

Denkmalnetz Bayern beim Bayerischen Landesverein für Heimatpflege e.V.
Ludwigstr. 23 Rgb., 80539 München

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung Abteilung II/22V
Blumenstraße 28 b
80331 München
plan.ha2-22v@muenchen.de

München, 20.06.2025

Einwendung zur Änderung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung für den Bereich V/65 und Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147

Wir verweisen auf unsere fachlichen, nach wie vor gültigen Einwendungen vom 02.03.2023.¹

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 in vorliegender Form wird abgelehnt, weil die Belange der Denkmalpflege und der Stadtbildverträglichkeit nicht ausreichend gewürdigt werden und er den Zielen der Hochhausstudie 2023 widerspricht. Das überlieferte Stadtbild, wichtige Sichtachsen, das Ensemble Nymphenburg, der Olympiapark, die Altstadtsilhouette, angrenzende Stadtteile und die Paketposthalle werden massiv beeinträchtigt. Eine überzeugende, bzw. fundierte Rechtfertigung für die Hochhäuser und die extrem dichte Bebauung können wir bei der Abwägung der Belange nicht erkennen. Herangezogene Gutachten wurden vom Planungsbegünstigten beauftragt und sind unvollständig, die Gegenüberstellung zur Hochhausstudie stammt vom planenden Büro Herzog & de Meron.

Die denkmalgeschützte Paketposthalle

In der db vom 31.9.2009 wird die Paketposthalle treffend beschrieben: „Wie ein Dinosaurier lagert die große Halle mit ihrem auffällig gefalteten Tonnengewölbe neben dem breiten Gleisbett des Münchner Hauptbahnhofs. Jeder Zugreisende, der Augen für Architektur hat, nimmt diesen Eindruck staunend mit in die Stadt der Frauentürme, die so wenig bekannt ist für Bauten der Moderne und der Ingenieurleistungen.“² Laut 3.2 des Bebauungsplanes wurde also zu Recht folgendes Planungsziel im Aufstellungsbeschluss vom 23.10.2019 festgelegt und im Bebauungsplan fortgeschrieben: "Zentraler Bestandteil des Gebietes ist die denkmalgeschützte ehemalige Paketposthalle, die durch ihre öffentliche Zugänglichkeit im EG sowohl die Freiflächennutzung der Bewohnerinnen und Bewohner als auch kuratierte temporäre Veranstaltungen sowie im Untergeschoss kulturelle und kreativwirtschaftliche Nutzungen ermöglicht. Die Sichtbarkeit der Halle soll aus allen Richtungen gewährleistet bleiben."³

Der Beteiligungsprozess "Halle für alle" hat zwar zahlreiche Ideen gesammelt für eine künftige Nutzung. Ein tragfähiges Konzept, das mit den Belangen des Denkmalschutzes abgestimmt wurde, gibt es jedoch nicht. Die Statik des freitragenden Dachs - noch dazu in unmittelbarer Nähe zu drei Hochhäusern, die eine tiefgehende komplexe Gründung benötigen - macht eine kulturelle Nutzung im

Untergeschoss vermutlich nur mit immensem finanziellem Aufwand umsetzbar. Unter 4.2.3 wird lediglich festgelegt „Sobald die Paketposthalle einer neuen Nutzung zugeführt und öffentlich zugänglich gemacht wird, ist auch die Statik der Halle zu prüfen [...] Dies gilt auch für Windlasten“. Im Kapitel 4.3 wird auf erhebliche Auswirkungen auf den Grundwasserstrom hingewiesen. Laut 6.1.2. muss der Planungsbegünstigte die Kosten gegebenenfalls nur anteilig übernehmen.

Aufbauend auf dieses äußerst wackelige Konzept möchte die Stadt dem Planungsbegünstigten ein beispielloses Baurecht zugestehen und verstrickt sich dadurch in Widersprüche. Die geforderte Sichtbarkeit der Halle aus allen Richtungen wird durch die extrem dichte Bebauung auf drei Seiten zunichte gemacht. Der zentrale Bestandteil, die denkmalgeschützte Halle, wird geschädigt.

Dieses geplante Baurecht mit zwei 155m hohen Wolkenkratzern hat weitreichende Folgen.

Stadtbildverträglichkeit und Nymphenburg

Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 2147 macht folgende Aussagen zur Stadtbildverträglichkeit: „Generell treten die neuen Hochhaus-Objekte auch in den im Mittel- und Nahbereich untersuchten Sichträumen mit einer eindrucksvollen Zeichenhaftigkeit in Erscheinung, insbesondere an Betrachtungsstandorten mit großen Sichtvorfeldern (Bahnachse mit Hackerbrücke und Donnersberger Brücke, Arnulfpark und Hirschgarten, Theatron im Olympiapark, Schlossrondell Nymphenburg) sowie in Sichtachsen von Erschließungsräumen, die auf den Entwicklungsstandort ausgerichtet sind (Hauptbahnhof, Max-Hirschberg-Weg, Leonrodstraße). In diesen Sichträumen sind ausnahmslos die beiden hohen Türme mit unterschiedlichen Anteilen ihrer Volumina und Bauhöhen deutlich sichtbar und entfalten jeweils eine äußerst zeichenhafte stadtbildprägende Wirkung im Hintergrund des Stadtraums.“³ – im Falle des Schlossrondells: im Hintergrund eines hochsensiblen Denkmalensembles. Im Nymphenburger Park, sind die beiden Türme ebenfalls sichtbar (vgl. SVU von Eisenlauer 4.2).

Wir fordern die Einhaltung der Hochhausstudie. Dort heißt es: „Das barocke Schloss Schleißheim, das Schloss Nymphenburg, die königlichen Stadterweiterungen mit den Prachtstraßen und der Englische Garten gehören ebenso unbestritten zum geschützten Teil des Stadtbildes. Hochsensible Stadtbilder, wie die des Englischen Gartens, des Nymphenburger Parks und des nördlichen Isarraums funktionieren als gebaute und angelegte Illusion. Die genannten Parks inszenieren einen Naturraum. Deshalb darf kein Hochhaus von ihnen aus sichtbar sein. Der Charakter dieser Räume und die Geschlossenheit ihrer historisch überlieferten Bilder dürfen nicht beschädigt werden.“⁴ Und: „Beeinträchtigungen des baukulturellen Erbes der Stadt müssen vermieden werden. Insbesondere bei Vorhaben in der Nähe von historischen Strukturen, Einzel- und Gartendenkmälern sowie Ensembles ist eine hohe Sensibilität gefordert. Zu beachten sind auch die jeweiligen Wirkungsbereiche und Sichtbezüge.“⁴

Weiter heißt es im Bebauungsplan: „Im Kontext der großräumigen und vielschichtigen, denkmalgeschützten Schlossanlage in Nymphenburg werden Teile der geplanten Hochhäuser an Betrachtungsstandorten innerhalb des Schlossrondells sichtbar sein. Dort werden im Wesentlichen die beiden hohen Türme mit einer ausgeprägten Zeichenhaftigkeit und großer, teilweise unterschiedlicher Intensität im Hintergrund des Stadtraums in Erscheinung treten. Hinterschneidungen mit Bauwerken der Schlossanlage und negative Einflüsse auf den Wirkungsraum von stadt- und landschaftsbildprägenden Sichtachsen sind nicht festzustellen, weshalb die Integrität und Authentizität dieses besonderen Stadtraums nicht beeinträchtigt werden.“³

Hier scheint ein wesentliches Missverständnis zu liegen: Zu den Bauwerken der Schlossanlage gehören selbstverständlich auch die Rondellhäuser. Dort nur von einer Sichtachse und nicht von einem Sichtfeld auszugehen, ist fachlich falsch. Dies bestätigen alle denkmalfachlichen

Stellungnahmen und der Eintrag des Schlossensembles Nymphenburg in die rote Liste der gefährdeten Baudenkmäler beim deutschen Verband für Kunstgeschichte.⁵

Ein erneutes - vom Investor beauftragtes - Gutachten von Reicher Haase Assoziierte Architekten Stadtplaner Ingenieure im Oktober 2024 wird nur auszugsweise wiedergegeben. Inzwischen kann es eingesehen werden, jedoch sind wesentliche Bebilderungen geschwärzt. Die Auswirkungen auf das Schlossrondell werden als mäßig negativ bezeichnet, die Sichtbarkeit im Park nicht weiter untersucht.

Der Landesdenkmalrat schreibt in seinem veröffentlichten Beschluss vom 28.02.2025: „Der Landesdenkmalrat schließt sich nach eingehender Diskussion der ablehnenden Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege vollinhaltlich an.“ Und: „Weiterhin überzeugen die fachlich völlig inakzeptablen Äußerungen zu den Auswirkungen des Projektes auf die Schloss- und Gartenanlagen Nymphenburg in einem von der Stadt auszugsweise vorgestellten von ihr in Auftrag gegebenen Gutachten [in Wahrheit vom Planungsbegünstigten beauftragt] nicht im Geringsten und erwecken auch nicht den Eindruck einer ausreichenden fachlichen Behandlung mit dieser Problematik durch die Verfasser.“⁶

Wir fordern die Stadt auf, die denkmalfachlichen Stellungnahmen ernst zu nehmen und sich nicht über - vom Planungsbegünstigten beauftragte - Gutachten zurechtzulegen, wann die Integrität dieses wertvollen Denkmalensembles gestört sei. Sich bei den berechtigten denkmalfachlichen Einwänden der Schlösser- und Seenverwaltung und des BLfD als Verwaltung bei der Abwägung auf folgende Position zurückzuziehen: „Vielmehr bleibt es Aufgabe einer Gemeinde, sich im Rahmen sachgerechter Abwägung selbst darüber schlüssig zu werden, welchen Belangen sie letztlich das stärkere Gewicht beimessen will. Dies ist der Ausfluss aus Art. 28 Abs. Grundgesetz, wonach der Gemeinde als eigenständige Körperschaft des öffentlichen Rechts das Grundrecht auf Planungshoheit zusteht. Überprüfbar ist dabei nur der Abwägungsvorgang. Solange der Abwägungsvorgang ordnungsgemäß durchgeführt wurde, ist das Abwägungsergebnis nicht justiziabel.“³ zeigt, welchen Stellenwert die Verwaltung diesem hochrangigen Denkmalensemble zuteilwerden lässt: keinen!

Eine sachgerechte Abwägung fand nicht statt, wenn es zusammenfassend heißt: „Anhand der Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zudem zu erkennen, dass durch die neuen Vertikalobjekte Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet, die deren stadtbildprägende Wirkungen beeinträchtigen könnten, äußerst gering sind.“³ Weil diese Einschätzung „äußerst gering“ falsch ist.

Zur Stadtbildverträglichkeit führt der Bebauungsplan letztlich aus: „Zusätzlich wurde am 30.09.2021 ein Höhentest mit Fesselballons durchgeführt. Ein solcher Höhentest wurde bereits im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1926a durchgeführt. Die Ergebnisse wurden für die drei Sichtfelder Olympiaberg, Alter Peter und Schloss Nymphenburg mit den jeweiligen Simulationen der SVU verglichen und dokumentiert.“³ Während die Stadt München 2004 zu dem Ergebnis kam, dass Hochhäuser mit einer Höhe von 120, bzw. 80m für das Denkmalensemble Nymphenburg nicht hinnehmbar sind⁷ und sie auf max. 60 Meter einkürzte, meint sie 2025, das Denkmalensemble Nymphenburg und speziell das Rondell wäre von 155m hohen Wolkenkratzern nur gering belastet. Damals versagte man der Aurelis Real Estate GmbH & Co. KG, 120m hohe Hochhäuser und genehmigt nun der Büschl Unternehmensgruppe 155m hohe Hochhäuser an fast gleicher Stelle.

Wir fordern die Stadt München auf, zu erklären, wie sie zu solch unterschiedlichen Einschätzungen gelangt und warum sie Investoren derart unterschiedlich behandelt.

Beeinträchtigung Olympiapark

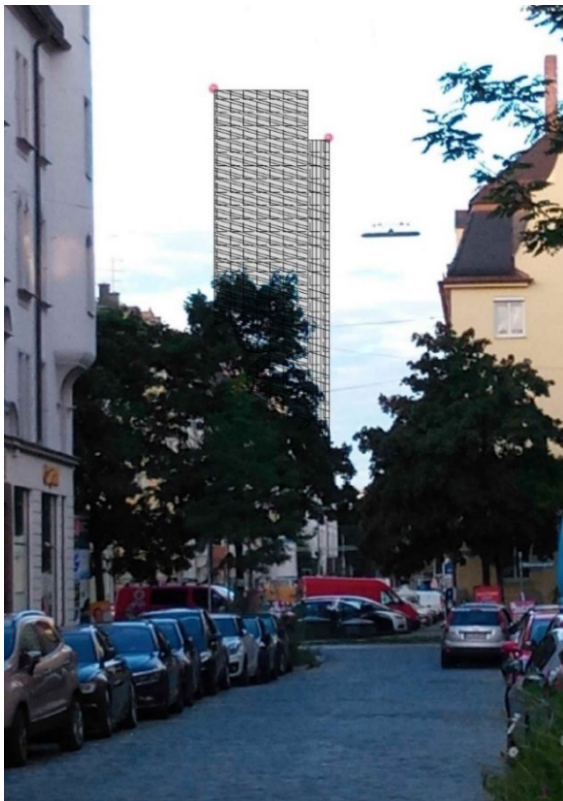
Zur Beeinträchtigung des Olympiaparks heißt es im Bebauungsplan „Da sich der Standort des neuen Hochhaus-Ensembles deutlich außerhalb der Pufferzone des potenziellen „UNESCO-Welterbes Olympiapark München“ befindet, sind durch die geplanten Hochhausobjekte keine Beeinträchtigungen der Integrität und der Authentizität des Olympiaparks München zu erwarten.“³

Die Bildmontagen aus dem Gutachten von Eisenlauer lassen anderes befürchten. Die Türme könnten – neben dem deplatzierten O2-Tower – die Bewerbung gefährden.

Wir fordern die Stadt München auf, diese Frage mit der UNESCO-Kommission zu klären.

Beeinträchtigung Nahbereich

Hierzu heißt es „In den Sichträumen im Nahbereich der umliegenden Quartiere des Paketpost-Areals (Lautensackstraße, Landsberger Straße und Steubenplatz) werden insbesondere die beiden hohen Türme mit einer markanten Präsenz und Zeichenhaftigkeit die lokale Szenerie nachhaltig verändern und dominieren. Sie werden mit ihrer ausgeprägten Gestik auf die beabsichtigte Wiederbelebung und programmatische Neubestimmung der Paketposthalle als zentraler öffentlicher Ort und die damit verbundene Installation eines neuen Quartiers mit einem spezifischen, multifunktionalen urbanen Charakter in das Stadtgebiet verweisen.“³



Die Stadt suggeriert, dass diese Dominanz über das gesamte historisch gewachsene Stadtviertel Neuhausen-Nymphenburg gerechtfertigt sei, weil die Wiederbelebung oder Neubestimmung der Paketposthalle nur mit 155m hohen Türmen gelingt. Den Beweis bleibt sie schuldig. Dies ist mitnichten so. Wir verweisen diesbezüglich auf das kürzlich eröffnete Bergson Kulturkraftwerk.

Die denkmalgeschützte Paketposthalle in ihrer Dominanz könnte das ganz ohne renditeträchtige Wolkenkratzer bewerkstelligen.

Die Türme entfalten diese „markante Präsenz“ nicht nur im Nahbereich, sondern im gesamten Viertel. Leider gibt es wegen der mangelnden Ankündigung der Ballons nur wenige private Fotos, aber eines - mit Simulation der Türme - sei hier gezeigt. Die Hirschbergstraße, Ecke Donnersberger Straße von Arch. CF Müller.

Wir fordern die Stadt auf, darzulegen, warum sie den Erhalt eines Denkmals und dessen kulturelle Nutzung über den Schutz aller anderen Denkmäler stellt. Und mit welcher Begründung sie eine städtebauliche Konkurrenz zur Altstadt schaffen möchte.

Stadtsilhouette

Weiter heißt es im Bebauungsplan „Zusammenfassend ist daher festzuhalten, dass die Formation des geplanten Hochhaus-Ensembles auf dem Paketpost-Areal ein neues Stadtzeichen mit gesamtstädtischer Bedeutung in den Münchner Stadtraum einbringen wird, welches den Rang eines Wahrzeichens beanspruchen wird, das weit über das Stadtgebiet hinaus visuell wahrnehmbar sein ist. Es wird mit seinen Dimensionen und seiner formalen Ausprägung die dominanten, stadtbildprägenden Wirkungen der bestehenden Ikonen der Münchner Stadtsilhouette erreichen. Anhand der Simulationen zu den ausgewählten Sichtbezügen ist zudem zu erkennen, dass durch die neuen Vertikalobjekte Überlagerungs- oder Hinterschneidungsphänomene mit bestehenden Baudenkmalen in der Stadtsilhouette, mit wichtigen Sichtachsen oder Frei- und Landschaftsräumen im Stadtgebiet, die deren stadtbildprägende Wirkungen beeinträchtigen könnten, äußerst gering sind. Die erstellten Simulationen verdeutlichen zudem sehr anschaulich, dass die markante Zeichenhaftigkeit und die erhebliche stadtbildprägende und -verändernde Wirkung der geplanten Vertikalobjekte herausragende architektonische Qualitäten und eine signifikante gestalterische Eigenart einfordern. Sie haben der Präsenz und dem Rang eines Stadtzeichens mit dem geplanten Anspruch gerecht zu werden, analog zu den bestehenden beispielhaften Ikonen des Stadtbilds, München als Metapher zu repräsentieren.“³

Wir fordern eine rücksichtsvolle Stadtplanung und weniger Worthülsen, Metaphern, Zeichen, Ikonen und die beinahe religiöse Überhöhung einer kulturellen Nutzung, die nach vielen Jahren der Planung immer noch völlig unklar ist.

Der Projektentwickler hat wissentlich ein Baudenkmal erworben, das er instand zu halten hat. Dass die Stadt ihm mit immensen denkmalbeschädigenden Baurechtsgewinnen entgegenkommt, ist inakzeptabel.

Die Bayerische Verfassung hat dem hohen Rang von Denkmalschutz und Denkmalpflege Rechnung getragen und verpflichtet den Einzelnen wie die staatliche Gemeinschaft in Art. 3 und Art. 141 zu Schutz und Pflege der Natur- und Kulturgüter. Das Bayerische Denkmalschutzgesetz (BayDSchG) legt in Art. 3 (2) fest: „Die Gemeinden nehmen bei ihrer Tätigkeit, vor allem im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, insbesondere auf die Erhaltung von Ensembles, angemessene Rücksicht.“

Diese Rücksichtnahme können wir im vorliegenden Bebauungsplan nach wie vor nicht im Ansatz erkennen.

Unsere Forderungen

Wir fordern die Stadt München auf, das Bebauungsplanverfahren neu aufzusetzen und im Rahmen der Bauleitplanung, auf die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege angemessene Rücksicht zu nehmen. Die denkmalfachlichen Stellungnahmen sind ernst zu nehmen.

Hochhäuser sind dort auf maximal 60m zu reduzieren und die Hochhausstudie 2023 in Bezug auf Nymphenburg und umliegende Ensembles und Denkmäler einzuhalten.

Wir fordern die Stadt München auf, zu erklären, warum sie 2004 und 2025 an fast gleicher Stelle zu solch unterschiedlichen Einschätzungen bzgl. der verträglichen Gebäudehöhe gelangt und warum sie Investoren derart unterschiedlich behandelt.

Wir fordern die Stadt auf, darzulegen, warum sie den Erhalt eines Denkmals und dessen kulturelle Nutzung über den Schutz aller anderen Denkmäler stellt. Und mit welcher Begründung sie eine städtebauliche Konkurrenz zur Altstadt schaffen möchte.

Wir fordern die Stadt München auf, ein belastbares Nutzungskonzept für die denkmalgeschützte Paketposthalle vorzulegen.

Wir fordern die Stadt München auf, ein Instandsetzungskonzept für die denkmalgeschützte Paketposthalle vorzulegen.

Wir fordern die Stadt München auf, zu begründen, warum das Planungsziel, die Sichtbarkeit der Halle von allen Seiten zu gewährleisten, aufgegeben wird.

Wir fordern die Stadt München auf, mit der UNESCO-Kommission zu klären, ob die geplanten Türme die Bewerbung des Olympiapark München gefährdet.

AG München im Denkmalnetz Bayern

Das Denkmalnetz Bayern unterstützt diese Einwendung.

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is 'Elke Wendrich' and the signature on the right is 'Birgit Angerer'. The names are written in a cursive, flowing style.

Elke Wendrich und Birgit Angerer
Sprecherinnen Denkmalnetz Bayern

Annegret Bähnisch und Karin Nobs
AG München Denkmalnetz Bayern

¹ https://www.denkmalnetzbayern.de/files/website/media/mitglieder/user_files_2/einwendung-dnb_an-planungsreferat-muenchen-zum-paketpostareal.pdf

² <https://www.db-bauzeitung.de/architektur/industriebau/paketposthalle-in-muenchen/>

³ <https://bauleitplanung.muenchen.de/file/paketpost-areal-3ii/d41327cb-09e9-48e1-b4d3-7c4fe6f51ef1>

⁴ <https://risi.muenchen.de/risi/dokument/v/7712577>

⁵ <https://kunstgeschichte.org/verband/rote-liste/schloss-nymphenburg/>

⁶ <https://www.stmwk.bayern.de/kunst-und-kultur/denkmalerschutz/landesdenkmalrat.html>

⁷ https://stadt.muenchen.de/dam/jcr:786d0c58-f695-4ea6-9dc0-1a4603ea5222/birketweg_konzept.pdf