Gemeinde Pullach i. Isartal

den 30.08.2018

Bauverwaltung
Sachbearbeiterin: Frau Carolin David

Beschlussvorlage

Abt. 5/514/2018

Gremium / Ausschuss	Termin	Behandlung
Gemeinderat	**09.10.2018**	**öffentlich**

Top Nr. 4

Ortsentwicklungsplan (OEP) Verabschiedung der Handlungsfelder "soziale Infrastruktur" und "bauliche Entwicklung"

Anlagen:

Anlage 1 _ OEP Handlungsempfehlungen Handlungsfelder 1 und 4
Anlage 2 _ Verabschiedete Leitziele Pullach 2030

Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vom Planer vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen und Priorisierungen zur Kenntnis:

Handlungsempfehlungen zum Handlungsfeld „Soziale Infrastruktur“			
Priorität	**Leitziel**	**Nr.**	**Handlungsempfehlung**
1	8	**S1**	**Handlungsziel: Langfristige Sicherung des Schwimmbades als Schul-, Vereins- sowie Freizeitbad** **Maßnahme: Neubau des Hallenbads auf der Kuhwiese als Bad mittlerer Größe („Zwischenvariante“ mit ca. 770 m² Wasserfläche, ggf. mit Rutsche)** Handlungsschritte: 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan Erläuterung: Zielgruppenangepasste Angebotspalette, Erarbeitung Konzeption für die Kuhwiese, Projektplanung, Machbarkeitsstudie durch Fachbüro wurde erstellt Zeitliche Umsetzung: Bis 5 Jahre
1	6	**S3**	**Handlungsziel: Weiterentwicklung Jugendarbeit** **Maßnahme: Neubau Jugendhaus an der Polizeiweise gemäß Konzept freiraum²**

			Handlungsschritte: 1. Nutzungsgröße abklären und beschließen 2. architektonische Planung beauftragen Erläuterung: Alternative für Sommerstockbahnen klären. Planung als Jungbürgerhaus mit einladendem Cafébereich, Mehrzweckraum (für Parties, Kulturprogramm und separate Ferienbetreuung bzw. Raumvermietung), Gastroküche, Außengelände in unmittelbarer Nähe zu Skaterplatz. Zeitliche Umsetzung: Bis 5 Jahre
1	2,3	**S8**	**Handlungsziel: Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern** **Maßnahme: Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule** Handlungsschritte: 1. "Phase 0" mit Schulkonzept beenden, Standortentwicklung prüfen 2. nach diesem Abschluss VGV-Verfahren und Planung Leistungsphasen 1-9 beauftragen Erläuterung: Derzeit wird die künftige pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule geklärt ("Lernlandschaft"). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine architektonische Planung und der erforderliche Um- bzw. Neubau, Durchgrünung Schulhöfe berücksichtigen Zeitliche Umsetzung: Bis 5 Jahre
1	6	**S4**	**Handlungsziel: Weiterentwicklung Kinderbetreuung** **Maßnahme: Erweiterung Kindergarten Kinderland, Standort für Kindergarten in Höllriegelskreuth prüfen, Neubau für bisherige Container Mäuseburg** Handlungsschritte: Flächenverfügbarkeit in Höllriegelskreuth klären; Standortentscheidung Kinderhaus treffen, weitere Planungsschritte einleiten, Planungsbeauftragen Erläuterung: Die Gemeinde benötigt noch Betreuungsplätze für ca. 30 Kinder; hier wird ein Ausbau/ Neubau im Bereich des Kinderlands (ggf. als Waldkindergarten) bzw. ein neuer Standort in Höllriegelskreuth empfohlen; Des Weiteren ist mittelfristig ein Ersatz für die Container an der Mäuseburg vonnöten. Planungsauftrag erst nach Klarheit über Schulen erteilen. Zeitliche Umsetzung: Bis 10 Jahre
1	5	**S5**	**Handlungsziel: Schaffung von Wohnraum für Senioren im Ortskern**

			<u>Maßnahme:</u> Neubau für seniorengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenhauses auf Bahnhofswiese <u>Handlungsschritte:</u> Rahmenbedingungen definieren, 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung <u>Erläuterung:</u> Zentrumsnah soll das Angebot an Seniorenwohnen ausgebaut werden, die Kombination mit Ausbau der Nahversorgung ist wegen kurzer Wege für die Bewohner / Teilnahme am öffentlichen Leben attraktiv, Mehrgenerationenhaus, ggf. Demenz-WG <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre
1	3	**S12**	**<u>Handlungsziel:</u> Ausbau und Attraktivierung Schulstandort** **<u>Maßnahme:</u> Sanierung Ottfried-Preußler-Gymnasium** <u>Handlungsschritte:</u> 1. Nutzungskonzept mit Klärung Erweiterungsbedarf & Kostenplanung 2. Sanierungskonzept erarbeiten 3. Auslagerung Schulbetrieb für Bauphase organisieren <u>Erläuterung:</u> Hierfür bieten sich für die temporäre Auslagerung z.B. Flächen nördlich IEP, im Bereich des bisherigen Sportplatzes oder Freizeitbades an, diese (temporären) Gebäude könnten z.B. im Anschluss auch für die Auslagerung der Mittel-oder Grundschule genutzt werden, nur geringe Abhängigkeit anderen OEP-Maßnahmen hiervon <u>Zeitliche Umsetzung:</u> bis 10 Jahre
2	1,7	**S7**	**<u>Handlungsziel:</u> Sicherung kultureller Angebote** **<u>Maßnahme:</u> Modernisierung/Umgestaltung des Bürgerhauses** <u>Handlungsschritte:</u> Sanierungsarbeiten planen und beauftragen <u>Zeitliche Umsetzung:</u> bis 10 Jahre
2	7	**S6**	**<u>Handlungsziel:</u> Erweiterung VHS** **<u>Maßnahme:</u> Räumlichkeiten für VHS auf der Bahnhofswiese schaffen** <u>Handlungsschritte:</u> Rahmenbedingungen definieren, 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung /

			Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung Erläuterung: die VHS benötigt weitere Räumlichkeiten, an neuen Standort bündeln, damit räuml. Enge in Rat-und Bürgerhaus entlasten Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre
2	9,4	**S10**	**Handlungsziel: langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten** **Maßnahme: Erwerb des Warnberger Felds** Handlungsschritte: 1. weitere Verhandlungen mit der Kirche, 2. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren 3. (Wettbewerb und) Bauleitplanung Erläuterung: Sportangebot für Vereine und Schulen, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht, etc.) Zeitliche Umsetzung: bis 10 Jahre
3		**S9**	**Handlungsziel: Lebendig halten der Geschichte Pullachs, auch im Hinblick auf BND-Gelände** **Maßnahme: Etablierung eines Museums für Geschichte** Handlungsschritte: Prüfung des Museumskonzepts; Suche geeigneter Standorte, z.B. Habenschadenstraße 8 Erläuterung: In Zusammenarbeit mit dem Pullacher Geschichtsforum e.V. sowie Agenda 21 Pullach Zeitliche Umsetzung: bis 10 Jahre
3	1,6	**S2**	**Handlungsziel: Ergänzung des kulturellen Angebotes für alle Generationen** **Maßnahme: Vorüberlegungen für Einrichtungen und Nutzungen im BND-Gelände initiieren** Handlungsschritte: Vorplanung nur im Rahmen eines Nutzungskonzeptes gemäß Maßnahme B4, s. dort Erläuterung: Im Rahmen des Nutzungskonzeptes müssen auch kulturelle Angebote für alle Generationen, kommunikative Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten mit konzipiert werden, Werkstätten als Räume für VHS o.ä. beibehalten Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre

3	4	**S11**	**<u>Handlungsziel:</u> Sicherung Sportflächenangebot** **<u>Maßnahme:</u> Vorhandene Sportflächen erhalten** <u>Handlungsschritte:</u> 1. Sportfläche erhalten 2. Regelmäßige Nutzungsverteilung und Auslastung überprüfen 3. Wenn Verlagerung auf Warnberger Feld absehbar, Nutzungskonzept erarbeiten <u>Erläuterung:</u> Hohe Auslastung durch Vereine, erfüllen tw. nicht mehr aktuelle Anforderungen (für Leichtathletik oder Fußball höherer Liegen), zunehmender Bedarf <u>Zeitliche Umsetzung:</u> über 10 Jahre

Handlungsempfehlungen zum Handlungsfeld „Bauliche Entwicklung“			
Priorität	**Leitziel**	**Nr.**	**Handlungsempfehlung**
1	S2,3	**B7**	**<u>Handlungsziel:</u> Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern** **<u>Maßnahme:</u> Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule** <u>Handlungsschritte:</u> 1. "Phase 0" mit Schulkonzept beenden, Standortentwicklung prüfen 2. nach diesem Abschluss VGV-Verfahren und Planung Leistungsphasen 1-9 beauftragen <u>Erläuterung</u>: Derzeit wird die künftige pädagogische Ausrichtung für Grund-und Mittelschule geklärt ("Lernlandschaft"). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine architektonische Planung und der erforderliche Um- bzw. Neubau, Druchgrünung Schulhöfe berücksichtigen <u>Zeitliche Umsetzung:</u> bis 5 Jahre
1	S8	**B2**	**<u>Handlungsziel:</u> Langfristige Sicherung des Schwimmbades als Schul-, Vereins-sowie Freizeitbad** **<u>Maßnahme:</u> Neubau des Hallenbads auf der Kuhwiese als Bad mittlerer Größe ("Zwischenvariante" mit ca. 770 m² Wasserfläche, ggf. mit Rutsche)** <u>Handlungsschritte:</u> 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung <u>Erläuterung:</u>

			Zielgruppenangepasste Angebotspalette, Erarbeitung Konzeption für die Kuhwiese, Projektplanung, Machbarkeitsstudie durch Fachbüro wurde erstellt Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre
1	2	**B5**	**Handlungsziel: Attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte auf Bahnhofswiese** **Maßnahme: Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen** Handlungsschritte: 1. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren, 2. Testentwurf mit Kostenabschätzung Tiefgaragenumbau 3. Investorenwettbewerb als Dialogverfahren durchführen 4. Bauleitplanung durchführen Erläuterung: Nutzungsanforderungen und Größen konkretisieren (neben Art der Nutzungen auch Fußwegeverbindungen u.a. zum Bahnhof), Trägerschaft Wettbewetbklären (Investorenwettbewerb, wettbewerblicher Dialog oder städtebaulicher Wettbwerb) Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre
1	S9	**B6**	**Handlungsziel: langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten** **Maßnahme: Erwerb des Warnberger Felds** Handlungsschritte: 1. weitere Verhandlungen mit der Kirche, 2. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren 3. (Wettbewerb und) Bauleitplanung Erläuterung: Sportangebot für Vereine und Schulen, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht, etc.) Zeitliche Umsetzung: bis 5 Jahre
2	4	**B4**	**Handlungsziel: Vorbereitung städtebauliche Neuordnung des BND-Geländes nach Nutzungsaufgabe** **Maßnahme: Entwicklungskonzept für das BND-Gelände erstellen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsmischung/Nutzungszonierung** Handlungsschritte: Rahmenplanung vorbereiten: Nutzungsziele definieren, Raumansprüche, Verflechtung und Integration in denkmalgeschütztes Ensemble prüfen, Instrumente zur Umsetzung auswählen Erläuterung: für die Themenfelder Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Bauliche Entwicklung/Wohnen, Nahversorgung,

			verkehrliche Erschließung und Grünflächenentwicklung <u>Zeitliche Umsetzung</u>: über 10 Jahre
2	6	**B1**	**<u>Handlungsziel:</u> Städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhof-Areals für Wohnen und Arbeiten** **<u>Maßnahme:</u>** **Klarstellung der gewünschten Entwicklung** <u>Handlungsschritte:</u> Bebauungsplan für den bereits entwidmeten Nordteil des Staatsbahnhofgeländes aufstellen <u>Erläuterung</u>: denkmalgeschützte Gebäude sanieren und durch Neubauten ergänzen <u>Zeitliche Umsetzung:</u> bis 5 Jahre
3	3,5	**B3**	**<u>Handlungsziel:</u> Schaffung bezahlbaren Wohnraumes für einheimische Bevölkerung** **<u>Maßnahme</u>: Dachausbau/Aufstockungen einzelner Häuser am Grundelberg** <u>Handlungsschritte:</u> Prüfung Machbarkeit Statik, Beauftragung Vorplanung <u>Erläuterung:</u> Flächenauswirkungen durch Stellplatzbedarf berücksichtigen; auch andere Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen <u>Zeitliche Umsetzung</u>: bis 10 Jahre
3	W5	**B8**	**<u>Handlungsziel:</u> Räumliche und logistische Verbesserung der örtlichen Wertstoffentsorgung; Anpassung der Grundversorgung an Bevölkerungswachstum; perspektivische Bedarfe der kommunalen Abfallwirtschaft beachten** **<u>Maßnahme</u>: Planung eines größeren gemeindlichen Wertstoffhofes** <u>Handlungsschritte:</u> Standortfindung (evtl. südl. der Industriestraße), Verhandlungen mit Grundstückseigentümern aufnehmen, Kooperation mit Nachbargemeinde prüfen, Implementierung des Isartaler Tisches prüfen <u>Erläuterung:</u> Ein verkehrstechnisch gut erreichbarer Wertstoffhof erhöht dessen Attraktivität und Effizienz; Synergien mit Gewerbe und Handel schaffen <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre

2. Der Gemeinderat stimmt diesen Handlungsempfehlungen und Priorisierungen des

Planers zu bzw. in geänderter Fassung zu.

Begründung:

Hinweis: Die Handlungsfelder „soziale Infrastruktur“ und „bauliche Entwicklung“ können zusammengefasst werden.

Das Büro Terrabiota stellt in den anstehenden öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates die OEP-Handlungsempfehlungen zu den einzelnen Handlungsfeldern vor.

Es gibt fünf Handlungsfelder:

(1)	Bauliche Entwicklung
(2)	Verkehr
(3)	Freiflächen und Umwelt
(4)	Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur
(5)	Nahversorgung und Wirtschaft

Im Bereich „Ortskern“ finden sich alle o.g. Handlungsfelder wieder.

Die verabschiedeten **Leitziele** Pullach 2030 finden sich in **Anlage 2**

Die Leitziele für die Handlungsfelder „soziale Infrastruktur“ und „bauliche Entwicklung“ sind:

Leitzeile Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur

1. Der Pullacher Ortskern ist ein lebendiger Treffpunkt für alle Generationen und Interessensgruppen.
2. Zur Belebung und Stärkung des Ortskerns tragen auch Schulen bei.
3. An allen Schulen werden hochwertige pädagogische Konzepte verfolgt. Die Schulen verfügen über die entsprechenden, flexibel nutzbaren Räume.
4. Pullach hat ein gut gefächertes Sportangebot und nutzt Vereins- und Schulsportanlagen im Rahmen seiner räumlichen Möglichkeiten.
5. Die Gemeinde unterstützt zeitgemäßes, alten- und behindertengerechtes Wohnen für ein selbstbestimmtes Leben und hat die Rahmenbedingungen und die dafür nötige Infrastruktur geschaffen.
6. Für die qualitativ hochwertige Kinder- und Jugendbetreuung stehen angemessene Räume und Freiflächen in ausreichender Größe und zielgruppengerechter Ausstattung zur Verfügung.
7. VHS, Musikschule und Vereinen stehen angemessene Räume zur Verfügung. Vorteile durch intelligentes Raummanagement werden genutzt.
8. Pullach verfügt über ein neu gebautes Hallenbad als Familien- und Sportbad.
9. Das Warnberger Feld wird für öffentliche Spiel- und Freizeitflächen genutzt.
10. Jugendliche haben in ausreichendem Maß Flächen und Treffpunkte im öffentlichen Raum.

Bauliche Entwicklung:

1. Bei baulichen Entwicklungen in der Gemeinde werden stets Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt und angemessen unterstützt.
2. Zwischen Bahnhofsareal, Kirchplatz und Rathaus hat sich eine attraktive/qualitätsvolle, von allen Bevölkerungsgruppen genutzte Erweiterung des Ortskerns entwickelt.

3. Die Gemeinde bietet in angemessenem Umfang bezahlbaren und attraktiven Wohnraum, verwaltet durch eine gut strukturierte Wohnungsbaugesellschaft.
4. Auf die Veräußerung des BND-Geländes ist die Gemeinde konzeptionell und planerisch vorbereitet. (Alternative, mehrheitlich)
   Das BND-Gelände befindet sich im Eigentum der Gemeinde und dient als Vorratsfläche.
5. In Pullach existieren Angebote verschiedenster Wohnformen und Serviceeinrichtungen für alle Generationen
6. Das Areal des Staatsbahnhofs ist durch maßvolle Bebauung und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude aufgewertet. Es besteht eine gute Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Bürogebäuden.
7. Die Gemeinde respektiert Denkmal- und Ensembleschutz.

Rückblick/Ausblick:

- In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.06.2018 (TOP 4) wurden die Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“ beschlossen.
- In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.07.2018 (TOP 7) wurden die Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld (2) „Verkehr“ beschlossen. Die Empfehlungen für das Handlungsfeld „Freiflächen und Umwelt“ wurden vertagt.
- In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2018 wurden die Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld (3) „Freiflächen und Umwelt“ beschlossen.
- Die Handlungsempfehlungen für das Handlungsfeld „Ortsmitte“ sollen in der Sitzung am 06.11.2018 behandelt werden.

Die Handlungsfelder (4) „Soziale Infrastruktur und bauliche Entwicklung“ können am 09.10.2018 aus Sicht des OEP-Teams und der Verwaltung im Gemeinderat vorgestellt, diskutiert und beschlussmäßig behandelt werden.

Susanna Tausendfreund
Erste Bürgermeisterin