen, dass durch die Bauleitplanung keine</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Infrastrukturelle Belange</p> <p>Nach § 4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und § 2 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die Deutsche Bahn AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebs sicherem Zustand zu halten. In diesem Zusammenhang weisen wir auf folgendes hin: Durch die Inhalte, Festlegungen und Zielsetzungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendiger Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p>	Verzögerungen, Behinderungen oder Beeinträchtigungen des gewöhnlichen Betriebs der bahnbetriebsnotwendigen Anlagen bedingt ist.	
5	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Wir weisen darauf hin, dass durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder, etc.) entstehen, die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	<p>Entsprechende Immissionen des Eisenbahnbetriebs wurden insbesondere im Hinblick auf Lärm, Erschütterungen und Elektromagnetische Felder im Zuge der Bauleitplanung in verschiedenen Fachgutachten ermittelt, bewertet und abgewogen (siehe Anlage 1 – Umweltbericht). Soweit erforderlich werden im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entsprechende Festsetzungen des Immissionsschutzes (unter anderem Lärm und Erschütterungen) getroffen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Geltungsbereich sicherzustellen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Einschränkungen des Eisenbahnbetriebes können somit sicher ausgeschlossen werden.</p>	
6	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Photovoltaik- bzw. Solaranlagen auf Dächern oder Fassaden sind blendfrei zum Bahnbetriebsgelände hinzugestalten. Sie sind so anzuordnen, dass jegliche Blendwirkung ausgeschlossen ist. Sollte sich nach der Inbetriebnahme eine Blendung herausstellen, so sind vom Bauherrn entsprechende Abschirmungen anzubringen.</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die diesbezügliche Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Darüber hinaus handelt es sich um einen Hinweis zum Bauvollzug. Dieser wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
7	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die geplanten Baumaßnahmen und das Betreiben der baulichen Anlagen betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist</p>	<p>Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</p> <p>Angrenzende Bauwerke und bauliche Anlagen dürfen in ihrer Gänze und ihrem Umfeld nicht verändert oder beeinträchtigt werden - bspw. zusätzlicher Lasteintrag oder Behinderung der Zuwegung.</p> <p>Baumaßnahmen in Nähe von Bahnbetriebsanlagen erfordern umfangreiche Vorarbeiten und Sicherungsvorkehrungen zum Schutz der Kabel, Leitungen und Anlagen der DB AG. Im unmittelbaren Bereich von DB-Liegenschaften muss jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel und Leitungen gerechnet werden.</p> <p>Vor jeglichen Bautätigkeiten grenznah an der Grundstücksgrenze zum Bahngelände hin sind diese gesondert anzuzeigen und eine Kabel- und Leitungsermittlung sowie ggfs. eine Kabeleinweisung durchzuführen.</p> <p>Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Sie sind ordnungsgemäß in die öffentliche Kanalisation abzuleiten. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit und Sicherheit der bahneigenen Entwässerungsanlagen (z. B. Bahngraben oder Tiefenentwässerung) dürfen nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die Flächen befinden sich in unmittelbarer Nähe zu unserer Oberleitungsanlage. Wir weisen hiermit ausdrücklich auf die Gefahren durch die 15000 V Spannung der Oberleitung und die hiergegen einzuhaltenden einschlägigen Bestimmungen hin.</p>	<p>Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden den Planungsbegünstigten weitergeleitet.</p>	
8	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Bei Bepflanzungen ist grundsätzlich zu beachten, dass Abstand und Art der Bepflanzung entlang der Bahnstrecke so gewählt werden müssen, dass diese bei Windbruch nicht in die Gleisanlagen fallen können. Der Mindestpflanzabstand zur nächstliegenden Gleisachse ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitsabstand von 2,50 m (siehe auch nachfolgende Skizze).</p> <p>[Skizze: Abstände Gleis/Oberleitung zu Bepflanzungen]</p>	<p>Bepflanzungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Rückschnitt u.a.) ständig zu gewährleisten. Wir weisen auf die Verkehrssicherungspflicht (§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers hin. Soweit von bestehenden Anpflanzungen Beeinträchtigungen des Eisenbahnbetriebes und der Verkehrssicherheit ausgehen können, müssen diese entsprechend angepasst oder beseitigt werden. Bei Gefahr in Verzug behält sich die Deutsche Bahn das Recht vor, die Bepflanzung auf Kosten des Eigentümers zurückzuschneiden bzw. zu entfernen.		
9	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Immobilienrelevante Belange: Werden, bedingt durch die Ausweisung neuer Baugebiete (o.Ä.), Kreuzungen von Bahnstrecken mit Kanälen, Wasserleitungen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende kostenpflichtige Kreuzungs- bzw. Gestaltungsanträge bei DB AG, DB Immobilien, zu stellen. Informationen und eine Auflistung der Ansprechpartner:innen nach Bundesländern finden Sie hier: <a href="http://www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen">www.deutschebahn.com/Leitungskreuzungen</a> <a href="http://www.deutschebahn.com/Gestaltungen">www.deutschebahn.com/Gestaltungen</a> Der Kreuzungs- und Gestaltungsantrag kann auch direkt über das Online Portal der DB AG, DB Immobilien eingereicht werden: <a href="https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com">https://onlineportal.extranet.deutschebahn.com</a>	Untergeordnete Kanäle, Leitungen usw. betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
10	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	Hinweise für Bauten nahe der Bahn: Bei Bauarbeiten in Bahnnähe sind Sicherheitsauflagen aus dem Eisenbahnbetrieb zu beachten. Die Einholung und Einhaltung dieser Sicherheitsauflagen obliegt dem Bauherrn im Rahmen seiner Sorgfaltspflicht. Zur Abstimmung der Sicherung gegen Gefahren aus dem Bahnbetrieb sind die Bauantragsunterlagen der DB AG (Eingangsstelle DB Immobilien) vorzulegen. Die folgenden allgemeinen Auflagen für Bauten / Baumaßnahmen nahe der Bahn dienen als Hinweis: Das Planen, Errichten und Betreiben der geplanten baulichen Anlagen haben nach den anerkannten Regeln der Technik unter Einhaltung der gültigen Sicherheitsvorschriften, technischen Bedingungen und einschlägigen Regelwerke zu erfolgen.	Die Hinweise zum Bauvollzug werden zur Kenntnis genommen. Sie wurden den Planungsbegünstigten weitergeleitet.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p> <p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen.</p> <p>Bei dem Einsatz von Baukränen in der Nähe von Bahnflächen oder Bahnbetriebsanlagen ist mit der DB Infra GO AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen, die mindestens 4 - 8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Infra GO AG zu beantragen ist. Auf eine ggf. erforderliche Bahnerdung wird hingewiesen.</p> <p>Bagger sind mit einem Sicherheitsabstand von <math>\geq 5,00</math> m zum Gleis aufzustellen, ansonsten ist eine Absicherung des Baggers mit Sicherungsplan und Sicherungsfirma erforderlich.</p> <p>Es ist ein Schutzabstand von 3 m zu unter Spannung stehenden Teilen der Oberleitung mit allen Fahrzeugen, Werkzeugen, Materialien, Personen, etc. sicherzustellen und einzuhalten.</p> <p>Baumaschinen im Rissbereich der Oberleitung (Gleisabstand: <math>\leq 4</math> m) sind bahnzuerden, ggf. muss die Oberleitung abgeschaltet und bahngeerdet werden.</p> <p>Einfriedungen im Rissbereich der Oberleitung sind bahnzuerden, ggf. ist ein Prelleiter anzubringen.</p> <p>Elektrisch leitende Teile im Handbereich (<math>= 2,50</math> m) zu bahngeerdeten Anlagen sind ebenfalls bahnzuerden.</p> <p>Bei Grabarbeiten innerhalb eines Umkreises von 5 m um Oberleitungsmaste (5 m ab Fundamentaußenkante) ist durch den Bauherrn</p>		

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>ein Standsicherheitsnachweis von einem durch das Eisenbahn-Bundesamt zertifiziertem Prüfstatiker vorzulegen. Darin ist nachzuweisen, dass durch das geplante Bauvorhaben die Bahnbetriebsanlagen (Masten, Leitungen etc.) auf keinen Fall in ihrer Standsicherheit und Sicherheit beeinträchtigt werden.</p> <p>Baumaterial, Bauschutt etc. dürfen nicht auf Bahngelände zwischen- oder abgelagert werden. Lagerungen von Baumaterialien entlang der Bahngeländegrenze sind so vorzunehmen, dass unter keinen Umständen Baustoffe oder Abfälle in den Gleisbereich (auch durch Verwehungen) gelangen.</p>		
11	Deutsche Bahn AG, DB Immobilien	<p>Schlussbemerkungen:</p> <p>Wir bitten Sie, uns das Abwägungsergebnis zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen.</p>	<p>Die Bemerkungen werden zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des § 3 Abs. 2 BauGB werden die Träger Öffentlicher Belange über den Beginn der Öffentlichkeitsbeteiligung über die Online-Plattform BOM (Bauleitplanung Online München) informiert und können sich die veröffentlichten Unterlagen, u.a. den hier vorliegenden Beschluss, ansehen und ggf. dazu erneut Stellung nehmen. Das Abwägungsergebnis wird nach endgültigem Beschluss durch die Vollversammlung des Stadtrates übermittelt.</p>	
12	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i.S.v. 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben.</p> <p>Zur o.a. Beteiligung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom. Es handelt sich hierbei um Hauszuführungen zu den derzeitigen Bestandsgebäuden. Diese Hauszuführungen sollen, solange sich aktive Anschlüsse darauf befinden, auf dem Grundstück verbleiben. Nach Kündigung aller Anschlüsse durch die Kunden, können diese TK-Linien problemlos entfernt werden. Änderungen, Baumaßnahmen oder Planungen zu Baumaßnahmen sind zurzeit nicht vorgesehen. Einen Lageplan mit unseren eingezeichneten Telekommunikationsanlagen haben wir beigelegt. Zeichen und</p>	<p>Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an den Vorhabenträger weitergeleitet wurden.</p>	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>Abkürzungen im Lageplan sind in der Kabelschutzanweisung zu entnehmen.</p> <p>Bitte beachten sie: Der übersandte Lageplan ist nur für Planungszwecke geeignet, ansonsten sind sie unverbindlich. Bei allen Grabungen am oder im Erdreich bitten wir beiliegende Kabelschutzanweisung unbedingt zu beachten. Vorbehaltlich einer positiven Ausbauentscheidung machen wir darauf aufmerksam, dass die vorhandene Telekommunikationsinfrastruktur nicht ausreicht, um das Plangebiet zu versorgen, Es sind zusätzliche Planungen und Baumaßnahmen erforderlich.</p>		
13	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Die Telekom Deutschland GmbH behält sich vor, die notwendige Erweiterung der Telekommunikationsinfrastruktur in mehreren unabhängigen Bauabschnitten durchzuführen und ihre Versorgungsleitungen nach wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verlegen. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bzw. Spartenbesprechungen der Deutschen Telekom Technik GmbH T NL Süd, PTI 25, Fertigungssteuerung Mail: T_NL_Sued_PTI25_FS@telekom.de so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher angezeigt werden.</p> <p>Für den Abbruch von bestehenden Hauszuführungen und die Anbindung neuer Bauten an das Telekommunikationsnetz der Telekom sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen anderen Leitungsträger ist es unbedingt erforderlich, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der Bauherrenhotline Tel.: 0800 330 1903 oder E-Mail: fmb.bhh.auftrag@telekom.de so früh wie möglich mindestens 4 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p>	Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es handelt sich um Hinweise zur Bauausführung, die an den Vorhabenträger weitergeleitet wurden.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
14	Deutsche Telekom Technik GmbH	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationsanlagen vorzusehen. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist.</p> <p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe hier u. a. Abschnitt 6 zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64. Bitte beteiligen Sie uns auch weiterhin am Planverfahren.</p>	Die Äußerungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan und Baumpflanzungen werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
15	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Bezüglich der regulären Beteiligung zum o.g. Vorhaben verweise ich auf die Stellungnahme vom 04.10.2021, Az. 65110-651pt/009-2021#677, welche auch weiterhin Gültigkeit hat.</p>	Es wird auf die Beantwortung der Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB in der Anlage 4 sowie auf die diesbezügliche Abwägung des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
16	Eisenbahn Bundesamt, Außenstelle Nürnberg	Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen und der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Ich empfehle daher, die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Kompetenzteam Baurecht, Region Süd,	Die Empfehlung wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Bahn AG wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt und hat eine eigene Stellungnahme abgegeben (siehe Anlage 4 und 5).	



Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Barthstraße 12, 80339 München (ktb.muenchen@deutsche-bahn.com) am Verfahren zu beteiligen, sofern nicht bereits geschehen. Diese Stelle übernimmt die Koordination der jeweils betroffenen Unternehmensbereiche und die Abgabe einer gesamten Stellungnahme für den Konzern der Deutschen Bahn bei Bauleitplanungen und Bauvorhaben Dritter.		
17	Heimatspfleger der Landeshauptstadt München	Aus meiner Sicht ist eine Stellungnahme des Heimatspflegers zum o.g. B-Plan entbehrlich.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
18	Immobilien Frei- staat Bayern Regi- onalvertretung München	Nach Rücksprache mit den staatlichen Bauämtern München 1 und 2 stehen von Seiten des Freistaats keine Belange gegen die vorgelegte Änderung des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 entgegen.  Die IMBY schließt sich dieser Einschätzung vollumfänglich an.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
19	Industrie- und Han- delskammer für München und Oberbayern	aus Sicht der gewerblichen Wirtschaft ist es nachvollziehbar, dass dem großen Bedarf nach Wohnraum im Stadtgebiet München nachgekommen werden soll. Grundsätzlich ist auch die Entstehung eines urbanen Gebietes i. S. d. § 6a BauNVO zu begrüßen. Wir geben allerdings zu bedenken, dass durch die Umwidmung des Plangebietes von einer Gewerbefläche in eine Mischnutzung aus gewerblichen und sozialen Einrichtungen sowie Wohnen eine gewerbliche Nutzung nur noch anteilig und begrenzt möglich ist. Im urbanen Gebiet ist die gewerbliche Nutzung zwar grundsätzlich zugelassen, jedoch eignet sich dies hauptsächlich für die Ansiedlung von nicht störenden Gewerbebetrieben. Eine Nutzung der Flächen durch produzierende Betriebe ist aufgrund der immissionsschutzrechtlichen Konflikte mit der Wohnnutzung nicht mehr möglich. Dennoch ist es zu begrüßen, dass im Plangebiet nach wie vor zumindest nicht-störende gewerbliche Nutzung vorgesehen ist.	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die vorgesehene Darstellung einer Gemischten Baufläche (M) im FNP lässt im Rahmen der nachbarschaftlichen Rücksichtnahme und der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ein Nebeneinander von gewerblichen Nutzungen und Wohnen zu. Als Planungsziel wurde vom Stadtrat der Landeshauptstadt München ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnen für verschiedene Zielgruppen, der dazugehörigen, sozialen Infrastruktur, Nahversorgung, Büro- und Gewerbenutzungen sowie einer Pflegeeinrichtung beschlossen. Das Planungsgebiet ist aufgrund der guten Erschließung und der Nähe zu Grün- und Freizeitflächen gut für eine Wohnnutzung geeignet. Zudem erfolgt eine teilweise Entsiegelung und die Anlage von Grünflächen mit Bäumen, was zu einer Verbesserung der bioklimatischen Situation beiträgt und der derzeitigen Darstellung „Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung“ gerecht wird. Das Ziel des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms (GEWI), im Planungsgebiet eine GE-A-Fläche (Bereich für Produktion,	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
			Verarbeitung und Handwerk) zu erhalten, wurde zu Gunsten des dringend benötigten Wohnraums aufgegeben. Nördlich des Umgriffs bleibt das Gewerbegebiet (GE) für produzierende und verarbeitende Betriebe bestehen.	
20	Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern	<p>Rein vorsorglich weisen wir außerdem darauf hin, dass die durch die Flächennutzungsplanänderung und Aufstellung des Bebauungsplans die im Umkreis des Plangebietes ansässigen Unternehmen bei der Ausübung ihrer gewerblichen Tätigkeit nicht beeinträchtigt und in ihrer Entwicklung eingeschränkt werden dürfen.</p> <p>Weitere Anregungen oder Bedenken gegen die Flächennutzungsplanänderung V/64 oder den Bebauungsplan Nr. 2142 "Am Oberwiesenfeld (östlich), Christl-Marie-Schultes-Weg (östlich), Moosacher Straße (nördlich), Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)" sind nicht vorzubringen.</p>	Im Bebauungsplan sind entsprechende Festsetzungen enthalten, welche sicherstellen, dass durch die nun vorgesehenen schutzbedürftigen Nutzungen im Planungsgebiet keine Einschränkungen der bisherigen Emissionsmöglichkeiten für Betriebe im Umkreis des Planungsgebiets entstehen.	
21	Kreisjugendring München-Stadt	Fehlanzeige	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
22	Münchner Verkehrs- und Tarifverbund GmbH (MVV)	Aus Sicht des Münchner Verkehrs- und Tarifverbund bestehen gegen die Planungen keine Einwände.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
23	Regionaler Planungsverband München (RPV)	die Geschäftsstelle des Regionalen Planungsverbandes München teilt mit, dass zum o. g. Vorhaben keine regionalplanerischen Bedenken angemeldet werden.	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	
24	Regierung von Oberbayern, höhere Landesplanungsbehörde	<p>die Regierung von Oberbayern als höhere Landesplanungsbehörde hat zu den o.g. Bauleitplanungen mit den Schreiben vom 20.09.2021 bereits Stellung genommen und dabei keine grundsätzlichen Einwände geäußert.</p> <p>Mit Blick auf die aktuell vorliegende Fassung der Planungsunterlagen erscheint kein Anlass gegeben, vom Ergebnis der vorherigen landesplanerischen Überprüfung abzurücken.</p>	Kenntnisnahme, es ist nichts zu veranlassen.	

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		Die o.g. Bauleitplanungen sind aus landesplanerischer Sicht daher nach wie vor als raumverträglich zu bewerten.		
25	Regierung von Oberbayern, Technische Aufsichtsbehörde über Bau, Betrieb und Unterhalt von Straßen- und U-Bahnen	Unmittelbar angrenzend an das Baugebiet befindet sich die BOStrab-Betriebsanlage in der Moosacher Straße mit einem Abgang zum U-Bahnhof Oberwiesenfeld. Auflagen zum Schutz der BOStrab-Betriebsanlage werden in den folgenden Bauanträgen detailliert festgelegt. Die TAB gibt vorab folgende Hinweise: Bei baulichen Anpassungen der Verkehrsflächen und Freiflächen im Bereich des Abganges zum U-Bahnhof Oberwiesenfeld sollte darauf geachtet werden, dass die absturzsichernde Brüstungen sowie das Geländer weiterhin ausreichend hoch ist. Sofern angedacht wird Flächen anzuheben, kann dies bauliche Maßnahmen an dem Abgang nach sich ziehen. Wir bitten daher von einer Erhöhung des umliegenden Geländeniveaus abzusehen. Sollten Festlegungen zur Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) erfolgen bitten wir Rücksicht auf den Abgang zu nehmen und von tiefwurzelnden Bäume und Gehölze abzusehen. Die Bepflanzung sollte nicht in den Abgang ragen, hineinwachsen oder Bauwerksfugen mit Wurzeln durchdringen.	Die Äußerungen betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Ausführungen im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Darüber hinaus handelt es sich um eine Stellungnahme zum Bauvollzug. Diese wird zur Kenntnis genommen und den Planungsbegeistigten weitergeleitet.	
26	Wasserwirtschaftsamt München	Wir bitten um redaktionelle Anpassung im Abschnitt § 29 Entwässerung Abs 2: Korrekt heißt es: "Als Bemessungsgrundlage ist jeweils das 5-jährliche Regenereignis mit 60 minütiger Dauer nach KOSTRA-DWS 2020 anzunehmen."	Die Äußerungen zu Festsetzungen im Bebauungsplan werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
27	Wasserwirtschaftsamt München	Starkregen: Durch Starkregenereignisse kann es auch fernab von Gewässern zu Überflutungen kommen. Gemäß Begründung wurde bereits ein Überflutungsnachweis erstellt. Zur Vorsorge sollten die Ergebnisse daraus verwendet werden und weitere Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 16 Buchst. c und d BauGB treffen, um die Schäden durch Überflutungen infolge von Starkregen zu minimieren.  Vorschlag für Festsetzungen (an Entwässerungskonzept anpassen): „Die gekennzeichneten Flächen und Abflussmulden sind aus Gründen der Hochwasservorsorge freizuhalten. Anpflanzungen, Zäune	Die Äußerungen zu Festsetzungen und Hinweisen im Bebauungsplan werden im Rahmen der Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 behandelt (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	X

Nr.	Einreichenden- daten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
		<p>sowie die Lagerung von Gegenständen, welche den Abfluss behindern oder fortgeschwemmt werden können, sind verboten. Die Rohfußbodenoberkante des Erdgeschosses der Gebäude wird mindestens 25 cm über Fahrbahnoberkante/ über Gelände festgesetzt.“ (Hinweis: Dazu sollte die Gemeinde möglichst Kote(n) im Plan und Bezugshöhen angeben. Der konkreten Straßen- und Entwässerungsplanung ist hierbei Gewicht beizumessen). Tiefgaragenzufahrten sind konstruktiv so zu gestalten, dass infolge von Starkregen auf der Straße oberflächlich abfließendes Wasser nicht eindringen kann. Zum Schutz vor eindringendem Abwasser aus der Kanalisation in tiefliegende Räume sind geeignete Schutzvorkehrungen vorzusehen, z.B. Hebeanlagen oder Rückschlagklappen.“</p> <p>Vorschlag für Hinweise zum Plan: „Schutz vor Überflutungen infolge von Starkregen: Infolge von Starkregenereignissen können im Bereich des Bebauungsplans Überflutungen auftreten. Um Schäden zu vermeiden, sind bauliche Vorsorgemaßnahmen zu treffen, die das Eindringen von oberflächlich abfließendem Wasser in Erd- und Kellergeschosse dauerhaft verhindert. Eine Sockelhöhe von mind. 25 cm über der Fahrbahnoberkante / über Gelände wird empfohlen. Kellerfenster sowie Kellereingangstüren sollten wasserdicht und/oder mit Aufkantungen, z.B. vor Lichtschächten, ausgeführt werden.“ Der Abschluss einer Elementarschadensversicherung wird empfohlen.“</p>		

## **Anlage 6**

### **Anhörung des Bezirksausschusses 11 - Tabelle 4**

#### **Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/64**

Am Oberwiesenfeld (östlich), Moosacher Straße (nördlich),  
Lerchenauer Straße (westlich), DB-Nordring (südlich)

- Knorr-Bremse AG -

(Parallelverfahren mit dem Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142)

Einreichendendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
Bezirksausschuss 11	<p>der Bezirksausschuss 11 Milbertshofen -Am Hart hat sich in seiner Sitzung am 26.06.2024 mit dem o.g. Bauleitplanverfahren und der Änderung des Flächennutzungsplans befasst. Dem Bebauungsplan stimmt er im Rahmen seines Anhörungsrechtes grundsätzlich einstimmig zu. Ergänzend hat der BA 11 mehrheitlich die folgende Stellungnahme beschlossen:</p> <p>A. Mobilität</p> <p>I. Errichtung eines Bahnhaltes für S-Bahn und/oder Regionalbahn am Bahn-Nordring im Bereich zwischen Lerchenauer Straße und Christl-Marie-Schultes-Weg.</p> <p>Begründung: Derzeit laufen intensive Planungen zur Realisierung von Personenverkehr auf dem Bahn-Nordring mittels S-Bahn und/oder Regionalbahn und bereits 2025 soll ein Vorläuferverkehr zum BMW FIZ realisiert werden. Ein Umsteigehaltepunkt zur U3-Oberwiesenfeld und zum Bus in der Lerchenauer Straße ist sehr zweckmäßig und dient auch der ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes.</p> <p>II. Ergänzung einer Bushaltestelle in der Lerchenauer Straße im Bereich Ilse-Esser-Straße, insbesondere stadteinwärts.</p> <p>Begründung: Die aktuelle Bushaltestelle „Lerchenauer Straße“ stadteinwärts liegt derzeit wenig fahrgastfreundlich im Niemandsland östlich des Lärmschutzwalls des Olympischen Dorfes. Um unattraktiv weite Fußwege zur Haltestelle zu vermeiden, ist diese entweder auf die Nordseite der Moosacher Straße zu verlegen oder, noch fahrgastfreundlicher, eine zusätzliche Haltestelle auf Höhe Ilse-Esser-Straße einzurichten.</p> <p>III. Einplanung einer Querungshilfe der Lerchenauer Straße für Fußgänger und Radfahrende auf Höhe Ilse-Esser-Straße.</p> <p>Begründung: Laut Seite 75 der Vorlage soll voraussichtlich für den Autoverkehr auf eine Ampelanlage an der Ilse-Essers-Straße verzichtet werden, die ein südliches Einbiegen in die Lerchenauer Straße ermöglicht. Im Sinne eines attraktiven Nahmobilitätskonzeptes ist jedoch zumindest eine Bedarfsampel für Fußgänger und Radfahrende erforderlich, welche an dieser Stelle die Straße queren wollen, sei es um nach Norden zu radeln (Nahversorgungsgeschäfte), sei es um die Bushaltestelle stadtauswärts zu erreichen</p>	<p>Die gewünschten Maßnahmen liegen alle außerhalb des Planungsumgriffs und betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. In diesem werden lediglich die bestehenden S-Bahn- und U-Bahn-Haltestellen hinweislich dargestellt. Zudem liegt die Planung und Realisierung der Maßnahmen nicht in der Zuständigkeit des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, sondern bei der Deutschen Bahn AG (S-Bahn/Regionalbahn), der Münchner Verkehrsgesellschaft mbH (Bushaltestelle) und beim Mobilitätsreferat (Querungshilfe bzw. Ampelanlage).</p>	

Einreichendendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
	oder sei es um die geplante Ost-West Fuß- und Radwegverbindung im Gewerbeband Frankfurter Ring/Moosacher Straße zu nutzen.		
Bezirksausschuss 11	IV. Fahrradstellplätze außerhalb der Gebäude sind laut Entwurf nur in geringem Umfang und nur für Besucher vorgesehen (vgl. u.a. Seite 82 der Vorlage). Wie wird verhindert, dass diese Fahrradstellplätze durch Bewohner genutzt werden und dann für Besucher keine ausreichenden Fahrradstellplätze zur Verfügung stehen?	Bezüglich der Fahrradstellplätze wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
Bezirksausschuss 11	B. Städtebau I. Die städtebauliche wenig attraktive Verbindung für Fuß- und Radverkehr über die Moosacher Straße zwischen Olympiapark, dem Plangebiet und den nördlich angrenzenden Siedlungs- und Naherholungsgebieten soll verbessert werden. Hierzu soll die im Wettbewerbsergebnis zum Planungsgebiet vorgesehen Fuß- und Radwegbrücke über die Moosacher Straße realisiert werden. Die Stadtratsfraktion ÖDP/München-Liste hat hierzu bereits am 12.11.2021 den ausführlich begründeten StR-Antrag 20-26 / A 2111 „Oberwiesenfeld: Fuß- und Radbrücke über Moosacher Straße einplanen“ gestellt, der in die Bauleitplanung noch nicht eingearbeitet wurde.	Die Fuß- und Radverkehrsverbindung über die Moosacher Straße betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	
Bezirksausschuss 11	C. Nutzungen I. Das geplante Senioren- und Pflegeheim wird begrüßt und gewünscht. In der Vorlage ist mal von Seniorenheim und mal von Pflegeheim die Rede. Die Bezeichnung sollte zur Klarstellung vereinheitlicht werden.  II. Die Vorgabe einen Nahversorger mit "bis zu 1.200 qm" einzurichten (Seite 21), ist wenig dienlich. Es braucht nach unseren Erfahrungen im Stadtbezirk und einschlägigen Studien für einen wirtschaftlich tragfähigen Discounter oder Supermarkt eine Verkaufsfläche von mindestens 1.000 qm (vgl. Zentrenkonzept, Seiten 21 -22). Daher sollte statt eine „bis zu“-Vorgabe eine „mindestens“-Vorgabe aufgenommen werden. Darüber hinaus ist anzumerken, dass im benachbarten Planungsgebiet (Wohnblock Oberwiesenfeld) im Rahmen der damaligen Bauleitplanung auf der Ostseite der Straße „Am Oberwiesenfeld“ bereits ein Supermarkt nebst Café mit Freischankfläche vorgesehen und dafür extra ein großzügig gepflasterter Vorplatz angelegt wurde. Diese Einrichtungen der Nahversorgung wurden bis heute nicht realisiert. Der dadurch kahle und untergenutzte Vorplatz wirkt	In der Begründung zur FNP-Änderung wird durchgängig die Bezeichnung „Pflegeeinrichtung“ verwendet, da auf dieser Ebene die konkrete Einrichtung, deren Ausstattung und angebotene Dienstleistungen noch nicht festgelegt werden können. Die erforderliche Verkaufsfläche des Nahversorgers und die realisierbaren Wohnungen bzw. Arbeitsplätze sowie die Abfallentsorgung betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	

Einreichendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
	<p>aktuell überdimensioniert und wenig einladend. Ein ähnlicher Missstand bei der Umsetzung der Planung soll im aktuellen Planungsgebiet beispielsweise durch geeignete Festsetzungen im städtebaulichen Vertrag vermieden werden.</p> <p>III. Im Plangebiet ist laut Vorlage im Gebiet MU mit der Realisierung von 300 neuen Arbeitsplätzen zu rechnen (Seite 38), im Gebiet MK 1 (Hochhaus) mit 1.500 neuen Arbeitsplätzen und im Gebiet MK 2 (denkmalgeschütztes Verwaltungsgebäude) mit 250 Arbeitsplätzen (Seite 40), dazu eine ungenannte Anzahl von Arbeitsplätzen in den Gebieten GE 1 - GE 3. Demgegenüber werden im Gebiet MU 60 Wohnungen für Ein-Personen-Haushalte und 500 Wohnungen für Haushalte geplant, in denen bei optimistischer Annahme je zwei Erwerbstätige wohnen, so dass insgesamt Wohnraum für bis zu 1.060 Berufstätige entsteht, während Raum für deutlich mehr als 2.050 Arbeitsplätze vorgesehen wird. Wo wird der zusätzliche Wohnraum für die anderen mindestens 1.000 Berufstätigen nebst Angehörigen geschaffen, ohne den durch die Planung eine preissteigernde weitere Verknappung am Wohnungsmarkt im Münchner Norden und weiter steigender Pendlerverkehr im überlasteten ÖPNV und Straßennetz induziert würde? In welchem Umfang kann der vom BA 11 geforderte zusätzliche Wohnraum im Gewerbeband Frankfurter Ring/Moosacher Straße hier für eine Entlastung sorgen? In welchem Umfang kann eine Reduzierung der Höhe des Hochhauses im MK1 von 88 Metern auf 70 Meter für eine Entlastung sorgen?</p> <p>IV. Laut den Seite 30 und 39 der Vorlage sind einerseits Müllräume in allen Wohngebäuden vorgesehen und andererseits für alle Bewohner Unterflurcontainer für die drei Abfallfraktionen Restmüll, Papier und Bio sowie (oberirdische?) Wertstoffcontainer für Glas, Kunststoff/Metall und Textilien entlang der Ilse-Esser-Straße. Das erscheint nicht zu Ende gedacht. Zweckmäßigerweise sollen aus stadtgestalterischen Gründen und für eine leicht zugängliche wohnungsnaher Wertstoffsammlung alle genannten Abfallfraktionen zur Verwertung/Entsorgung in Unterflurcontainern entlang der Ilse-Esser-Straße gesammelt werden. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass die LH München nach erfolgreichem Abschluss der derzeit laufenden Pilotprojekte zur Wertstofftonne für Kunststoffe und Metalle in München, diese</p>		



Einreichendendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
	„Gelbe Tonne“ voraussichtlich in den nächsten Jahren stadtweit einführen wird.		
Bezirksausschuss 11	D. Grün- und Erholungsflächen sowie Artenschutz I. Laut Seite 111 der Vorlage kann nur die Hälfte der nach Orientierungswerten der Münchner Stadtplanung erforderlichen Grünflächen im Plangebiet hergestellt werden. Als Ausgleich für die andere Hälfte soll die Grünanlage am Lerchenauer See aufgewertet werden. Welche Maßnahmen sind dort konkret geplant? Ist eine zügige Umsetzung der Vergrößerung der Grünanlage am Lerchenauer See geplant, wie sie bereits seit den 1970er Jahren in der Münchner Stadtplanung vorgesehen, aber bisher nicht realisiert worden ist? Welche Maßnahmen werden ergriffen um die Erreichbarkeit der Grünanlage am Lerchenauer See aus dem Plangebiet für zu Fuß Gehende, Radfahrende und ÖPNV-Nutzende möglichst attraktiv zu gestalten?	Die im FNP dargestellte Allgemeine Grünfläche (AG) um den Lerchenauer See weist noch Potenzial für eine Erweiterung der öffentlichen Parkanlage auf, Voraussetzung wäre jedoch die Aufgabe der privaten Nutzungen vor Ort. Die Gestaltung von Grün- und Erholungsflächen betrifft nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491). Bezüglich der Erreichbarkeit der Grünanlage am Lerchenauer See stehen die umliegenden Örtlichen Grünverbindungen und Übergeordneten Grünbeziehungen als grüne Wegeverbindungen für den Fuß- und Radverkehr zur Verfügung. Diese gilt es insbesondere im Bereich Eggarten-Siedlung im Rahmen der laufenden Bauleitplanung zu verbessern und auszubauen.	
Bezirksausschuss 11	II. Die Vorlage enthält keine Angaben über Sportflächen für die künftigen Bewohnerinnen und Bewohner des Plangebietes. Nach unserem Kenntnisstand ist die nächstgelegene Sportanlage an der Moosacher Straße 99 (u.a. SV Olympiadorf) bereits heute mehr als ausgelastet. Welche Flächen stehen für den Vereins- und Breitensport der künftigen Bewohnerinnen und Bewohner zur Verfügung?	Südlich der Moosacher Straße stehen Grünflächen mit spezifischer Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (SPOR) mit einer Gesamtgröße von ca. 36 ha zur Verfügung. Hinzu kommen weitere Sportanlagen und -flächen im gut erreichbaren Olympiapark, der laut Aussage des Sportamtes ein gutes Angebot an Vereinssport und vor allem informellen Sport bietet.	
Bezirksausschuss 11	III. Der Entwurf des Bebauungsplanes enthält in den § 27 und 28 Vorgaben zum Artenschutz (S. 230 der Vorlage). Diese bleiben jedoch insbesondere hinsichtlich der Festsetzungen zur Außenbeleuchtung deutlich hinter den fachlich sinnvollen und auch in anderen aktuellen Bebauungsplänen bereits getroffenen Vorgaben zurück. So heißt es auf Seite 230 der Vorlage: „Als Leuchtmittel sind ausschließlich Natriumdampflampen oder LED-Leuchtmittel mit warmweißem Farbspektrum (< 3000 Kelvin) und möglichst ohne UV-Anteil zulässig.“ Im Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2158 wurde per Satzungsbeschluss vom 06.03.2024 hingegen gemäß dortiger Seite 50 aus Gründen des Artenschutzes festgelegt, dass „ausschließlich Leuchtmittel ohne UV-Strahlung (LED-Leuchten, Amber-LEDs oder	Vorgaben zur Außenbeleuchtung inklusive dem Farbspektrum der Leuchtmittel betreffen nicht die Regelungs- und Darstellungsmöglichkeiten des Flächennutzungsplanes mit integrierter Landschaftsplanung gemäß § 5 BauGB. Es wird auf die Abwägung zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2142 verwiesen (Sitzungsvorlage Nr. 20-26 / V 16491).	

Einreichendaten	Stellungnahme	Berücksichtigung	wubS
	<p>Natriumdampflampen) mit Wellenlängen über 540nm (kein Blau- und UV-Bereich)“ verwendet werden dürfen sowie weitere konkrete Vorgaben zur „insektenfreundlichen Konstruktionsweise“ gemacht. Fachleute empfehlen aus Gründen des Artenschutzes bei der Außenbeleuchtung möglichst eine Farbtemperatur von 1.800 Kelvin (Amber) und maximal von 2.400 Kelvin, gerade in der Nähe von Schutzgebieten (vgl. u.a. Bundesamt für Naturschutz – BfN-Skripten 543 von 20197, Leitfaden zur Eindämmung der Lichtverschmutzung des Bayerischen Staatsministeriums für Umwelt- und Verbraucherschutz von 20208), vorliegend also den Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen im Norden des Planungsgebietes. Zum Artenschutz in der Grünfläche in der Mitte des Planungsgebietes und in den südlich gelegenen Grünflächen (Olympiapark) ist die Einhaltung der Empfehlungen zu artenschutzgerechter Außenbeleuchtung natürlich ebenfalls zweckmäßig. Auch steht die Vorgabe in § 20 Abs. 4 des Satzungsentwurfes „Farbige Fassadenbeleuchtung ist nicht zulässig.“ (Seite 226) im Widerspruch zu den Empfehlungen des Artenschutzes, denn die empfohlene Lichtfarbe Amber (1.800 Kelvin) ist leicht orangefarben. Unabhängig davon hat jede Beleuchtung nach den Gesetzen der Physik eine Lichtfarbe, sei diese nun warmweiß, neutralweiß, kaltweiß, amber oder irgendwie bunt, so dass das Verbot „farbiger Fassadenbeleuchtung“ eigentlich jede Beleuchtung ausschließen würde, was aber wohl nicht beabsichtigt sein dürfte. Zweckmäßig ist es aus Artenschutzgründen jedoch, den Beleuchtungszeitraum von Fassadenbeleuchtung und Werbebeleuchtung analog dem für öffentliche Gebäude geltenden Art. 9 BayImSchG auf den Zeitraum vom Einbruch der Dämmerung bis 23 Uhr zu begrenzen. Daher sollen die Vorgaben zur Außenbeleuchtung im Satzungstext entsprechend den aktuellen fachlichen Empfehlungen zu optimierter artenschutzgerechter Beleuchtung abgeändert werden.</p>		

### **Wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen aus dem Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

#### **1. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 15.09.2022**

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 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.

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.

Einfalllos 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 Olympiadorf.

### 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 Abs. 1 BauGB vom 15.09.2022**

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 sollten auch von der Stadt München aus folgenden Punkten abgelehnt werden:

1.a) Denkmalschutz: das Olympiadort 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 Knorr-Gelände: das Stammhaus steht unter Einzeldenkmalschutz. Angrenzende Hochhäuser stören dieses einmalige Gebäude des Knorr-Bremsestammhauses und der indirekt angrenzenden BMW-Classis 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 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.

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 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.

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 ensemblesgeschützten 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 Bus-se 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 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.

Dies Punkte sind Gründe, warum diese geplanten Maßnahmen auf dem ehemaligen Knorr Gelände 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.

### **3. Stellungnahme eines Bürgers aus dem Verfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB vom 16.09.2022**

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 - meist 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 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 Klimaanlage, Lifte etc. was auch energetisch das Projekt fragwürdig macht bzw auf den Prüfstand gestellt

4 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 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 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 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.

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 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.