

ORTSENTWICKLUNGSPLAN

Teil II – Analyse, Szenarien und Erläuterungen

Entwurf



Quelle: Homepage der Gemeinde Pullach

Erläuterungsbericht

Fassungsdatum: 05.07.2019 - ENTWURF

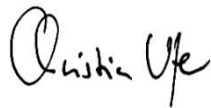
Auftraggeber: Gemeinde Pullach
Johann-Bader-Straße 21
82049 Pullach i. Isartal

Planfertiger:

Terrabiota
Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner GmbH

Kaiser-Wilhelm-Straße 13a
82319 Starnberg
Tel. 08151-97 999-30
E-Mail: info@terrabiota.de

Starnberg, den 05.07.2019



Bearbeiter: Dipl.-Ing. Christian Ufer, Landschaftsarchitekt und Stadtplaner
Dipl.-Geogr. Markus Eppe
Dipl.-Ing. (FH) Jan Günther, Landschaftsarchitekt
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin
M.Sc. Andrea Winterstein, Umweltplanerin

Moderation: Bauwärts – Stadt Raum Bildung

in Zusammenarbeit mit:



Markt und Standort
Beratungsgesellschaft mbH
Hugenottenplatz 1
91054 Erlangen
Tel. 09131 973 769 20
E-Mail: Markus.Eppe@marktundstandort.de

INHALTSVERZEICHNIS Teil II

1	EINFÜHRUNG	5
1.1	Aufgabenstellung	5
1.2	Planungsablauf	5
1.3	Bürgerbeteiligung.....	6
1.4	Methodik	9
2	Analyse und Bewertung	10
2.1	Datengrundlagen	10
2.2	Rahmenbedingungen	11
2.2.1	Raumstruktur	11
2.2.2	Natur und Landschaft	14
2.2.3	Bevölkerungsstruktur	16
2.2.4	Überörtliche Planungen.....	17
2.3	Städtebauliche Grundlagen/ Siedlungsstruktur	21
2.3.1	Historische Entwicklung	21
2.3.2	Ortsteile und Nutzungen	22
2.3.3	Bauliche Struktur und Wohnen	23
2.3.4	Ortskerne	28
2.3.5	Soziale und kulturelle Infrastruktur	29
2.3.6	Innerörtliche Freiräume	35
2.3.7	Verkehr und Mobilität	36
2.3.8	Technische Infrastruktur und Energie	38
2.3.9	Wirtschaftsstruktur	39
2.3.10	Flächenpotentiale und -reserven	44
2.4	Landschaft, Naherholung und Umweltschutz	45
2.5	Zusammenfassung in Stärken-Schwächen-Bilanzen	49
3	Künftige Bevölkerungsentwicklung	50
3.1	Prognose.....	50
3.2	Methodik	50
3.3	Berechnungsvarianten	52
4	Mögliche Entwicklungsszenarien	55
4.1	Handlungs- und Flächenbedarf.....	55
4.2	Zusammenfassung Handlungsbedarf	63
4.3	Flächenpotenziale der Teilräume	64
4.4	Szenarien baulicher Entwicklung	66
4.4.1	Vorüberlegungen Themenfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur	67
4.4.2	Vorüberlegungen Themenfeld Nahversorgung und Wirtschaft	70
4.4.3	Überblick der Entwicklungsszenarien	70

5	Erläuterungen zum Massnahmenkonzept	80
5.1	Wahl des Entwicklungsszenarios für Rahmenplan	80
5.2	Handlungsempfehlungen	80
5.2.1	Konkretisierung der Ortsentwicklungsmaßnahmen	80
5.2.2	Handlungsempfehlungen Ortsmitte	87
5.2.3	Verworfenene Handlungsempfehlungen.....	87
5.2.4	Entwicklungen Drogeriemarkt.....	88
5.2.5	Städtebauliche und umweltrelevante Auswirkungen der flächenbezogenen Handlungsempfehlungen	90
6	Umsetzung und Ausblick.....	92
6.1	Mögliche Umsetzungsinstrumente	92
6.1.1	Städtebaurechtliche Instrumente	92
6.1.2	Städtebauförderung	93
6.2	Kostenüberlegungen.....	96
6.3	Fazit.....	97

Anhang

- Darstellung der Entwicklungsszenarien 1-6
- Tabelle Kostenschätzung der Szenarien
- Denkmalliste Pullach
- Flächenmatrix Schlüsselgrundstücke
- Literaturverzeichnis

Karten

- Karte A1: Analyse Landschaftsraum
- Karte A2: Analyse Siedlungsstruktur
- Karte A3: Analyse Soziale und kulturelle Infrastruktur
- Karte A4: Analyse Grünstrukturen
- Karte A5: Analyse Verkehr
- Karte A6: Analyse Städtebauliche Flächenpotenziale
- Karte A7: Lageplan Schlüsselgrundstücke
- Karte A8: Analyse Ortsbild im Ortskern Pullach
- Karte A9: Analyse Ortsbild im Ortskern Großhesselohle

1 EINFÜHRUNG

1.1 Aufgabenstellung

Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach hatte sich im Rahmen einer Klausurtagung im Februar 2015 in Thierhaupten geeinigt, einen Ortsentwicklungsplan zu erarbeiten. Anlass waren und sind verschiedene Erfordernisse der Innenentwicklung. Das bedeutet, dass keine großen Entwicklungen in bislang unbebaute Bereiche geplant werden sollen, sondern diverse bauliche Entwicklungen innerhalb des bestehenden Ortes. Allen voran ist hier die schulische Situation bzw. die Raumnot der Grund- und auch der Mittelschule zu nennen. Ebenso klagen auch andere soziale Infrastruktureinrichtungen wie die Musikschule, die Volkshochschule oder die Jugendfreizeitstätte über räumliche Enge und haben Erweiterungswünsche geäußert, um auch zukünftig ein attraktives Veranstaltungsangebot vorhalten zu können. Darüber hinaus würde auch der Sportverein gern sein Angebot bedarfsgerecht erweitern. Auch auf die Nahversorgung im Ortskern von Pullach ist ein besonderes Augenmerk zu richten – hier existiert derzeit neben den üblichen Fachgeschäften wie Bäckerei und Metzgerei lediglich ein kleiner, kaum mehr zeitgemäßer Lebensmittelmarkt.

Des Weiteren werden mittel- bis langfristig mehr als die Hälfte der bislang vom Bundesnachrichtendienst (BND) genutzten Flächen frei werden. Die dort mögliche Entwicklung im Hinblick auf eine Verbesserung der sozialen Infrastruktur, aber auch die steigende Einwohnerzahl und die daraus erwachsenden neuen Aufgabenstellungen wurden ebenfalls im Zuge der Ortsentwicklungsplanung in verschiedenen, denkbaren Szenarien betrachtet. Ziel war die Festlegung eines Szenariums der Ortsentwicklung, bei dem eine maßvolle Entwicklung der Bevölkerung mit der bedarfsgerechten Entwicklung der sozialen Infrastruktur im Einklang steht.

1.2 Planungsablauf

Die Planung wurde durch die Gemeindeverwaltung begleitet, wobei die Regierungsbaumeisterin und Stadtplanerin Monika Beltinger aus Kempten die Gemeinde fachlich unterstützt hat. Im Frühjahr 2015 wurde vom Gemeinderat beschlossen, insgesamt sieben Planungsbüros einzuladen und in einem interfraktionell besetzten Ausschuss die drei am geeignetsten erscheinende Büros auszuwählen und zu einer Präsentation im Gemeinderat zu bitten. Bereits bei der Vorauswahl der Büros zeichnete sich ab, dass neben der fachlichen Bearbeitung der Planung als zusätzliches Modul die professionelle Durchführung und Begleitung der Bürgerbeteiligung durch ein Moderationsbüro beauftragt werden soll. Somit wurden drei Planungsbüros sowie ein Moderationsbüro ausgewählt, die sich in der Sitzung am 23.06.2015 im Gemeinderat vorstellen, kurzfristig hat ein Fachplanungsbüro sein Angebot jedoch zurückgezogen. Der Gemeinderat der Gemeinde Pullach bestätigt die „zweigleisige“ Vorgehensweise. In der Sitzung wurde das Planungsbüro „Terrabiota Landschaftsarchitekten und Stadtplaner“ zusammen mit der „Markt und Standort Beratungsgesellschaft“ mit der Bearbeitung der Fachplanung beauftragt. Der Moderationsauftrag geht an die Arbeitsgemeinschaft „Urbanes Wohnen“ (ab 2018 „bauwärts“). Dieses moderiert die Bürgerbeteiligung (vgl. Kap. 1.3) und liefert damit einen wesentlichen Input für die Fachplanung.

Darüber hinaus wurde in der Gemeinderatssitzung beschlossen, den „Ortsentwicklungs-, Energie und Umweltausschuss (OEU)“ mit der politischen Rückabstimmung und Begleitung des Verfahrens zu betrauen. In der Sitzung am 15.09.2015 wurde dem Ausschuss ein erstes Zwischenergebnis der Grundlagenermittlung vorgelegt. In der Sitzung am 17.12.2015 wurden detailliertere Ergebnisse der Bestandsaufnahme und eine statistische Prognose zur Bevölkerungsentwicklung präsentiert. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk auf die Entwicklung der Schülerzahlen in der Grundschule bei unterschiedlichen Entwicklungsszenarien der Bevölkerung gelegt. Zusätzlich wurde auch ein Entwurf der Stärken- und Schwächenanalyse sowie Chancen und Risiken der weiteren Entwicklung Pullachs vorgestellt.

In seiner Klausur am 26. und 27.02.2016 setzte sich der Gemeinderat intensiv mit der Erarbeitung der Leitziele auseinander. Auch am 23.04. und 12.05.2016 waren die Leitziele Gegenstand der Diskussion im Gemeinderat, die schließlich am 12.05.2016 verabschiedet wurden.

In den öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates am 27.09., 08.11. und 22.11.2016 wurden verschiedene flächenbezogene Planungsszenarien vorgestellt und beraten. Dem Ziel, der Reduzierung und/oder Priorisierung der Szenarien, sollte laut Beschlusslage die Einholung von Fachgutachten für die Grund- und Mittelschule und das Freizeitbad vorgeschaltet werden.

Öffentliche Sitzungen des Gemeinderates fanden darüber hinaus am 25.04.2017 mit Präsentation der Handlungsempfehlungen statt. Mit diesen hat sich dann der Gemeinderat am 16.05.2017 intern sowie die 4. Bürgerwerkstatt am 20.05.2017 befasst. Am 07.11.2017 beriet der Gemeinderat erneut über die vorrangigen Handlungsempfehlungen und vertieften Umsetzungshinweise. Die im Gemeinderatsworkshop am 14.11. umfangreich diskutiert wurden.

Am 04.04.2017, 20.06.2017 und 25.07.2017 fanden Gemeinderatssitzungen mit Präsentation der Konzept- und Machbarkeitsstudie zum Schwimmbad mit Standortdiskussionen statt und schließlich wurde Ende Juli ein Standortbeschluss getroffen. Trotz dieser Standortentscheidung wurde der vorgesehene und im Leitbild enthaltene Neubau des Bades nicht in die Maßnahmenempfehlungen übernommen.

Das Konzept für die Schulentwicklung wurde im Januar 2019 fertig gestellt. Darauf aufbauen wird nun eine Machbarkeitsstudie durch ein Architekturbüro erarbeitet.

Mit Sitzungen im Sommer und Herbst 2018 zu den einzelnen Themenfeldern (19.06, 03.07, 24.07. und 09.10) sowie am 06.11 zur Ortsmitte und den Prioritäten wurden dann die Handlungsempfehlungen verabschiedet. Abschließend ist nach Vorliegen des Abschlussberichts eine abschließende Sitzung vorgesehen.

1.3 Bürgerbeteiligung

Der Ortsentwicklungsplan war auf einhelligen Beschluss des Gemeinderats von Beginn an eng mit einer Bürgerbeteiligung verknüpft. Die Bürger konnten in einem mehrstufigen Verfahren mit unterschiedlicher Beteiligungsintensität ihre Ideen und Anregungen einbringen. Das gesamte Verfahren wurde durch einen eigenen Menüpunkt auf der gemeindlichen Homepage (Stichpunkt „Ortsentwicklung“) öffentlich gemacht. Alle Zwischenergebnisse des laufenden Prozesses wurden zeitnah eingestellt. Die Bürgerschaft konnte online zusätzliche Anregungen einbringen.

Als Auftakt erfolgte am 12.10.2015 eine Bürgerversammlung, die mit über 200 Besuchern eine sehr große Resonanz in der Bevölkerung fand. Hierbei erhielten alle Anwesenden die Gelegenheit, persönlich empfundene Stärken und Schwächen ihrer Heimatgemeinde konkret zu benennen. Eine weitere Möglichkeit zur Wortmeldung bot sich interessierten Bürgerinnen und Bürgern an einem Infostand, der am 15.10.2015 anlässlich des Wochenmarkts auf dem Kirchplatz installiert war. Parallel dazu bestand in der gesamten Woche auch im Rathaus die Möglichkeit, sich zum Thema zu äußern.

Am 23.10.2015 wurde ein sogenannter „Zentrumsspaziergang“ veranstaltet, der vom Kirchplatz über die Bahnhofswiese („Schäferwiese“), die Margarethenwiese („Polizeiwiese“) und den Sportplatz bis zu den Seitnerfeldern führte. An jedem der genannten Orte erfolgte jeweils eine ausführliche Standortanalyse über die bisherige Nutzung sowie die Chancen und Risiken einer anderweitigen Entwicklung. Des Weiteren wurde am 24.10.2015 eine Radtour durchgeführt, die ausgehend vom Kirchplatz folgende Stationen hatte: Siedlung am Emil-Riedl-Weg, Siedlung am Grindelberg und Wiese nördlich davon, Wöllner Platz sowie Staatsbahnhofsgebäude in Großhesselohe, IEP-Fläche sowie Brache zwischen IEP und Gymnasium, Kuhwiese (Wiesenfläche östlich der Münchner Straße und nördlich der Bebauung an der Wurzelseppstraße), Warnberger Feld westlich der B11, unbebaute Grundstücke an der Anton-Köck-Straße sowie die Seitnerfelder. Auch hier wurde vor Ort über die konkreten Standorte / Flä-

chen, deren Wahrnehmung und jetzige Nutzung sowie das mögliche Entwicklungspotenzial diskutiert.

Des Weiteren fand am 09.11.2015 eine Jugendbürgerversammlung statt, bei der spezifische Themen der Kinder und Jugendlichen behandelt wurden. Am 21.11.2015 wurden die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung (Stärken-Schwächen-Analyse) in einem ganztägigen Workshop vier Themengruppen zugeordnet, gewichtet und priorisiert. Diese Themengruppen sind „soziale Infrastruktur“, „Freiflächen“, „städtebauliche Entwicklung“ sowie „Verkehr“.

Für den 03.12.2015 wurden sogenannte „Expertenrunden“ einberufen, in denen Mitarbeiter der Gemeindeverwaltung und engagierte Bürger ihr spezifisches Wissen zu den Themen „soziale Infrastruktur“, „Freizeit, Kultur, Sport“ sowie „städtebauliche Entwicklung“ austauschen und Statements abgeben konnten. Ein Jugendforum folgte am 05.12.2015, die Expertenrunde „Handel und Gewerbe“ am 20.01.2016.

Am 12.03.2016 fand die 2. Bürgerwerkstatt zur Entwicklung der Leitziele statt, die dann nach Beratung im Gemeinderat in einer offenen Planungswerkstatt vom 24. bis 26.06.2016 vertieft wurden. In der 3. Bürgerwerkstatt wurden dann am 22.10.2016 Entwicklungsszenarien bewertet und weiterentwickelt. Am 20.05.2017 fand die 4. Bürgerwerkstatt statt, die sich mit den Handlungsempfehlungen, insbesondere in der Ortsmitte beschäftigte. Vom 01.07. bis 09.07.2017 wurden den Bürgern die Ergebnisse der Studie zur Entwicklung des Freizeitbades in einer Ausstellung präsentiert, sowie die Möglichkeit gegeben, ihre Meinung dazu abzugeben.

Ende Februar 2018 wurden die vorläufigen Ergebnisse des Ortsentwicklungskonzeptes als aktueller Sachstand den Bürgern in einer Ausstellung im Bürgerhaus erläutert.

Die Ergebnisse der verschiedenen Bürgerveranstaltungen wurden durch die Moderatoren von „Urbanes Wohnen“, zusammengefasst und in einem eigenständigen Bericht öffentlich vorgelegt, der Bestandteil des Ortsentwicklungsplanes ist. Dieser Bericht ist im Internet einsehbar und wurde im laufenden Verfahren ständig aktualisiert und fortgeschrieben. Schlussendlich flossen die Ergebnisse aller Bürgerrunden in die Grundlagenbewertung und insbesondere in die SWOT-Analyse ein (vgl. Kap. 2).

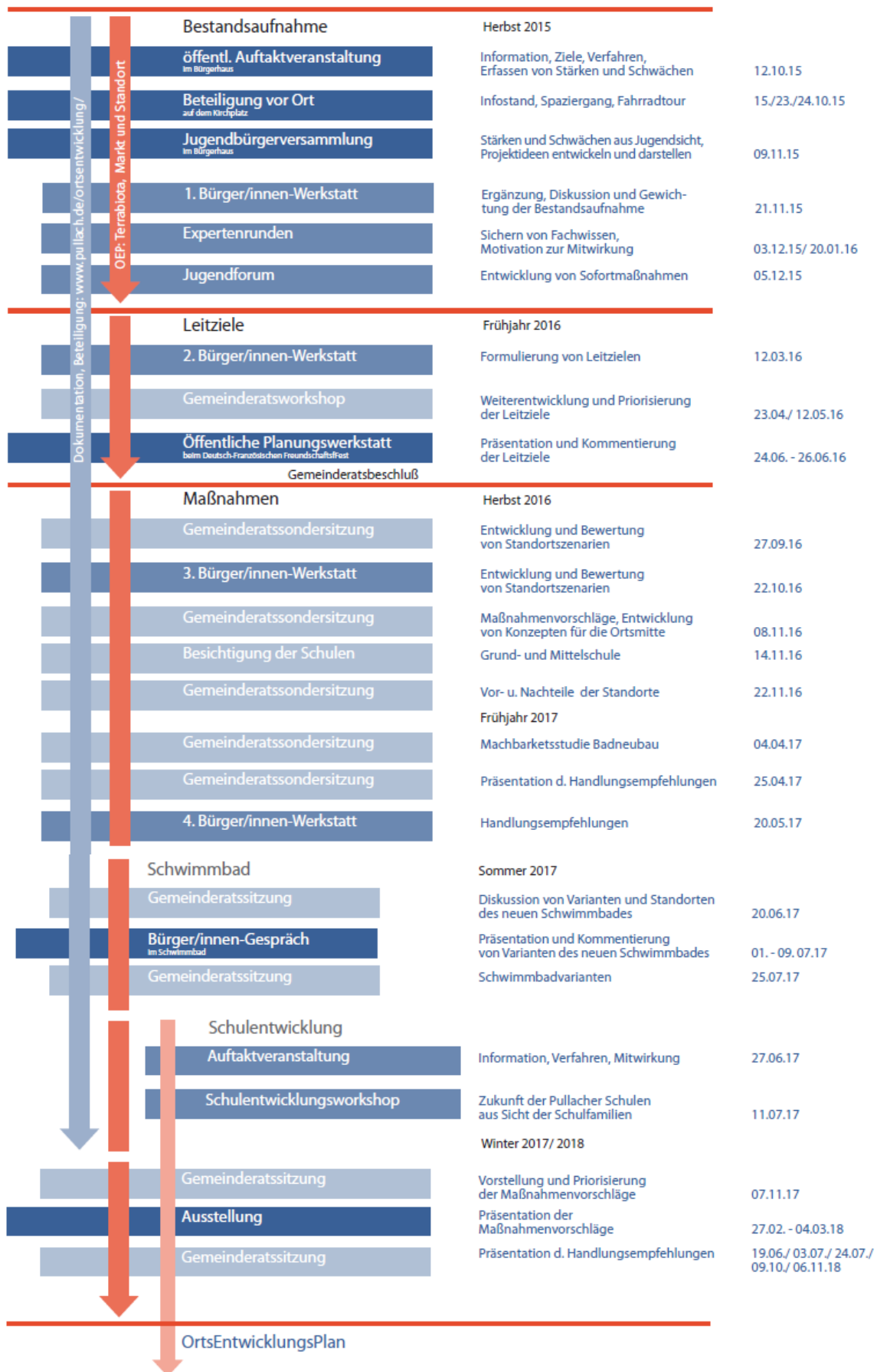


Abb. 1: Schritte auf dem Weg zum OEP (mit Bauwärts, 2019)

1.4 Methodik

Auch wenn viele Pullacher Bürger und vor allem die Gemeinderäte die Faktenlage zum Großteil bereits kannten, wurde an den Beginn des Verfahrens eine intensive Analysephase gestellt. Dieses Vorgehen war unerlässlich, damit alle am Planungsprozess Beteiligten nicht nur den gleichen Wissenstand hatten, sondern die durch die Bürgereinschätzung ergänzte Bewertung der Planungsgrundlagen wiederum im gemeinsamen Dialog von Fachplanern, Politik und Bürgern rückgekoppelt und angepasst werden konnte. Das Ergebnis konnte dann als Basis für unterschiedliche Entwicklungsszenarien herangezogen werden. Im Laufe des Jahres 2016 wurden auf dieser Basis aufbauend das Leitbild und einzelne Leitziele für die gewählten Themenfelder sowie unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet. Die Leitziele wurden wiederum im OEU sowie in weiteren Veranstaltungen mit Bürgerbeteiligung vorgestellt, ergänzt und priorisiert. Auf dieser Grundlage wurde dann 2017 ein Maßnahmenkonzept erarbeitet und in mehreren Gemeinderatssitzungen im Jahr 2018 verabschiedet.

Der Ortsentwicklungsplan stellt ein so genanntes informelles Planungsinstrumentarium dar. Das bedeutet, dass er keine direkte Bindungswirkung für die Bürger oder planerisch Handelnden der Gemeinde entfaltet, wie dies z. B. durch Bebauungspläne bzw. die vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) geschieht. Allerdings bildet der Ortsentwicklungsplan eine Grundlage und Handlungsleitlinie für die weitere Entwicklung der Gemeinde, die dann ggf. im Zuge von Änderungen in der Flächennutzungsplanung und in einzelnen konkreten Bebauungsplänen weiter verfolgt werden kann und sollte. Weiterhin besteht im Zuge der Ortsentwicklungsplanung die große Chance, einen Konsens über die zu verfolgenden Ziele zu erreichen. Auch werden einige Punkte aus der Ortsentwicklungsplanung ohne bauleitplanerische Festlegungen und bauliche Änderungen umgesetzt werden können.

2 ANALYSE UND BEWERTUNG

2.1 Datengrundlagen

Nach einer Zusammenstellung der relevanten Daten- und Informationsgrundlagen wurden im Rahmen von Ortsbegehungen im Sommer und Herbst 2015 bauliche Strukturen, Nutzungsgrade sowie Kriterien für das bestehende Orts- und Landschaftsbild ergänzend erfasst.

TAB. 1: DATENGRUNDLAGEN

Information	Quelle	Stand
Allgemeines		
Kataster	Bayerische Vermessungsverwaltung	08/2013
Topographische Karte, Ortsplan	Gemeinde Pullach, Kominfo	02/2015
Orthophotos	Bayerische Vermessungsverwaltung	2012
Meinungen/Konzepte	Zukunftswerkstatt, Agenda 21, „Die Großhesseloher“, freiraum ²	06/2008 05/2014
Rahmenbedingungen		
Lage im Raum, Überörtliche Vorgaben	Landesentwicklungsprogramm, Regionalplan	2013, 2012
Überörtliche Planungen	Machbarkeitsstudie Autobahn Südring Projekt „NaturErholung Isartal“ Landschaftskonvention der Metropolregion München e.V.	2010 2015
Demographie		
Bevölkerungsentwicklung	Statistik kommunal, Bayerisches Landesamt für Statistik, Demographiebericht wegweiser-kommune.de Bertelsmann Stiftung, Gemeinde Pullach	2013
Siedlungsstruktur		
Historische Entwicklung	Gemeinde Pullach - Bürgerinformationen, Masterarbeit „Isartal-unbelastet und unzugänglich“ von Andreas Marx	2014 2015
Bauleitpläne	Flächennutzungsplan, rechtskräftige Bebauungspläne, ggf. Bebauungspläne in Aufstellung	1991, 1999
Denkmalgeschützte Objekte	Denkmalviewer LfD	06/2015
Soziale und kulturelle Infrastruktur	Gemeinde Pullach, Homepage	2015
Technische Infrastruktur	Gemeinde Pullach, Homepage	2015
Verkehr	Bayerische Vermessungsverwaltung (Bayerisches Straßeninformationssystem, Bayern Atlas), MVV,	2015
Örtliche Planungsüberlegungen durch oder über Gemeinde	Staatsbahnhof Großhesselohe, Bahnhof Pullach, Untersuchung zum Schwimmbad, Jugendhaus, AEZ, Gymnasium	
Örtliche Planungsüberlegungen Bürger	Agenda Pullach	
Wirtschaftsstruktur	Einzelhandelsgutachten CIMA	2008
Biotische Schutzgüter		
Schutzgebiete	LfU	10/2015
Geschützte Biotope, Vegetation, Tierwelt	LfU, FIS-Naturschutz ABSP Landkreis München	2015 2007 1997
Ökoflächenkataster	LfU	10/2015
Waldfunktionskarte Landkreis München	Bayerisches Staatsministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Forsten	1997 & 1998

Information	Quelle	Stand
Natur/Umweltschutz Initiativen	Bund Naturschutz – Ortsgruppe Pullach, vereinigte Bürgerinitiative Südlicher Erholungsraum München (VBI)	12/2015
Abiotische Schutzgüter		
Geotope, Geologie, Bodenkunde	GeoFachdatenAtlas des LfU, ABSP	12/2015 02/2015
Altlasten	Gemeinde Pullach, DEKRA Umwelt GmbH	2009
Hydrologie, Klima	ABSP, www.climate-data.org	
Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, wassersensible Bereiche	Informationsdienst überschwemmungsgefährdeter Gebiete des LfU, Kartendienst Gewässerbewirtschaftung des LfU	10/2015
Immissionen	Umweltinstitut München e.V.	12/2013
Landschaftsbild/Erholung		
Landschaftsprägende Strukturelemente, Wegebeziehungen, Vorbelastungen	Geländeerhebung (Terrabiota)	09/2013
Rad- und Fußwege	Bayern Plan Pullach im Isartal, bayerische Vermessungsverwaltung (Bayern Atlas)	2015
Erholungsnutzung	Homepage Gemeinde Pullach	2015

2.2 Rahmenbedingungen

2.2.1 Raumstruktur

Lage im Raum

Die Gemeinde Pullach liegt im südlichen Landkreis München am westlichen Isarufer bzw. Hochufer der Isar. Im Norden grenzt Pullach an Solln, den südlichsten Stadtteil der Landeshauptstadt München. Im Westen befindet sich der Forstenrieder Park als gemeindefreies Gebiet, wobei hier die Flächen östlich des „Augustengeräums“ teilweise zum Gemeindegebiet Pullach gehören. Im Osten bildet das Isartal die Grenze. Von Süden her verläuft diese bis auf Höhe der Burg Schwaneck in der Talmitte (Damm zwischen Isarkanal und Isar). Im weiteren Talverlauf nach Norden gehört der Talgrund mit dem Flussbett der Isar und der östlichen Aue zum Gemeindegebiet, in einem kurzen Bereich um die Großhesseloher Brücke reicht das Gemeindegebiet sogar bis zur oberen ostseitigen Hangkante bei Geiseltasteig hinauf. Östlich dieser Grenze gehören das Tal bzw. die Hochfläche zum Gemeindegebiet von Grünwald und im Norden zur Landeshauptstadt München (Harlachinger Ortsteil Mengerschwaige). Im Süden grenzt Pullach an Baierbrunn. Die Grenze verläuft hier im Wald zwischen dem Pullacher Ortsteil Höllriegelskreuth und der Ortslage von Buchenhain bzw. der Siedlung am Höllriegelskreuther Weg.

Das Gemeindegebiet westlich des Taleinschnitts der Isar fällt mit knapp 1 % Gefälle von Süden nach Norden von einer Höhe von ca. 604 m ü. NN im äußersten Süden bis auf ca. 568 m ü. NN im nördlichen Bereich der Ortslage Großhesselohe bzw. auf 560 m ü. NN am Staatsbahnhof sowie am Nordende der Großhesseloher Straße. Die Isar selbst liegt im Süden ca. 50 m, im Norden ca. 30 m unter dem Ortsniveau. Das Isartal hingegen weist ein Gefälle von lediglich 0,4 % auf und liegt im Gemeindegebiet auf einer Höhe von 550 m ü. NN im Süden sowie 530 m ü. NN im Norden, wo auch die Adolf-Wenz-Siedlung liegt.

The map shows the Munich region with the 14th district highlighted in pink. The district is bounded by the Isar river to the south and the Munich city limits to the north and east. The number 14 is prominently displayed in the center of the pink area. Surrounding districts are labeled in various colors: yellow for districts like Karlsfeld, Ismaning, and Feldkirchen; light blue for districts like Unterhaching and Grünwald; and light green for districts like Planegg and Neuried. The Munich city center is labeled 'München' in large black letters. The Isar river is shown as a blue line flowing through the region.

12

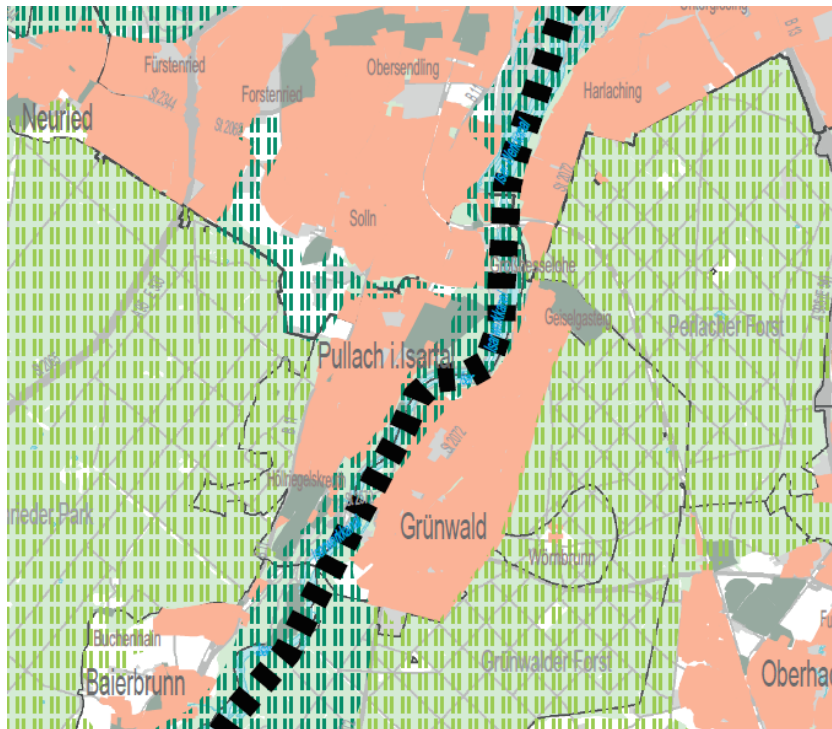


Abb. 3: Auszug aus dem RP, Karte 2, Siedlung und Versorgung (Stand: 2013)

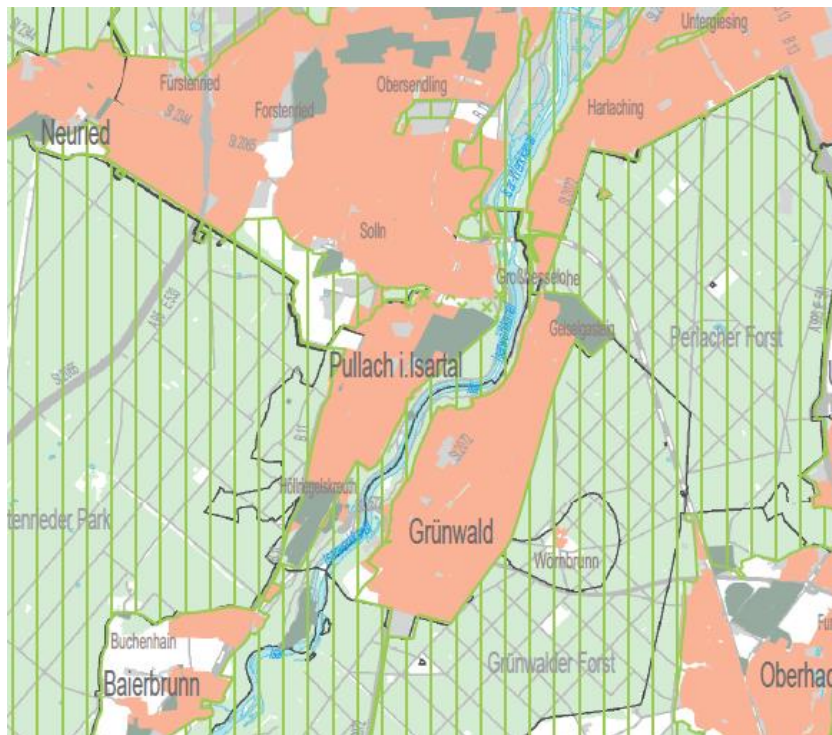


Abb. 4: Auszug aus dem RP, Karte 3, Landschaft und Erholung (Stand: 2013)

Zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sollen die Funktionen der natürlichen Lebensgrundlagen Boden, Wasser und Luft sowie die landschaftstypische natürliche biologische Vielfalt nachhaltig gesichert werden. Visuell besonders prägende Landschaftsstrukturen sollen erhalten werden. Die Fragmentierung von Landschaftsräumen soll möglichst verhindert werden. (RP 2014, Teil B I, G 1.1.1). Zudem soll eine ressourcenschonende Siedlungsstruktur angestrebt werden, wobei der Fokus der Siedlungsentwicklung auf den Hauptorten der Gemeinden liegt (RP 2014, Teil B II, G1). Die Freizeitaktivitäten sollen vor Ort angeboten werden und Freizeitgroßprojekte an leistungsfähige Netze des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) sowie des Individualverkehrs angebunden werden (RP 2014, Teil B III). Die Zahl der Arbeitsplätze soll insgesamt gesichert und weiter ausgebaut werden.

Überdies ist eine räumliche Verteilung der Betriebe und Arbeitsplätze nach dem Raummodell der dezentralen Konzentration anzustreben. Einer Verzerrung des Standortwettbewerbs zwischen Versorgungsstandorten in städtebaulich integrierten und peripheren Lagen soll entgegengewirkt werden (RP 2014, B IV). In der Region München soll ein abgestimmtes regionales

Radwegenetz geschaffen werden, wobei die herausragenden Freizeiteinrichtungen der Region einzubinden sind (RP 2014 B V).

Für Pullach sind konkret folgende landschaftliche Planungsziele relevant:

Das Isartal sowie der Grünzug vom Isartal in den Forstrieder Park, der sich über den Grindelberg, die Flächen nördlich des Gymnasiums (inkl. IEP-Fläche) und das westlich angrenzende Wäldchen auf die Flächen um das Kloster Warnberg erstreckt, sind als landschaftliches Vorbehaltsgebiet und regionaler Grünzug ausgewiesen. Die Kuhwiese an der Münchner Straße

liegt dabei ebenfalls in diesem Gebiet, obwohl der Flächennutzungsplan der Gemeinde diese Wiese als Baufläche darstellt. Der regionale Grünzug überlagert dabei interessanterweise nicht nur den historischen Ortskern von Pullach am Isarhochufer, sondern auch den Ostteil des BND-Geländes östlich der Heilmannstraße.

2.2.2 Natur und Landschaft

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von 7,51 km².

Pullach liegt im Übergangsbereich zwischen dem feuchten atlantischen und dem trockenen Kontinentalklima, wobei ein kühlgemäßigtes Klima herrscht. Es sind über das ganze Jahr deutliche Niederschläge zu verzeichnen. Im Jahresdurchschnitt hat Pullach eine Temperatur von 7,8 °C und einen Niederschlag von 961 mm. Nach Köppen und Geiger ist die effektive Klimaklassifikation Dfb (Buchenklima). Die potentielle natürliche Vegetation wird dementsprechend vom Landesamt für Umwelt (FIS-Natur online) für die Hochfläche der Ortslage sowie im Forstenrieder Park mit (Flattergras-)Hainsimsen-Buchenwald im Komplex mit Waldmeister-Buchenwald, örtlich mit Waldgersten-Buchenwald angegeben. Im südlichsten Zipfel von Höllriegelskreuth würde Waldmeister-Tannen-Buchenwald im Komplex mit Waldgersten-Tannen-Buchenwald die potentielle natürliche Vegetation bilden.

Im Isartal selbst ist demgemäß Grauerlen-Auenwald im Komplex mit Giersch-Bergahorn-Eschenwald und Grauerlen-(Eschen-)Sumpfwald, örtlich mit Silberweiden-Auenwald anzunehmen. Die Abgrenzung bezieht dabei die Hangleiten und sogar die Waldflächen auf der Hochterrasse nördlich der Burg Schwaneck wohl fälschlicherweise zum Grauerlenwald mit ein, wenngleich dort wie an den Hangleiten die Buche vorherrschend sein dürfte, an der Hangleite ggf. mit Berg-Ahorn und Winter-Linde beigemischt.

Pullach liegt im südlichen Teil des Naturraums Münchner Schotterebene, welche durch mehrere Eiszeiten entstand. Seit Ende der Würm-Eiszeit hat sich die Isar 40 – 50 m eingegraben und das charakteristische, geologisch instabile Steiltal mit den mehr oder minder schief-ebenen Hochufern gebildet. Im Südteil der Münchner Schotterebene ist der Grundwasserspiegel sehr tief liegend, die Böden sind eher flachgründig. Daher finden bzw. fanden sich dort vor der intensiven Ortsentwicklung eher Wälder als Ackerbau. Die Bodenart wird mit mittelgründiger Parabraunerde beschrieben. Über 5-7 dm Oberboden findet sich sandiger, schwach schluffiger Kies, so dass der Boden letztlich auch hervorragende Eigenschaften als Baugrund aufweist und keine Probleme für die Standfestigkeit von Gebäuden gegeben sind. Der Ostteil des östlichen BND-Geländes sowie die Flächen bis zur Hangkante des Isartals sowie die Flächen in Großhesselohe östlich der Georg-Kalb-Straße sind noch flachgründiger. In der Schotterebene sind hier natürlicherweise keine Gewässer vorhanden. Das Isartal selbst ist im Hangbereich als meist flachgründiger, oft lehmiger Boden an Steilhängen gekennzeichnet, hier sind neben der Isar als Fließgewässer zahlreiche Hangquellen und quellgespeiste Tümpel zu finden. Im Talgrund selbst ist mit grauer Auenrendzina sehr flachgründiger Auenboden anzutreffen, die durch stark kiesigen, lehmigen Feinsand mit bis zu 1,5 m Stärke gekennzeichnet ist.

Im Bereich der Gemeinde Pullach ist der Isarlauf in einen Kanal (links) und den natürlichen Flusslauf (rechts) geteilt. Der Kanal dient der Elektrizitätsgewinnung (Kraftwerke Baierbrunn und Pullach). Aufgrund seiner stetigen Wasserführung mit vergleichsweise hoher Fließgeschwindigkeit dient er auch der Floßfahrt, wobei die Floßbrutsche am Pullacher Wehr ein besonderes Erlebnis bietet. Das ursprüngliche Flussbett mit der „natürlich“ fließenden Isar ist im Zuge der Kanalisierung auf ein Drittel der ursprünglichen Breite reduziert worden, die Restwassermenge in diesem naturnahen Bett mit Kiesbänken wurde im Zuge eines Kompromisses mit der Wasserkraft im Jahr 2002 auf 12 m³/s (zwölf Kubikmeter pro Sekunde) erhöht. Dieser östliche Talbereich stellt ebenso wie die Wege am westlichen Hangfuß ein beliebtes Ausflugsziel dar. Zwischen Werkkanal und Isar verläuft ein Damm, der mit einem befestigten Weg versehen ist. Westlich des Werkkanals verläuft ein geschotterter Fahrweg. Abgesehen von den mageren Wiesenflächen am Damm und dem Weidengebüsch, das sich zum Teil in der Überschwemmungszone angesiedelt hat, sind das Tal und insbesondere die Steilhänge nahezu vollständig bewaldet.

Geschützte Flächen

Das Isartal bietet als besonderer Lebensraum vielen, teils seltenen Tier- und Pflanzenarten ideale Lebensbedingungen. So finden sich u.a. Quellfluren, Feuchtwälder sowie Schlucht- und Hangmischwälder.

Aus diesem Grund wurde es als NATURA 2000-Gebiet bzw. FFH-Schutzgebiet Nr. 8034—371 „Oberes Isartal“ ausgewiesen. Gemäß europarechtlicher FFH-Richtlinie ist das Ziel die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands. Mittlerweile liegt der Managementplan vor, der Erhaltungs- und Entwicklungsziele festlegt. Dazu zählt der Erhalt des oberen Isartals als großflächigstes alpines Fluß-Ökosystem Deutschlands sowie der krautigen und gehölzartigen Ufervegetation. Das Isartal ist auch als Landschaftsschutzgebiet (LSG) 384.01 ausgewiesen, welches sich über die Landkreise Bad Tölz-Wolfratshausen, München, Freising und Erding erstreckt.

Der Forstenrieder Park im Gemeindegebiet Pullachs ist als Landschaftsschutzgebiet (LSG) 114.01 „Forstenrieder Park einschließlich Forst Kasten und Fürstenrieder Wald“ ausgewiesen. Westlich an das Warnberger Feld grenzt auf dem Gebiet der Landeshauptstadt München das LSG 120.14 „Gebiet um das Kloster Warnberg mit anschließenden Waldstücken in Richtung Forstenried und Solln“ an. Ziel von Landschaftsschutzgebieten ist es, das gesamte Landschaftsbild zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind dabei ebenso wie die Fällung von Einzelbäumen oder Gehölzen außerhalb des Waldes grundsätzlich untersagt.

Im Forstenrieder Park befinden sich auch die beiden Tiefbrunnen, die der Trinkwassergewinnung der Gemeinde Pullach dienen. Diese liegen am Rand bzw. knapp außerhalb des Gemeindegebiets und werden von einem Wasserschutzgebiet gerahmt, welches ca. 200 m westlich der B11 beginnt und im Westen bis ca. 900 m an die Autobahn A 95 reicht. Dort gelten zum Schutz vor schädlichen Einflüssen auf das Grundwasser, das zur Trinkwasserversorgung genutzt wird, besondere Ge- und Verbote.

Kartierte Biotope

Im Gemeindegebiet sind insbesondere im Isartal diverse Biotopflächen amtlich kartiert. Es handelt sich dabei um folgende Biotope (mit Angabe der Größe; des Anteils an Flächen mit Schutzstatus gem. BayNatSchG Art. 6d1 bzw. ab 2005 Art. 13d; ab 2011: §30 BNatSchG / Art. 16; 23 BayNatSchG):

- 7935-0003 Gehölzsäume längs der Isar und des Isarwerkkanals zwischen Buchenhain und Großhesselohe (82.801 m², nur Teilflächen 3 u. 4 in Pullach; 100 % potentiell)
- 7935-0004 Isarauwälder in frischer Ausbildung zw. Buchenhain und Mengerschwaige (ges. 164.020 m²; nur Teilflächen 5, 8, 11 in Pullach, 100 %)
- 7935-0005 Hecken auf Isardämmen zw. der Schleuse Großhesselohe und Mengerschwaige (ges. 45.673 m²; nur Teilfl. 2 tws., 006; 20 %)
- 7935-0010: Bachlauf in den Isarauen nördlich Großhesselohe (1.832 m²; 20 %)
- 7935-0012 Wiesenbrache östlich Großhesselohe (30 %)
- 7935-0013 Schneeheide-Kiefernwaldrest in den Hangleiten der Isar (36.651 m², nur Tfl. 2 in Pullach; 100 %)
- 7935-0014 Altgrasbestand bei Pullach (773 m², 0 %)
- 7935-1002: lineare Feuchtstrukturen am westlichen Isarufer zwischen E-Werk Grünwald und Großhesseloher Schleuse (81.882 m², nur tws. Pullach; 60 %)
- 7935-1004 Extensivgrünlandreste in Waldlichtungen an den Isarleiten (23.580 m², nur Tfl. 1, 4 und 5 in Pullach; 0 %)
- 7935-1005 Altwasser bei Großhesselohe (1.250 m²; 100 %)
- 7935-1006 Bachlauf mit Sumpfsquelle bei Großhesselohe (4.365 m²; 100 %)
- 7935-1007 Abschnitt der Isar nördlich der Schleuse Großhesselohe (59.066 m²; 100 %)
- 7935-1008 Magerrasenstreifen an den Isardämmen südl. Großhesselohe (62.225 m²; 100 %)

Außerhalb des Isartals sind nur zwei weitere Biotope im Gemeindegebiet amtlich erfasst:

7935-0017 Extensivwiese, Magerrasen und Gehölzfläche in Pullach (Grundelberg, 36.575 m²; 35 %)

7935-0018 Hecken bei Pullach (5 Teilflächen entlang der B11; 17.835 m²; 0 %)

Bannwald, Schutzwald

Der gesamte Forstenrieder Park ist rechtskräftig als Bannwald festgesetzt, darüber hinaus ist er in der Waldfunktionskarte für München als Wald mit besonderer Bedeutung für den Klimaschutz (regional) sowie den Immissionsschutz (regional) sowie als Erholungswald der Intensitätsstufe I ausgewiesen.

Der Hangleitenwald im Isartal sowie auf der Hochterrasse nördlich der Burg Schwaneck und im Bereich der Waldwirtschaft bis zum ehemaligen Großhesseloher Wasserturm sowie der Wald nördlich der Staatsbahn ist ebenfalls rechtskräftig als Bannwald festgesetzt. Er ist in der Waldfunktionskarte ebenfalls als Erholungswald der Intensitätsstufe I ausgewiesen, der Hangleitenwald darüber hinaus als Wald mit besonderer Bedeutung für den Bodenschutz sowie mit besonderer Bedeutung als Biotop. Der Wald nördlich der Burg Schwaneck ist dabei gemäß Waldfunktionskarte zusätzlich als Wald mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild gekennzeichnet.

2.2.3 Bevölkerungsstruktur

Demografie-Profil

In Pullach leben im Jahr 2017 knapp 9.000 Einwohner. Die Altersstruktur in Pullach zeigt grundsätzlich eine stabile Bevölkerungsentwicklung, bei der insbesondere der älteren Bevölkerung wesentliche Anteile zukommen. Dabei findet sich auch ein relativ hoher Anteil an Kindern und Jugendlichen. Nicht statistisch erfasst werden bisher die Anteile der Asylbewerber, die Pullach zugewiesen wurden.

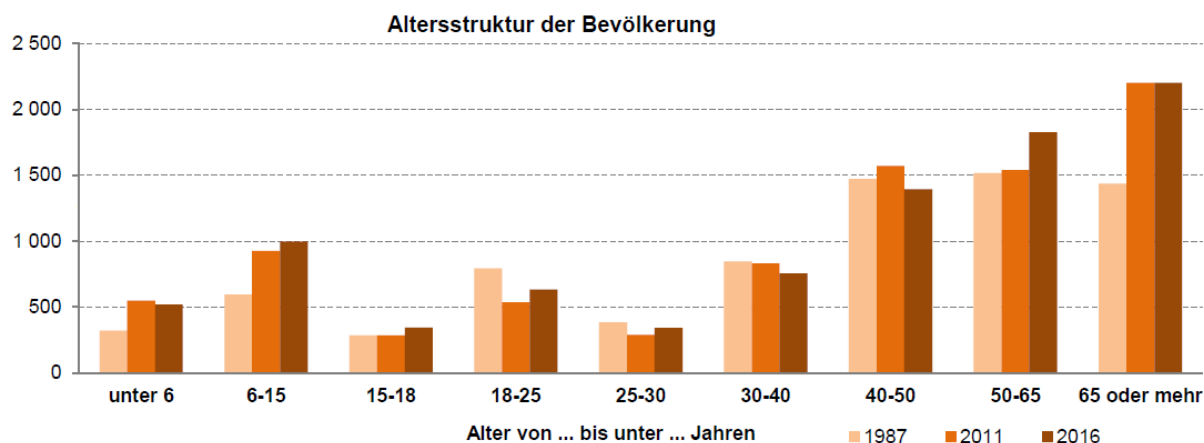


Abb. 5: Verlauf der Altersstruktur in Pullach in den Jahren 1987, 2011 und 2016 (Statistik kommunal, 2017)

Daneben zeigt Pullach, wie viele andere Gemeinden auch, eine moderate Überalterung, da die 65-jährige Bevölkerung in den letzten 20 Jahren deutlich zugenommen haben (Abb. 5). Lediglich die Gruppe der 20 bis 40-Jährigen ist schwächer ausgeprägt, was durch Fortzüge im Rahmen der Ausbildung und vergleichsweise hohe Lebenshaltungskosten in den jungen Erwachsenenjahren zu erklären ist. Hierdurch ist auch der Zuzug junger Familien erschwert. Bei einer niedrigen Geburtenrate gibt es in Pullach insgesamt einen etwas größeren Zuzug als Fortzug, wodurch eine positive Wanderungsbilanz entsteht (Abb. 6).

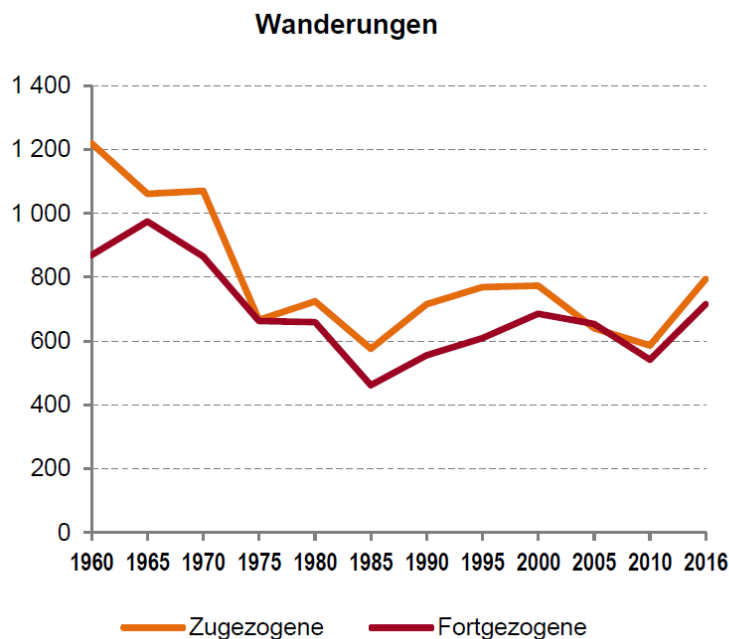


Abb. 6: Darstellung der zugezogenen und fortgezogenen Bevölkerung in Pullach von 1960 bis 2016 (Statistik kommunal, 2017)

Bewertung

Die weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung mit einer breiten Basis Kinder und Jugendlicher ermöglicht eine bedarfsgerechte Planung. Gefahren für die künftige Entwicklung stellen gegebenenfalls die Überalterung bei geringerem Kinder- und Jugendanteil, eine Auflösung der sozialen Durchmischung sowie Schwierigkeiten und Mängel bei der Integration von Zuwanderern dar. Gleichzeitig besteht für die Bürger eine Multioptionalität aufgrund der Nähe zur Landeshauptstadt bei der Suche nach Bildungseinrichtungen und Ausbildungsplätzen.

2.2.4 Überörtliche Planungen

Autobahn-Südring

Schon seit den 60er Jahren gibt es im Raum München Planungsüberlegungen zur Vervollständigung des Münchner Autobahnringes A99 von Südwesten über Norden nach Südosten durch Ergänzung der bisherigen Lücke zwischen A96 im Westen, A95 und A995/A8 im Südosten. Die oberirdisch vorgesehene Trasse sollte dabei zwischen Großhesselohe und Pullach verlaufen. Diese Planung wurde jedoch Ende der 70er aufgegeben. 2008 wurde erneut ein Ringschluss in einer Machbarkeitsstudie untersucht. Auf Grundlage einer Raumwiderstandsanalyse wurden Trassenvarianten ermittelt. Dabei zeigt der gesamte Untersuchungsraum überwiegend mindestens hohe bis sehr hohe Raumwiderstände, im Bereich des Isartals und des Würmtals darüber hinaus äußerst hohe. Die unzähligen Trassenvarianten wurden 5 Hauptkorridoren zugeordnet. Pullach wäre beim Hauptkorridor B im nördlichen Gemeindegebiet entweder direkt nördlich des Zentrums oder im Bereich der Grünzäsur zwischen Pullach und Großhesselohe betroffen, wobei jeweils Brücken- und Tunnellösungen untersucht wurden. Als Ergebnis wurden von den Gutachtern die beiden Varianten B1 und B2 zur weiteren Planung empfohlen, die als verkehrlich und verkehrswirtschaftlich sinnvoll beurteilt wurden, aber erhebliche Auswirkungen für Natur und Landschaft (v.a. durch unterirdische Querung des Isartals) und die Gemeinde Pullach hätten. Unter Pullach und Grünwald würde die Autobahn in einem Tunnel von ca. 5,0 km oder 5,7 km Länge geführt werden.

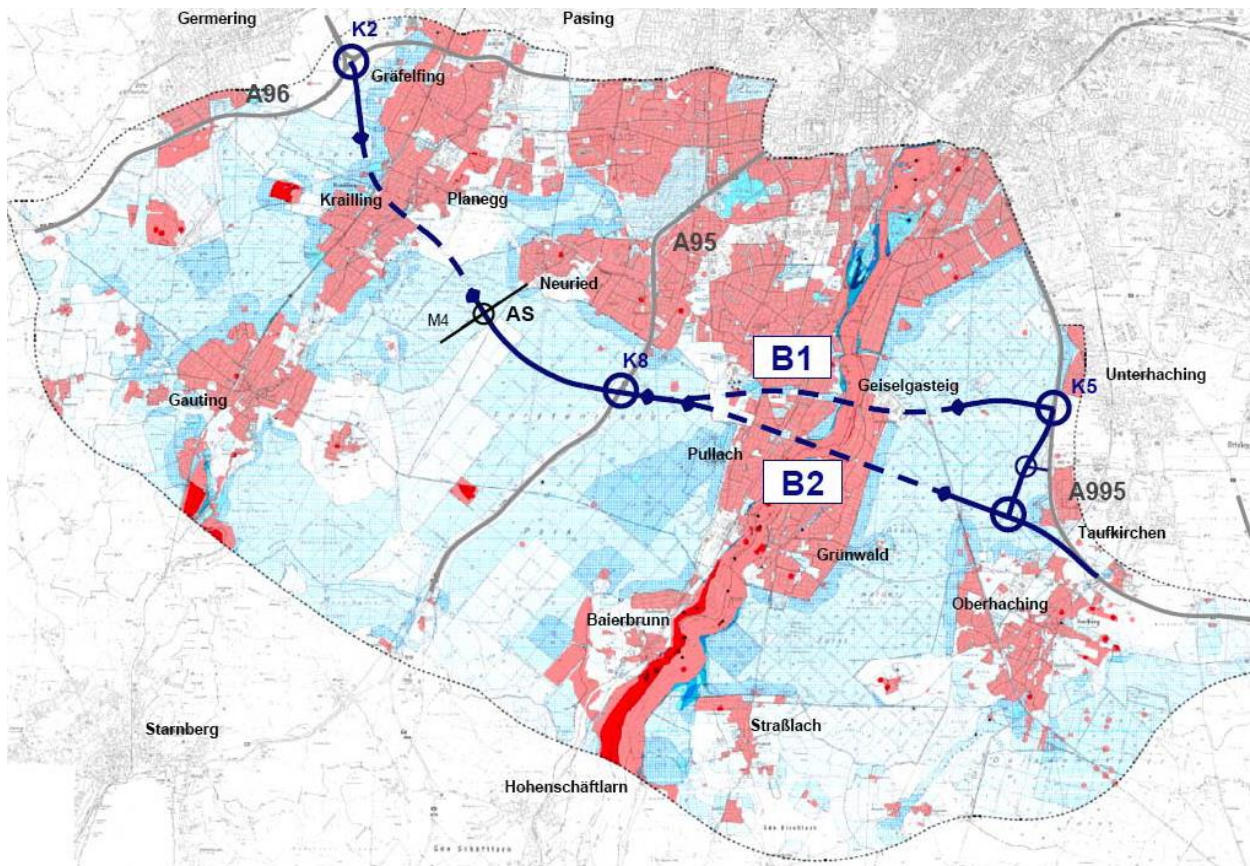


Abb. 7: Planungsempfehlung der Machbarkeitsstudie: Varianten B1 und B2 (Planungsgemeinschaft A99 Südabschnitt, 2010)

Die weitere Planung und Umsetzung des Autobahnsüdrings wird politisch nicht nur von der Gemeinde Pullach und den anderen betroffenen Gemeinden vehement abgelehnt. Gründe hierfür sind u.a. der kaum wahrnehmbare Nutzen für die Gemeinden selbst, der immense Eingriff in den Naturraum, ein relativ ungünstiges Kosten-Nutzen-Verhältnis ohne genaue Prüfung der Auswirkungen auf Mensch und Natur sowie nicht genau kalkulierbare Baukosten. Im aktuellen Bundesverkehrswegeplan 2015 wurde der Südring in Abstimmung mit der bayerischen Staatsregierung nicht aufgenommen. Von einer Weiterverfolgung der Planungen zum Autobahnsüdring ist daher auf absehbare Zeiträume nicht auszugehen, auch wenn Diskussionen dazu immer wieder mal aufleben.

Projekt „NaturErholung Isartal“

Im Isartal kommt es zu Konflikten zwischen Naturschutz und Erholungsnutzung. Aufgrund der Stadtnähe und des dadurch sehr hohen Nutzungsdrucks kommt es zu teilweise erheblichen Schäden an Vegetation, Tierwelt und Boden. Neben dem ausgebauten und seit langem bestehenden Wegenetz haben sich im Isartal mit der wachsenden Zahl der Erholungssuchenden immer mehr zusätzliche Pfade gebildet, die sich zusehends verbreitern. Ursachen hierfür sind die Häufigkeit der Nutzungen, aber auch die Umfahrung von Schlammflächen und Pfützen, die sich nach Regenfällen bilden. So wird die Vegetation entlang der Wege zerstört, der Boden verdichtet, Jungbäume können sich nicht mehr etablieren und Baumwurzeln werden verletzt. Darüber hinaus wird auch die Tierwelt durch immer häufigere Störungen zunehmend beeinträchtigt. Gleichzeitig besteht ein Nutzerkonflikt auch zwischen den unterschiedlichen Erholungssuchenden, z.B. Mountainbiker versus Wanderer. Dies hat dazu geführt, dass eine Expertengruppe aus Naturschutz-Verbänden, kommunalen Behörden, Grundeigentümern und Sportverbänden ein neues Lenkungskonzept „NaturErholung Isartal im Süden von München“ für die Nutzung der Wege entwickelt, um Naturschutz und Naherholung in Einklang zu bringen.

Mittlerweile liegt ein Konzeptentwurf vor, der für die jeweiligen Teilräume Rückzugs- und Ruhezonen für Tiere und Pflanzen vorgeschlägt. Diese wurden aufgrund vorliegender Daten zu Biotopen und Lebensräumen mit ihren jeweiligen Sensibilitäten und bekannten Vorkommen seltener Tier- und Pflanzenarten erstellt. Details und räumliche Abgrenzung werden derzeit diskutiert. Künftig sollen besonders sensible Bereiche möglichst nicht oder nur beschränkt und auf markierten Routen für Freizeitaktivitäten genutzt werden. Soweit möglich sollen Wege an die Zonenränder verlagert werden. Für das Gemeindegebiet Pullach sind derzeit zwei Rückzugs- und Ruhezonen vorgeschlagen: Der „naturnahe Buchen-Fichten-Mischwald mit Altbestand bei Pullach – Nordbereich“ (Nr. 3) sowie der „naturnahe Buchenwald mit Altbestand bei Pullach – Südbereich“ (Nr. 4). Der Nordbereich liegt an der Isarleite östlich des BND-Geländes und verfügt als Mischwald mit Altbestand über zahlreiche Stillgewässer und Quellaustritte, der Südbereich liegt östlich des Ortszentrums zwischen „Elefantenrücken“ und Burg Schwanneck im Altbaumbestand über Felsaustritten, Nagelfluhfelsen und Quellaustritten.

Legende

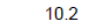
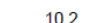
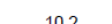
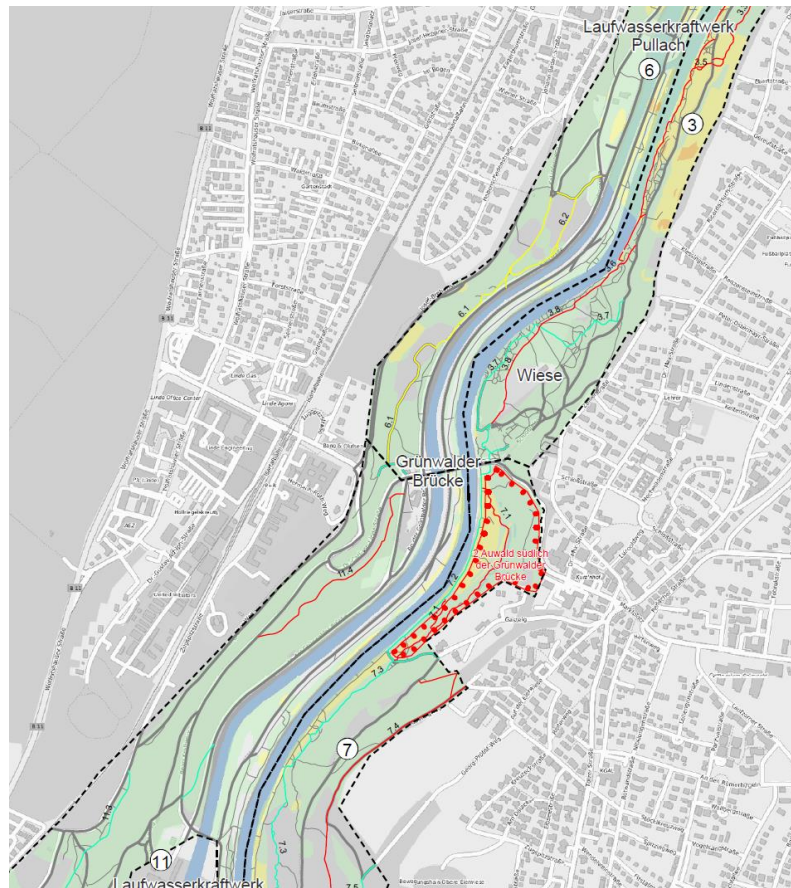
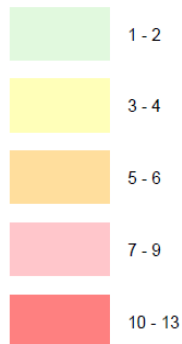
-  Abschnitte Teilgebiet mit Nummer
-  Rückzugs- und Ruheräume für Tiere und Pflanzen
(Erläuterungen siehe Text)
- Routenkategorie mit Nummer**
-  10.2 MTB-Route Vorschlag
-  10.2 Sperrung
-  10.2 Klärungsbedarf
-  befestigte Wege über 2 m Breite
(frei zur Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer)
-  Gesamtnetz Wege und Pfade



Abb. 8: Auszug aus der Karte Vorschlag zum Lenkungs-konzept vom Juli 2015 (Ifu-plan 2015),
Nördlicher Gemeindebe-reich; südlicher Gemeinde-bereich s. Folgeseite

**Überlagerungsebenen
naturschutzfachliche Sensibilitäten**
(Erläuterungen siehe Text)



Landschaftskonvention der Metropolregion München e.V.

Die Arbeitsgruppe Umwelt der Metropolregion München e.V. befasst sich mit der Abstimmung und Verbreitung einer Landschaftskonvention unter dem Titel „Mehr Region. Mehr Freiraum“. Vor dem Hintergrund einer „Steigerung der Lebensqualität“ bei auch künftig steigendem Siedlungsdruck im Großraum München wird als Zielsetzung des Vereins unter anderem postuliert: „Die Metropolregion ist lebenswert dank intakter Landschaften und hochrangiger Kultur“. Die Landschaftskonvention umreißt die Bedeutung und Qualität der Landschaft sowie die gemeinsame Verantwortung aller Raumakteure, schleichende Veränderungen und Verluste auch in nicht rechtlich geschützten Bereichen zu erkennen und gemeinsam im Dialog Handlungsfelder und Maßnahmen zu entwickeln und umzusetzen.

2.3 Städtebauliche Grundlagen/ Siedlungsstruktur

2.3.1 Historische Entwicklung

Spuren erster Besiedelung in Pullach gehen auf ca. 4000 Jahre zurück, was durch Höcker- und Hügelgräber und einen Urnenfeldfund aus ca. 1300 v. Chr. belegt ist. Im 6. Jahrhundert beginnt die Erschließung des Gebiets mit der Besiedelung durch die Bajuwaren. Urkundlich wird Pullach erstmals im Jahr 806 erwähnt, die erste authentische Urkunde allerdings stammt aus dem Jahr 1040, in der auch die Brücke zur Überquerung der Isar erwähnt wird, die zu der Zeit vermutlich die Einzige im gesamten Raum südlich von München bis Schäftlarn ist. Im Mittelalter wird die Siedlung Poahloh, Puachloch oder Pohloh genannt, was auf Mittelhochdeutsch „die Siedlung im lichten Wald“ bedeutet.



Abb. 9: Wappen von Pullach

Seit dem Jahr 1494 gibt es eine wichtige Handelsstraße von München über Baierbrunn in Richtung Wolfratshausen und das Alpenvorland. Ende des 19. Jahrhunderts zählt Pullach 590 Einwohner. Zu dieser Zeit beginnt ein großer Entwicklungsschub in Pullach, der vor allem durch den Bau der Isartalbahn 1891 begründet ist, woraufhin Pullach ein beliebtes Ausflugsziel der Münchener wird. 1894 wird zwischen Höllriegelskreuth und Buchenhain an der Isar ein Wasser- und Dampfkraftwerk gegründet sowie ein weiteres Wasserkraftwerk in Pullach 1901. Dies begründet die Entstehung der Firmen Linde Gruppe (1901) und Peroxid Chemie (heute United Initiators, 1911). Darauf folgt ein starkes Wachstum der Bevölkerung bis 1937 auf 2.765 Einwohner. Während der Zeit des Nationalsozialismus leben in der so genannten „Rudolf-Heß-Siedlung“ Größen der NSDAP. Dort zieht 1947 der BND ein, der aktuell zu großen Teilen nach Berlin übergesiedelt ist. Nach dem Krieg wächst Pullach von 5.702 Einwohner 1974 kontinuierlich weiter auf 7.940 Einwohner 1980, was auch dem Ausbau der Verkehrswege sowie dem Anschluss Pullachs an das S-Bahnnetz geschuldet ist. Aktuell (Stand 2016) leben rund 9.200 Menschen in Pullach (Abb.10).

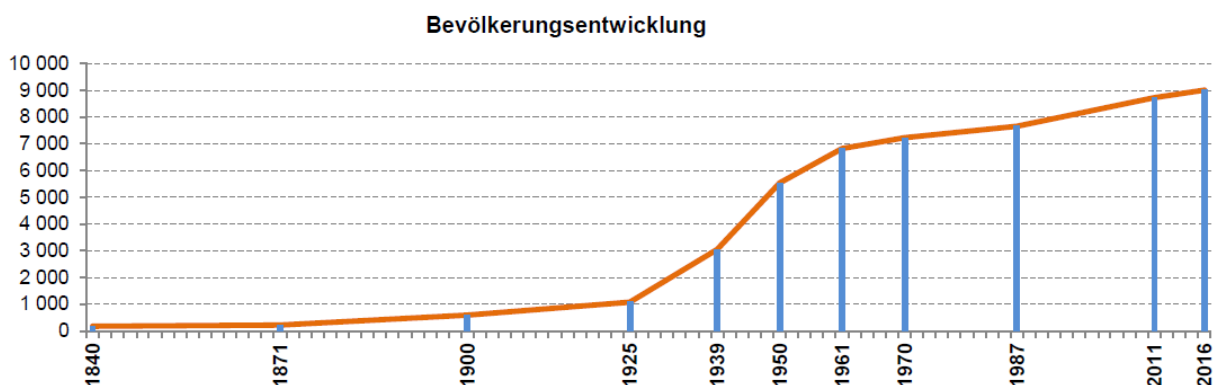


Abb. 10: historische Bevölkerungsentwicklung in Pullach (Statistik kommunal, 2017)

Seit 1956 hat Pullach ein eigenes Gemeindewappen (Abb. 9). Der Ortsname wird durch die silberne Buche dargestellt, der silberne Wellenbalken darunter symbolisiert die Isar. Die drei silbernen Leisten auf schwarzem Untergrund zeigt das Wappen des bayerischen Uradelsgeschlecht der Herren von Baierbrunn, da die Sippe um das Jahr 1160 zur urkundlich erwähnten Familie von „Pullach“ zu den Baierbrunnern gehörte. (www.Pullach.de)

2.3.2 Ortsteile und Nutzungen

Pullach ist außerhalb des Ortskerns hauptsächlich Wohngebiet mit Ein- oder Zweifamilienhäusern und großen Gärten und somit als Gartenstadt angesehen, woraus sich auch der Name der Siedlung im Süden von Pullach herleitet. Dieselbe Siedlungsstruktur bestimmt auch das Ortsbild von Großhesselohe im Norden des Gemeindegebiets. Gleichzeitig ist Pullach auch als Standort von einigen Industriekonzernen und der BND-Hauptzentrale bekannt. Das Industrie- und Gewerbegebiet liegt südlich von Pullach im Ortsteil Höllriegelskreuth.

Die Ortsteile sind heute weitgehend zusammengewachsen. Nur zwischen Pullach und Großhesselohe besteht noch eine deutlichere Grünzäsur, allerdings ist der Ortsteil Großhesselohe direkt mit dem Münchner Stadtteil Solln verwachsen. Die zu Großhesselohe gehörende, aber unterhalb der Isarleite liegende Adolf-Wenz-Siedlung, stellt aufgrund des topographischen Höhensprungs eine Besonderheit im Siedlungsgefüge dar. Sie liegt vergleichsweise isoliert und hat auch keinen direkten Anschluss an den öffentlichen Nahverkehr. Ansonsten liegen nur wenig Einzelgebäude und Splitter historischer Nutzungen direkt am Isar- bzw. Kanalufer, z. B. das Badhaus Pullach oder die Brückenwirtschaft an der Grünwalder Brücke.

Der Bereich zwischen Pullach und Höllriegelskreuth im Süden wird ab etwa südlich der Jaiserstraße als Gartenstadt bezeichnet. Der Übergang nach Höllriegelskreuth ist nicht mehr ablesbar, selbiges beginnt in etwa südlich der Römerstraße und wird im Nordteil ebenfalls durch ein stark durchgrüntes Wohngebiet geprägt. Bereits nördlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße beginnt die gewerbliche Nutzung, die sich bis an den Südrand forstsetzt.

Auch in Pullach finden sich diverse gewerbliche Nutzungen insbesondere mit Hannover Leasing an der Wolfratshauser Straße, LHI sowie vor allem dem BND-Gelände an der Heilmannstraße sowie in Großhesselohe an der Georg-Kalb-Straße.

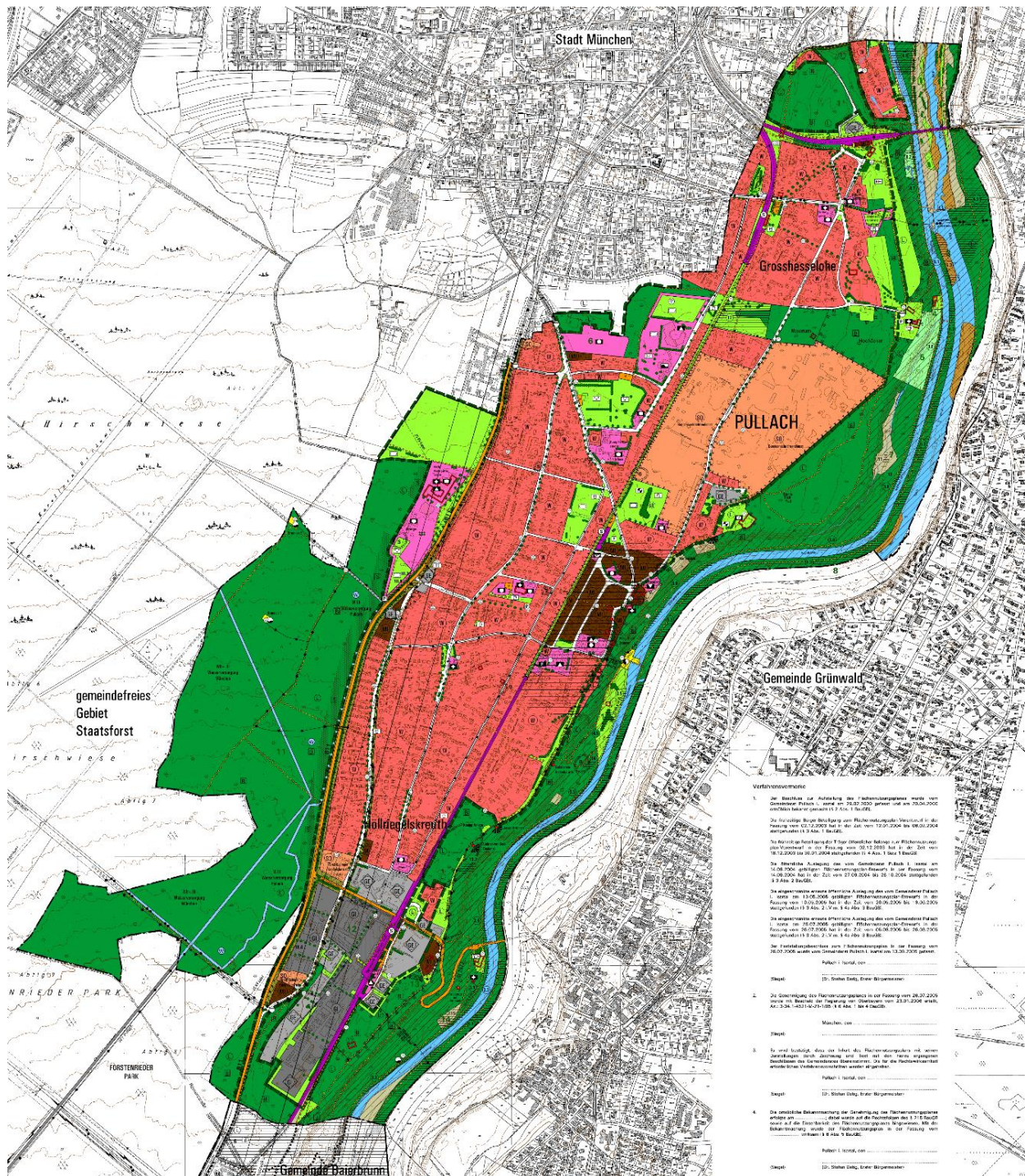


Abb. 11: Rechtskräftiger Flächennutzungsplan inkl. Berichtigung

2.3.3 Bauliche Struktur und Wohnen

Ortseingänge

Insgesamt lassen sich mehr als 10 verschiedene Ortseingänge nach Pullach unterscheiden. Durch die Lage am linken Isarhochufer finden sich von Osten kaum Ortseingänge, sofern kleinere Fußwegeverbindungen nicht berücksichtigt werden. Erst im Südosten liegt der Ortseingang der Carl-von-Linde-Straße oberhalb der Grünwalderbrücke und den steilen Serpentinaugen der St 2572. Vorrangig sind daneben die Zugänge im Norden und Süden durch die bzw. entlang der B11 von Westen her. Außerdem bestehen Ortseingänge in den Siedlungsbereichen im Norden über die Heilmannstraße, die Melchiorstraße, und die Münchner Straße sowie

zahlreiche kleinere Wohnstraßen, die aber mit Ausnahme der Beschilderung im Ortsbild kaum wahrgenommen werden können. Fußgänger und Radfahrer erreichen die Gemeinde darüber hinaus u.a. über die Eisenbahnbrücke Großhesselohe, die Wege entlang des linken Isarufers bzw. Isarhochufers und der Bahnstrecke im Süden (Zugspitzstraße) oder durch den Forstener Park von Westen her.

Siedlungsstruktur

Pullach verfügt im Ortskern und im Ort über wichtige öffentliche Funktionen und Versorgungsinfrastruktur. Die Gemeinde Pullach weist im Bestand unterschiedliche bauliche Qualitäten bzw. Siedlungsstrukturen auf (s. Karte A2 „Analyse Siedlungsstruktur“). Der südliche Teil Pullachs ist stark gewerblich geprägt, hier befindet sich das Gewerbegebiet. Das Zentrum Pullachs ist geprägt durch einen Wohn- und Geschäftsbereich. Der Rest Pullachs besteht mit der Gartenstadt, den Wohnsiedlungen in Höllriegelskreuth und Großhesselohe überwiegend aus Einfamilienhäusern und Doppelhäusern in offener Bauweise, aber auch aus Reihenhäusern, wodurch der typische grüne Gartenstadt-Charakter entsteht. Größere Wohngebäude oder Wohnungsbausiedlungen sind in Pullach nur punktuell vorzufinden, z.B. am Grundelberg, am Emil-Riedel-Weg, entlang der Hans-Keis-Straße, sowie im Bereich Richard-Wagner-Str./Schubertstr./Metzstraße. Mit der geringen Baudichte ging in der Vergangenheit ein großer Flächenverbrauch einher. Einige Wohngebiete bzw. Teilbereiche sind heute Lärmbelastungen durch die Bahnstrecke, den Kfz-Verkehr (u.a. an der B11) sowie durch die Sport- und Spielanlagen an der Schubert- sowie Margarettenstraße ausgesetzt.

Die Zentrale des BNDs nördlich des Ortskerns in Pullach wird über die Heilmannstraße erschlossen. Das Gelände wird von einer hohen Mauer umgeben. Dies entfaltet eine störende Wirkung, die eine Trennwirkung zwischen Großhesselohe bzw. der Siedlung am Grundelberg einerseits und dem Ortskern in Pullach andererseits bewirkt. Die Gebäudestruktur zeichnet sich durch kasernenartige Unterbringungsgebäude im Nordwesten sowie weitere mehrstöckige Verwaltungs- und Bürogebäude aus, die vorläufig östlich der Heilmannstraße als gewerbliche Baustruktur, westlich als heterogene Strukturen eingestuft wurden.

Die Baustruktur im Gewerbegebiet Höllriegelskreuth ist gekennzeichnet von mehrstöckigen Bürogebäuden und Industriehallen. Daneben finden sich hier auch zwei Lebensmittel-Vollsortimenter und ein -Discounter sowie eine Tankstelle und kleinteiligere heterogene Strukturen am südlichen Ortseingang.

Bau- und Bodendenkmäler

Pullach verfügt über 35 geschützte Baudenkmäler, darunter die sogenannte Stabsleitersiedlung des BND-Geländes als Ensemble sowie beide Bahnhofsgebäude in Großhesselohe wie auch das von Pullach. Zudem sind einige Kirchen sowie zahlreiche alte Villen und Wohnhäuser denkmalgeschützt. Diese sind in der Karte A2 „Analyse Siedlungsstruktur“ verzeichnet.

Außerdem gibt es 10 kartierte Bodendenkmäler, welche v.a. Siedlungsbereiche im Ortszentrum betreffen, die in der Karte A4 „Analyse Grünstrukturen“ mit dargestellt werden. Die vollständige Denkmalliste befindet sich im Anhang.

Baurechtliche Situation (Bauleitplanungen)

Die Gemeinde Pullach verfügt über einen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan vom 31.03.2006. Dieser hat 2009 eine verfahrensfreie Berichtigung erfahren.

Die Siedlungsflächen sind dabei der Nutzung entsprechend zum Großteil als Wohngebiete dargestellt (s. Abb. 11). Eingestreut liegen Mischgebiete, das Sondergebiet „Bundesnachrichtendienst“, Gemeinbedarfsflächen und Gewerbegebiete unterschiedlicher Nutzungsintensität, außerdem Grünflächen. Erst in Höllriegelskreuth schließen sich größere Gewerbe-, Industrie und Sondergebiete für Handelsbetriebe an. Dargestellt wurde auch die Tieferlegung und Überdeckung der S-Bahnstrecke mit Grünflächen im Bereich von Großhesselohe bis südlich des Ortszentrums von Pullach.

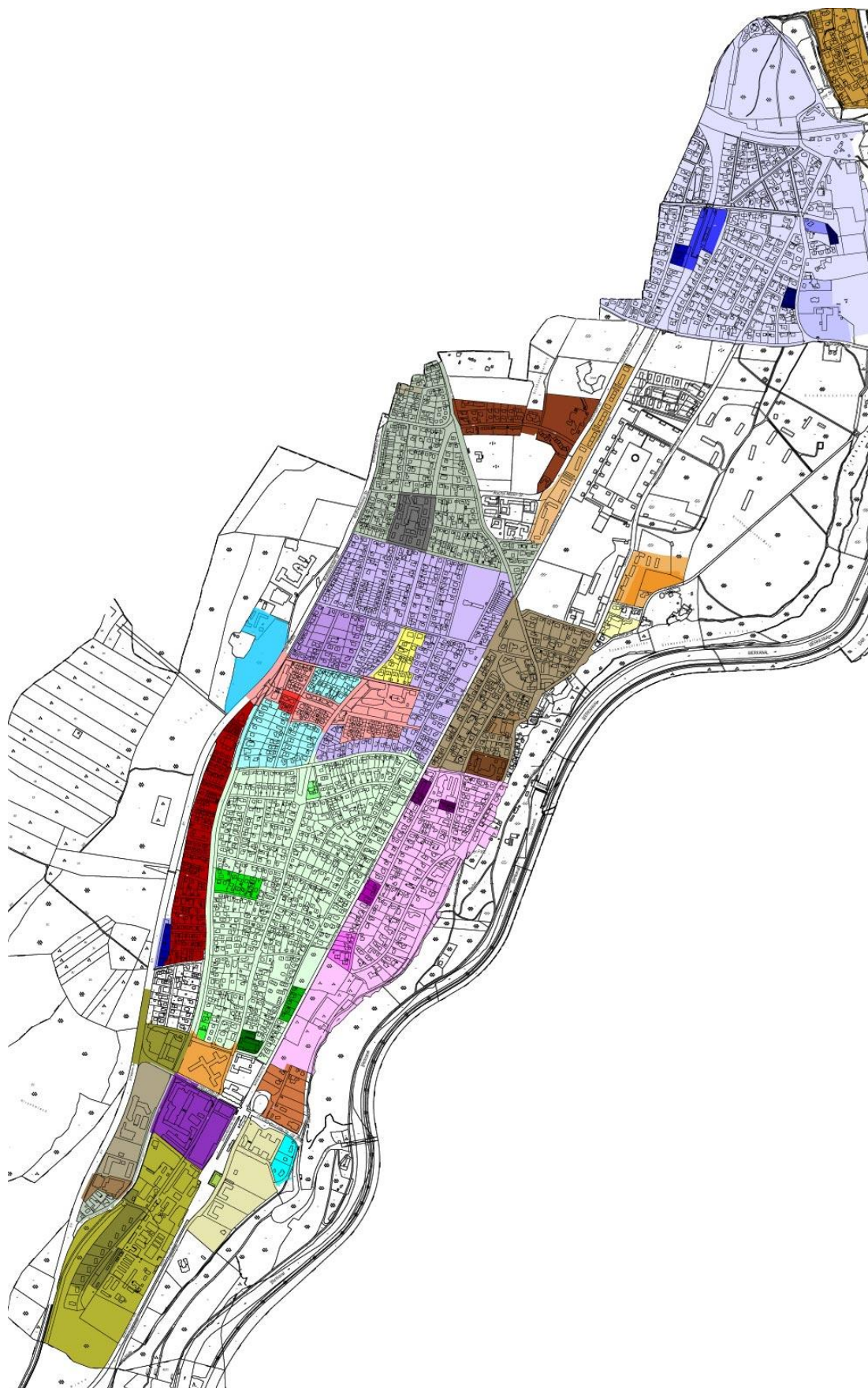


Abb. 12: Übersicht der Bebauungspläne und Änderungsbereiche

Darüber hinaus existieren für nahezu alle Bereiche des Ortes rechtsgültige Bebauungspläne. Ausgenommen davon sind lediglich das BND-Gelände sowie vier kleinere Siedlungsbereiche. Es handelt sich dabei um die Siedlung am Grundelberg, die Bebauung nordwestlich des Wiesenwegs mit Altenheim und „Predigerseminar“, das Wohngebiet nördlich des Edeka Simmel bis zur Römerstraße sowie zwischen Gistlstraße Süd und Dr.-Carl-von-Linde-Straße (s Abb. 12). Die Regelungsdichte dieser Bebauungspläne reicht vom unqualifizierten Baulinienplan aus den 60er Jahren über einfache qualifizierte Bebauungspläne aus den 70er und 80er Jahren bis hin zu Bebauungsplänen mit einer sehr hohen Regelungsdichte ab den 90er Jahren. Häufig handelt es sich bei vielen Plänen neueren Datums nur um Änderungen von Teilbereichen innerhalb bestehender Bebauungsplangebiete, ein Großteil der Bebauungspläne ist schon bis zu 30 Jahren alt. Diese Bebauungspläne haben zum Ziel, in den Wohngebieten einheitliche Regelungen hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung zu treffen, vorrangig ist dabei zumeist der „Erhalt des Gartenstadtcharakters“.

Der sogenannte „Gartenstadtcharakter“ wurde erstmals im Jahr 1898 von dem Briten E. Howard entworfen. Demnach ist diese definiert als die neue Gründung von den sogenannten Gartenstädten im Umland großer Städte auf bisherigem Agrarland. In Deutschland entstanden Gartenstädte bei der Entwicklung großer Villenkolonien für das Bürgertum im 19. Jahrhundert. Somit bildet die Gartenstadt eine dritte Alternative zum Stadtleben und Landleben und zeichnet sich durch eine weiträumige und niedrige Bebauung mit Zugang zu eigenem Garten aus.

Die Anforderungen an die Aufstellung von Bauleitplänen sind in den letzten Jahrzehnten allerdings erheblich gestiegen. In diesem Zeitraum sind im Gemeindegebiet sowohl die Zahl der Wohngebäude als auch die absolute Zahl der Wohnungen gestiegen, allerdings bleibt diese Zahl seit 2013 relativ stabil (Abb. 13). Gleichzeitig stieg die durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung seit 1995 weiter, auf 119 m² und die durchschnittliche Raumzahl auf 5,0/ Wohnung. Die Pullacher verfügen also, wie es die Siedlungsstrukturanalyse mit den hohen Gartenstadtanteilen bereits vermuten lässt, über vergleichsweise großzügige Wohnverhältnisse. Diese Zahlen liegen über dem Landkreisdurchschnitt von 97,7 m² und 4,4 Räumen/ Wohnung und deutlich über denen der Landeshauptstadt mit 72,0 m² und 3,3 Räumen/ Wohnung.

Pullach gilt nicht zuletzt aufgrund der direkt angrenzenden Erholungsgebiete sowie der Gartenstadtsiedlung als Wohnstandort mit hoher Lebensqualität. Wohnraum in Pullach ist infolge der hohen Grundstückspreise vergleichsweise teuer. Daher findet durch die Erbgeneration häufig eine Nachverdichtung in den Gartenstadtbereichen statt. Da nur wenige Wohnungsbauanlagen in der Gemeinde vorhanden sind, besteht vor allem ein Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für Familien, Senioren und Geflüchtete. Für gemeindliche Wohnungen im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus besteht eine lange Warteliste. Allerdings existieren hierfür nur eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten. Für Seniorenwohnen gibt es zwei Einrichtungen. Auch hier steigt der Bedarf ständig und ebenso sind neue altersgerechte Wohnangebote z.B. im Rahmen von Mehrgenerationenhäusern gefragt.

Wohnen

13. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen am 31. Dezember 1995, 2010, 2011 und 2012

Merkmal	Bestand am 31. Dezember							
	1995		2010		2011		2012	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude	1 971	100,0	2 275	100,0	2 328	100,0	2 336	100,0
dav. mit 1 Wohnung	1 372	69,6	1 608	70,7	1 717	73,8	1 724	73,8
2 Wohnungen	347	17,6	396	17,4	303	13,0	303	13,0
3 oder mehr Wohnungen	252	12,8	271	11,9	308	13,2	309	13,2
Wohnungen in Wohngebäuden	3 452	100,0	3 943	100,0	4 000	100,0	4 010	100,0
dar. in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	694	20,1	792	20,1	606	15,2	606	15,1
3 oder mehr Wohnungen	1 386	40,2	1 543	39,1	1 677	41,9	1 680	41,9
Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	3 524	100,0	4 026	100,0	4 090	100,0	4 099	100,0
dav. mit 1 Raum	78	2,2	81	2,0	83	2,0	83	2,0
2 Räumen	157	4,5	190	4,7	310	7,6	310	7,6
3 Räumen	574	16,3	634	15,7	676	16,5	675	16,5
4 Räumen	901	25,6	947	23,5	780	19,1	782	19,1
5 Räumen	768	21,8	898	22,3	715	17,5	718	17,5
6 Räumen	461	13,1	565	14,0	636	15,6	640	15,6
7 oder mehr Räumen	585	16,6	711	17,7	890	21,8	891	21,7
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	361 954	X	432 557	X	480 701	X	482 754	X
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	102,7	X	107,4	X	117,5	X	117,8	X
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	16 951	X	19 724	X	20 591	X	20 652	X
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	4,8	X	4,9	X	5,0	X	5,0	X

16. Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen seit 2013

Gegenstand der Nachweisung	Bestand am 31. Dezember							
	2013		2014		2015		2016	
	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%	Anzahl	%
Wohngebäude ¹⁾	2 339	100,0	2 344	100,0	2 358	100,0	2 361	100,0
darunter mit 1 Wohnung	1 750	74,8	1 753	74,8	1 765	74,9	1 767	74,8
2 Wohnungen	290	12,4	292	12,5	294	12,5	293	12,4
3 oder mehr Wohnungen	299	12,8	299	12,8	299	12,7	301	12,7
Wohnungen ²⁾ in Wohngebäuden	3 978	100,0	3 985	100,0	4 001	100,0	4 012	100,0
darunter in Wohngebäuden mit								
2 Wohnungen	580	14,6	584	14,7	588	14,7	586	14,6
3 oder mehr Wohnungen	1 648	41,4	1 648	41,4	1 648	41,2	1 659	41,4
Wohnungen ²⁾ in Wohn- und Nichtwohngebäuden	4 067	100,0	4 074	100,0	4 090	100,0	4 101	100,0
davon								
1 Raum	80	2,0	81	2,0	81	2,0	81	2,0
2 Räumen	301	7,4	301	7,4	301	7,4	303	7,4
3 Räumen	659	16,2	659	16,2	659	16,1	658	16,0
4 Räumen	774	19,0	774	19,0	778	19,0	784	19,1
5 Räumen	710	17,5	713	17,5	715	17,5	719	17,5
6 Räumen	646	15,9	646	15,9	652	15,9	651	15,9
7 oder mehr Räumen	897	22,1	900	22,1	904	22,1	905	22,1
Wohnfläche der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden in m²	482 749	x	484 034	x	487 135	x	488 704	x
Durchschnittliche Wohnfläche je Wohnung in m²	118,7	x	118,8	x	119,1	x	119,2	x
Räume der Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden	20 625	x	20 668	x	20 762	x	20 808	x
Durchschnittliche Raumzahl je Wohnung	5,1	x	5,1	x	5,1	x	5,1	x

Abb. 13: Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Statistik kommunal, 2013 und 2017)

Bewertung

Im Hinblick auf die (Gesamt-) Versorgung mit Wohnraum ist Pullach grundsätzlich gut ausgestattet, zumal aufgrund der Grenzen des Gemeindegebiets keine wesentlichen Ausweitungen möglich sind. Allerdings ist ein Mangel an günstigem Wohnraum, sei es für junge Einheimische, sei es im Hinblick auf sozialen Wohnungsbau gegeben. Bei der mittel- bis langfristig anstehenden Entwicklung des BND-Geländes, sollte auf eine Etablierung von günstigem Wohnraum geachtet werden. Diese Wohnraumentwicklung kann zu einer Stärkung des Ortszentrums in Pullach beitragen, wobei die benannten Schwächen der Ortszentren möglichst vorab behoben werden sollten. Allerdings sind die aktuellen Bauvorhaben an der Hans-Keis- sowie der Heilmannstraße mit insgesamt ca. 40 Wohnungen positiv zu nennen, da hier günstiger Wohnraum geschaffen wird.

2.3.4 Ortskerne

Ortsmitte Pullach

Die Ortsmitte wird durch den alten Dorfkern, den Kirchplatz und gut erhaltene Gasthäuser und ehemalige Bauernhöfe sowie später hinzugekommene Wohn- und Geschäftshäuser sowie öffentliche Gebäude gebildet. Mit Ausnahme des Kirchplatzes stehen die Gebäude nicht in Bezug zueinander und sind in Größe und Baustruktur sehr unterschiedlich. Die bauliche Durchmischung wird auch in der Nutzung deutlich. Es finden sich, wie für ein Gemeindezentrum üblich, ausschließlich gemischte Nutzungen: Banken, Metzger, Bäckerei, Supermarkt, Bürgerhaus, Rathaus, Kirche, Schulen, Cafés und Übernachtungsmöglichkeiten. Weitere kommunale Einrichtungen (Schulen und Sportvereine) liegen in Laufdistanz nördlich und südlich des Zentrums.

Der Ortskern ist belebt und vielfältig genutzt. Pullach verfügt aus atmosphärischer und stadt-räumlicher Perspektive grundsätzlich über ein gut funktionierendes und intaktes Ortszentrum. Historische Fassaden (teilweise denkmalgeschützt) sowie weitere Gebäude in gepflegtem Zustand sowie eine erlebbare, gewachsene Dorfstruktur mit einer spürbaren Verdichtung prägen das Straßenbild. Ergänzend sind an zahlreichen Stellen größere Gehölze raum- und ortsbild-wirksam.

Dieses Bild wird nur von wenigen „Bausünden“ gestört. Dennoch können – wenn auch auf hohem kritischem Niveau - Schwächen in der Aufenthaltsqualität festgestellt werden. Die Karte A8 „Analyse Ortsbild im Ortskern Pullach“ stellt die Stärken und Schwächen dar. So nimmt der ruhende und fahrende KFZ-Verkehr einen erheblichen Flächenanteil ein. Breite Fahrgassen trennen den Raum. Wechselnde Oberflächenmaterialien und durch Bordsteine abgesenkte Fahrbahnen verstärken den teilenden Effekt. Der fußläufige Verkehr muss sich in Teilen räumlich deutlich unterordnen und wirkt „an den Rand gedrängt“. So steht beispielsweise der Maibaum isoliert in einer kleinen, von Straßen umringten Grüninsel. Visuell sind Kraftfahrzeuge bzw. insbesondere parkende Fahrzeuge größtenteils bestimmendes Raumelement.

Die Zusammengehörigkeit des erweiterten Zentrums von Bahnhof bis zum Kirchplatz als einheitliches Raumgefüge wird durch eine Vielzahl unterschiedlicher Oberflächenbeläge (Asphalt, Klinkerpflaster, Naturstein in unterschiedlichen Größen, Münchner Gehwegplatte), teilweise nicht nachvollziehbaren Richtungswechseln im Verlegeschema, Aufkantungen (zentrale Pflanzinsel) sowie einer uneinheitlich und willkürlich platzierten Freiraumausstattung geschwächt. Der zentrale Ortskern wurde in der Vergangenheit aktiv gestaltet, die Gestaltungsqualität ist jedoch „in die Jahre“ gekommen. Zudem haben nachträgliche Änderungen und Einbauten die ursprüngliche Entwurfssprache an einigen Stellen überlagert.

Die Schwanthaler Straße kann die bestehende Freiraumqualität des Zentrums nicht fortführen. Der Bahnhof liegt atmosphärisch abgekoppelt vom Ortskern, obwohl hier eine Fortführung wünschenswert wäre, um den Bahnhof sowie den Maibaum als identitätsstiftendes Element Pullachs in den Ortskern auch gestalterisch einzubinden. Die vorhandene EG-Nutzung in der Schwanthaler Straße mit Gewerbe und Dienstleistungen (Friseur, geplante Bebauung Herzoghaus, etc.) zeigt auch, dass die Verbindung Bahnhof – Kirchplatz mehr als ein Wohngebiet darstellt.

Ortsmitte Großhesselohe

Der Ortsteil Großhesselohe besaß am Wöllner Platz ein klassisches Ortszentrum. Die Nutzungen mit Ladengeschäften sind jedoch über die Jahre so stark ausgedünnt, dass mit Ausnahme eines Bäckereicafés und einer Gastwirtschaft sowie einem Friseur keine zentrenrelevanten Nutzungen mehr gegeben sind. So ist keine nennenswerte Dichte an Einzelhandelsangeboten für den täglichen Bedarf mehr in den Erdgeschossen erkennbar.

Der Raum an der Ecke Kreuzeckstraße/Kastanienallee erhält durch Lage der S-Bahnstation Großhesselohe-Isartalbahnhof mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude (jetzt mit gastronomischer Nutzung) mit parkartigem Vorbereich, einem Spielplatz, einem Kiosk der Gemeinde sowie einem öffentlichen Parkplatz der Gemeinde ohne Zeitbeschränkung eine räumliche

Sonderstellung im Ortsteil, die eine gewisse Aufenthaltsqualität bietet. Auch die Gehölze der Anlage sowie Grünflächen bereichern die Ortsmitte bis zur gegenüberliegenden Seite nördlich der Sollner Straße, wo der Bereich jedoch wieder endet. Die Bahnlinie trennt westlich liegende Gebäude und die Parkanlage an der Rosenstraße hiervon. Hier sind kaum noch Reste von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben geblieben. Stärken und Schwächen der Ortskerngestaltung sind in der Karte A9 „Analyse Ortsbild im Ortskern Großhesselohle“ dargestellt.

Neben der Unterführung als Engstelle und Sichtbarriere sowie die mangelnde Aufenthaltsqualität des Freiraums südöstlich der Unterführung liegen Schwächen in der trennenden Wirkung der Kreuzeckstraße durch die Höhengsprünge und Materialwechsel für den Bahnhofsvorplatz.

Höllriegelskreuth

Der südlichste Gemeindeteil verfügt infolge der Ansiedlung moderner Firmensitze, großflächiger Einzelhandelsbetriebe und angrenzender Wohngebiete gar nicht mehr über einen zentrumsähnlichen Mittelpunkt. Auch am Bahnhof als Ausgangspunkt ist keine bauliche Verdichtung oder Konzentration von Funktionen wahrnehmbar.

2.3.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

Gemeinbedarf, öffentliche Einrichtungen

In Pullach ist ein großes Angebot an sozialen Einrichtungen vorhanden. Acht Kindergärten und Kindertagesstätten sowie ein Kinderhort und eine Schülernachmittagsbetreuung stehen für die Außer-Haus-Betreuung von Kindern zur Verfügung. Neben der öffentlichen Grundschule, der öffentlichen Mittelschule und dem staatlichen Gymnasium gibt es in Pullach die privaten Tagesheimschulen der Erzdiözese München-Freising, mit einer Grundschule, einer Realschule und einem Gymnasium. Im Gebäude der Pullacher Grundschule neben dem angrenzenden Rathaus sind auch die Musikschule sowie die Jugendfreizeitstätte „freiraum²“ untergebracht. Diese sowie die im Folgenden aufgezählten Einrichtungen sind in der Karte A3 „Analyse soziale und kulturelle Infrastruktur“ verortet und in den Abbildungen 13 und 14 aufgezeigt. Für die Betreuung und Pflege von Senioren sind das „Haus am Wiesenweg“ des Paritätischen Wohlfahrtsverbands sowie das von der Kursana Residenzen GmbH betriebene „Haus Georg“ in der Wolfratshauser Straße vorhanden.

Infolge des zwar langsamen, aber doch leichten Bevölkerungswachstums sowie auch veränderter Rahmenbedingungen mit gestiegenen Ansprüchen haben jedoch viele soziale Einrichtungen bereits jetzt die Kapazitätsgrenze erreicht.

Kinderbetreuung

Im Gemeindegebiet sind derzeit ausreichend Kindergarten- und Krippenplätze vorhanden. Allerdings befindet sich die Mäuseburg überwiegend in Containern, und das AWO Kinderland ist als eingruppiger Kindergarten ohne Synergieeffekte. Somit ist absehbar, dass auch hierfür bauliche Erweiterungen und dauerhafte Lösungen erforderlich sind, um beengte Verhältnisse und Provisorien (z. B. Container) zu beenden. Mit diesen Maßnahmen kann die Attraktivität der vielfältigen Angebote erhalten bzw. weiter verbessert werden. Die Betreuungs- und Förderangebote in und außerhalb der Schulen ergänzen das Angebot, wobei eine Hortgruppe derzeit im Rathaus untergebracht ist, wodurch die dortige Raumnot ebenfalls erhöht wird.



Abb. 14: Kindergärten/ Kindertagesstätten/ Krippen sowie Senioreneinrichtungen in Pullach

Schulen

Die Grundschule verfügt derzeit über 13 Klassenräume im Schulgebäude. Die darüber hinaus benötigten Klassenräume sind im sogenannten „Schusterbau“ in der Johann-Bader-Straße südlich der Jaiserstraße untergebracht. Im bestehenden Grundschulgebäude sind dabei inklusive Turnhalle ca. 3.367 m² Nutzfläche vorhanden, wobei die Turnhalle mit lediglich 217 m² weit weniger Fläche aufweist als die für eine Einfachturnhalle üblichen 405 m². Unter der Maßgabe, alle Räume unter einem Dach zu vereinigen und ein modernes pädagogisches Schulangebot mit einer gebundenen Ganztagesklasse je Jahrgangsstufe anbieten zu können, wird bereits bei einer Anzahl von ca. 330 Schülern (Stand Januar 2019: lediglich 293 Schüler) ein Raumbedarf in Höhe von ca. 4.000 m² Nutzfläche (ohne Turnhalle) benötigt. Allerdings ist anzumerken, dass in Pullach derzeit ca. 435 schulpflichtige Grundschul-Kinder leben. Ein wesentlicher Teil der nicht die staatliche Grundschule besuchenden Kindern geht in die Pater-

Rupert-Mayer-Grundschule der Erzdiözese München-Freising, sowie in andere (Privat-) Schulen außerhalb des Gemeindegebiets.



Abb. 15: Schulen in Pullach

Die Gemeinde muss jedoch grundsätzlich jedem Kind einen Platz in der öffentlichen Schule anbieten. Bei einem bayernweit üblichen Anteil von ca. 90 % der schulpflichtigen Kinder, die auf öffentliche Schulen gehen und einem mäßigen Wachstum aufgrund der Nachverdichtung ist somit für die Grundschule ein Raumbedarf von bis zu 4.600 m² (ohne Turnhalle) zu konstatieren. Inklusive Turnhalle werden seitens der Regierung von Oberbayern ca. 4.370 m² Nutzfläche als förderfähig benannt, seitens des Schulamtes wird eine Nutzfläche von 5.500 m² empfohlen. Dies entspricht in etwa auch den von der Gemeindeverwaltung intern ermittelten ca. 5.610 m² Nutzfläche.

Die Raumsituation in der Grundschule sowie auch in der Mittelschule ist derzeit trotz des hohen Anteils an Privatschülern im Gemeindegebiet äußerst beengt. Die Mittelschule nutzt teilweise sogar den Sitzungssaal des Rathauses für Unterrichtszwecke. Bereits kurzfristig sind nach Angaben der mit der Mittelschule abgestimmten Daten der Gemeindeverwaltung sechs zusätzliche Klassenräume erforderlich, was mit allen erforderlichen Nebenräumen einen Mehrbedarf von 1.200 m² Nutzfläche (das sind knapp 50 % des bestehenden Gebäudes) bedeutet. Zudem gibt es bauliche Mängel an einigen Gebäuden, v.a. hinsichtlich Brandschutz und Barrierefreiheit, z.B. an der Turnhalle der Mittelschule.

Auch das Gymnasium hat gegenüber der ursprünglichen Konzeption für 750 Schüler mit derzeit 928 Schülern (2015) deutlich mehr Schüler als vorgesehen. Allerdings erschien die Raumnot hier, nicht zuletzt aufgrund des Erweiterungsbaus aus dem Jahr 2010, weniger eklatant.

Allerdings muss der Bau aus den 1970er Jahren grundlegend saniert sowie aufgrund der Entscheidung der Rückkehr zur 9-Stufigkeit nunmehr ebenfalls dringend erweitert werden. Nachdem es sich beim Gymnasium um einen Zweckverband als Schulträger handelt und die nötige Erweiterung wegen der 9-Stufigkeit durch den Staat gefördert wird, muss die Gemeinde diese Maßnahme nicht finanziell schultern. Hier ist sie jedoch personell gefordert, da die Verwaltung die Baumaßnahme koordinieren muss.

TAB. 2: SCHULISCHE EINRICHTUNGEN IM ORTSZENTRUM (GRUND-, MITTELSCHULE, VHS UND MUSIKSCHULE)

Einrichtung	Bestand		Gem. Einrichtung/ Verwaltung zusätzl. benötigte Fläche [m²]	Ermittelter Gesamtbedarf Fläche [m²]
	Derzeitige Größe *[m²] Nettonutzfläche	Bemerkung		
Grundschule Inkl. kl. Turnhalle, ohne Räume der Musikschule / freiraum² / Schusterbau	3.367	Gemäß Verwaltung: Gemäß Schulamt: 2.138 m²	2.244*2	5.611
		Zzgl. Schülermittagsbetreuung Fehlfläche Turnhalle Bei Neubau: Integration Hort sinnvoll	225 600*3 (800)	825
Schusterbau*4	921	Nutzung durch GS / MS, bzw. bislang VHS / Blasmusik	-921	0
Mittelschule Ohne Schusterbau, ohne Turnhalle	2.040	näherungsweise Angabe aus Haupt-Nutzfläche und Geschossfläche;	1.765	3.805
Volkshochschule	94	Nur Verwaltungsräume im Rathaus; im Schusterbau bislang 558 m²	464*5	558
Musikschule	557	(1. OG Zusatzbedarf, wenn Wechselnutzung im DG möglich bleibt)	300	857
Freiraum²	420		182	602
Hort	740	570 m² im Schulweg, 170 m² HNF im Rathaus / Schusterbau; zzgl. Bedarf Nebennutzflächen	55	795
Gesamtfläche	8.139		4.914	13.053

* Die Flächenangaben beziehen sich jeweils auf die **Gesamt-Nutzflächen** zum Zeitpunkt Januar 2016, also noch vor Auszug der VHS aus dem Schusterbau nach St. Gabriel;

*2 Bei der Grundschule wird die Empfehlung der Verwaltung zu Grunde gelegt. Dies entspricht in etwa dem pädagogischen Konzept mit einzügiger gebundener Ganztagesklasse sowie förderfähige Mensa

*3 bestehende Turnhalle lediglich ca. 10,26 x 21 15 m = 217 m²; Fläche für eine Doppel-Turnhalle (30 x 27 m) ca. 810 m²; diese wäre bei räumlicher Nähe gemeinsam mit der Mittelschule nutzbar, so dass sie bei der Mittelschule nicht gesondert aufgeführt wird; bei räumlicher Entfernung zusätzl. 580 m² NF f. Einfach-Turnhalle Mittelschule (15 x 27 = 405 m², zzgl. Umkleiden, Toiletten, Sportlager)

*4 Nutzfläche Schusterbau: 921 m², davon lediglich 560 m² Klassenräume und 76,6 m² Nebenräume; diese Räume werden derzeit von Grund- und Mittelschule bzw. VHS genutzt und reduzieren somit per saldo den zusätzlichen Bedarf, z.B. derzeit durch GS genutzt 315 m² bzw. 210 m² HNF

*5 Beim zusätzl. Bedarf der VHS ist ein Ersatz der Räume in der Jaiserstr. 13 mit zusätzl. Nebenräumen berücksichtigt und eingerechnet. Die in St. Gabriel angemieteten und die im Schusterbau genutzten bzw. künftig in St. Gabriel nutzbaren Räume wurden bereits berücksichtigt.

Sonstige Bildungseinrichtungen

VHS und die Musikschule klagen über beschränkte Platzverhältnisse. Für die Musikschule wird in Abstimmung mit dieser und der Gemeindeverwaltung ein zusätzlicher Raumbedarf in Höhe von ca. 300 m² ermittelt. Nur so kann die hohe Qualität des Unterrichts zielgerecht erhalten und auch ausgebaut werden.

Die Volkshochschule (VHS) Pullach wird von den Gemeinden Pullach, Baierbrunn und Schäftlarn getragen. Sie organisiert alljährlich ein sehr vielfältiges Programm mit insgesamt rund 1.300 Kursangeboten pro Jahr und rund 12.000 bis 14.000 Buchungen, wobei in der Regel pro Teilnehmer mehrere Buchungen erfolgen. Die Verwaltung der VHS ist räumlich im Rathaus untergebracht. Die Kurse finden an verschiedenen Orten statt, vor allem in der Grundschule (Turnhalle und Gymnastikraum), in der Mittelschule (Keramik- sowie Gymnastikraum), in der in der Musikschule untergebrachten Lehrküche sowie dem dortigen Saal, in den Klassenräumen des Schusterbaus und auch im Bürgerhaus. Weitere Räume wurden in der Jaiserstraße 13 sowie in St. Gabriel angemietet. Die Volkshochschule hat einen zusätzlichen Raumbedarf von ca. 464 m² angemeldet. Allerdings ist in dieser Berechnung der bislang in der Jaiserstr. 13 genutzte Entspannungsraum mit 92 m² enthalten bzw. wurde durch einen Raum mit 120 m² ersetzt. Ansonsten nutzt die VHS in St. Gabriel derzeit Räume mit 958 m² (künftig nach Auslagerung aus dem Schusterbau ca. 1.500 m²) sowie temporär nachmittags Räume mit insges. 1.176 m² in der Grund- und der Mittelschule sowie dem Saal der Musikschule.

Senioren

Hinsichtlich der zunehmenden Zahl an Senioren, die heutzutage i.d.R. länger aktiv am gesellschaftlichen Leben teilnehmen, gewinnen neben zentrumsnahen Wohn- und Pflegeeinrichtungen auch Einrichtungen für Seniorengruppen und generationsübergreifende Treffpunkte an Bedeutung, die von Fachkräften und Ehrenamtlichen geleitet werden. Gleichzeitig ist bei weiter zunehmender Zahl der älteren Bürger die ausreichende Betreuung und Pflege gefährdet. In Zukunft gilt es daher, die kommunalen Einrichtungen nach eingehender Bedarfsprüfung durch gezielte Weiterentwicklung zu stärken, bedarfsgerechte Angebote für alle Generationen zu entwickeln und Angebote im Rahmen der Nachbarschaftshilfe auszubauen, um einer Isolation von Senioren entgegenzuwirken. Für die Lebensqualität spielen die Erreichbarkeit der kulturellen Angebote und der Versorgungsinfrastruktur im Rahmen einer zentrumsnahen Lage eine entscheidende Rolle.

Kulturelle Einrichtungen

Kulturelle Angebote sind in Pullach reichlich vorhanden. Es gibt ein Bürgerhaus mit einem für eine Gemeinde dieser Größe äußerst vielseitigem kulturellem Programm mit Theateraufführungen, Konzerten etc. Im Bürgerhaus ist die gemeindliche Charlotte-Dessecker-Bücherei integriert.

Zusätzlich gibt es für die Jugend ein Jugendzentrum, das sogenannte „freiraum²“, sowie Möglichkeiten zur Umweltbildung in der Burg Schwaneck. Temporäre und saisonale Veranstaltungen wie Dorffeste, Zirkus, etc. finden am Kirchplatz bzw. auf den Seitenerfeldern an der Richard-Wagner-Straße statt und runden das Angebot gut ab.

In Pullach gibt es mit der alten Heilig-Geist-Kirche am Kirchplatz sowie der neuen Heilig-Geist-Pfarrkirche in der Parkstraße (römisch-katholisch) und der Jakobuskirche (evangelisch-lutherisch) drei Kirchen. In Großhesselohe findet sich mit der Kirche Heilig-Dreifaltigkeit eine weitere Kirche des katholischen Pfarrverbands. Daneben existieren kirchliche Jugendgruppen.

Mit der Eröffnung des Skater-Parks auf der Margaretenwiese, bei dem jedoch Lärmschutzprobleme bestehen, konnte bereits ein zusätzliches Angebot für Jugendliche geschaffen werden, das es noch abzurunden gilt. Hierbei sollte auch die Integration der Zuwanderer und der sozial Schwächeren berücksichtigt werden.

Sport und Freizeit, Vereine

In Pullach spielt das Vereinsleben eine große Rolle, die Bürger sind in über 60 Vereinen aktiv. Für jede Generation wird etwas geboten. Es gibt Jugendgruppen und einen Burschenverein

sowie einen Seniorenclub. Musik- und Sportgruppen sind ebenfalls vertreten mit einem Volkstanz- und Singkreis sowie allen voran der Sportverein mit seinen knapp 1.700 Mitgliedern. Vereine wie Pullach Aktiv e.V. organisieren regelmäßig Feste auf dem Kirchplatz, wovon die Gemeinde und insbesondere die Bürgerinnen und Bürger profitieren. Auch das ehrenamtliche Engagement wird in Pullach mit Vereinen wie dem Helferkreis, Essen auf Rädern, vom Diakonieverein Pullach und der Freiwilligen Feuerwehr großgeschrieben.

Allerdings haben auch all diese Vereine einen teilweise zunehmenden Raumbedarf, um ihren Vereinszweck ausüben zu können. Das gilt insbesondere für den Sportverein, der momentan mit Freizeitsportlern, die ohne Vereinsbindung trainieren wollen, um die vorhandenen Sportstätten konkurriert. Häufig sind die sportlichen Anlagen für Pullacher Bürger nur im Verein nutzbar. Gleichzeitig bestehen durch die Sportplätze im Zentrum Lärmbelastungen für die Anwohner, was wiederum die Nutzungszeiten einschränkt.

Pullach verfügt als eine der wenigen Gemeinden im Landkreis an der Hans-Keis-Straße über ein gemeindeeigenes Schwimmbad mit Sauna und Außenbereich. Das Schwimmbad wird neben der öffentlichen Nutzung zusätzlich sehr intensiv durch zwei Vereine und den Schwimmunterricht der Schulen genutzt.

Zudem wünschen sich gerade die Jugendlichen flexible Treffpunkte und Anlaufstellen außerhalb regelmäßiger Vereinsveranstaltungen und längerfristiger Engagements.

Bewertung

Die Kinderbetreuung verfügt unter Berücksichtigung der bereits beschlossenen Erweiterung der „Mäuseburg“ über eine relativ gute räumliche Ausstattung, wobei einige der Einrichtungen lediglich in provisorischen Gebäuden untergebracht sind. Allerdings sind die verfügbaren Grundstücksflächen ausreichend, um den Bedarf auch mittelfristig zu decken und die Container durch dauerhafte Gebäude zu ersetzen.

Dagegen ist eine eklatante Raumnot bei der Grund- sowie der Musikschule festzuhalten. Diese wird seit Jahren seitens der Verwaltung durch provisorische Umnutzungen bei weiterhin bestehenden, starken Einschränkungen seitens der Schulen jeweils kurzfristig gelöst. Allerdings wird dabei auf den Schusterbau zurückgegriffen, der sowohl energetisch als auch baulich in schlechtem Zustand ist. Ebenfalls ist die Turnhalle der Mittelschule dringend zu sanieren bzw. durch einen Neubau zu ersetzen. Auf Grundlage der oben genannten Analyse sowie der Bevölkerungsprognose (vgl. Kap. 3.1) ist mit dem Schulthema ein wesentliches Handlungsfeld mit dringendem Handlungsbedarf gegeben.

Grundsätzlich besteht in Pullach auch zusätzlicher Bedarf für Senioreneinrichtungen. Allerdings lässt sich hier anders als bei Schulen keine Richtzahl benennen. Vielmehr ist im Bereich der Senioren neben Tagesangeboten eine politische Entscheidung erforderlich, ob die in Pullach raren Freiräume für weitere Angebote wie betreutes Wohnen oder Pflegeheime herangezogen werden sollen. Die Seniorenbetreuung in Heimen wird nämlich aufgrund der Lukrativität grundsätzlich durch die freie Wirtschaft organisiert. Angesichts der erkennbaren Tendenz zur Zunahme der Senioren erscheint es ggf. sinnvoller, Angebote der mobilen Pflegedienste zu stärken, zumal ein überwiegender Teil alter Menschen am liebsten in ihrer Wohnung bleiben wollen.

Im Hinblick auf die Jugend wird bemängelt, dass es nur wenig Treffpunkte und Einrichtungen für Jugendliche außerhalb des Schul- und Vereinslebens gibt. Die Freizeitstätte „freiraum²“, die sich im Untergeschoss der Grundschule befindet, wird grundsätzlich gut angenommen, wenngleich sie derzeit insbesondere für jüngere Altersgruppen attraktiv scheint. Dabei wird ihre räumliche Ausstattung und die Lage im Souterrain als negativ bewertet. Die Betreuer haben bereits gemeinsam mit den aktiven Jugendlichen ein Konzept für die weitere Entwicklung erarbeitet, das den in Tab. 2 benannten Bedarfswerten zugrunde liegt.

Dem Sportverein fehlen gemäß eigenen Angaben insbesondere eine weitere Turnhalle für Trainingsmöglichkeiten vor allem im Winter sowie eine 400m-Laufbahn. Aber auch die Fußballsparte würde einen neuen, größeren Platz mit Zuschauertribüne benötigen: So können die Fußballer derzeit trotz sportlich herausragender Leistungen nicht in die nächsthöhere Regio-

nalliga aufsteigen, weil der bestehende Platz die Vorgaben des DFB nicht erfüllt. Allerdings sind im Gemeindegebiet derzeit keine verfügbaren Flächen gegeben, die eine Nutzung dieser Größe aufnehmen könnten. Hierfür sind lediglich das Warnberger Feld oder Flächen im BND-Gelände nördlich der Margarethenwiese denkbar, um diese Nutzung zu etablieren. Leider stehen diese beiden Flächen auf absehbare Zeit noch nicht zur Verfügung.

Das Schwimmbad stellt einen wesentlichen Baustein im Hinblick auf den Lebensstandard in Pullach dar, wobei die intensive Nutzung durch Vereins- und Schulsport hervorzuheben ist. Allerdings ist es dringend sanierungsbedürftig. Daher hat der Gemeinderat im Jahr 2018 einen Neubau auf der Kuhwiese beschlossen, so dass das bisherige Bad grundsätzlich bis zur Fertigstellung weiterbetrieben werden kann.

2.3.6 Innerörtliche Freiräume

Grünstruktur

Pullach verfügt über zahlreiche innerörtliche Grünflächen und Grünstrukturen, die prägend für den Ort sind und auch vielfältig genutzt werden. Es gibt öffentliche und private Grünflächen, Ackerflächen, Wiesenflächen, viele Waldflächen und mit der Isar auch eine bedeutende Wasserfläche (s. Karte A4 „Analyse Grünstrukturen“). Vielfältige Freizeiteinrichtungen sind vor allem auf den Grünflächen vorzufinden und reichen von Spiel- und Bolzplätzen über Sportplätzen zu Tennisplätzen und dem Freibad-Gelände. Auch ein Skaterpark, eine Minigolf- und eine Kneippanlage sowie Kioske und Biergärten bzw. Außenschankflächen sind in Pullach vorzufinden. Diese Freizeiteinrichtungen befinden sich schwerpunktmäßig im zentralen Teil Pullachs bzw. mit der Waldwirtschaft in Großhesselohe. Darüber hinaus prägen größere Gehölze im Ortskern sowie in den Gartenstadtsiedlungen das Straßen- und Ortsbild. Gerade der Erholungsraum der Isarhochleite beginnt als größerer Naherholungsbereich direkt am Ortszentrum. Auch die bisher unbebauten Seitnerfelder und die Kuhwiese mit angrenzendem Wald spielen eine Rolle für das tägliche Naturerlebnis der Pullacher (Vgl. Kap. 2.4).

Es gibt folgende größere, innerörtliche unbebaute Flächen (Vgl. Kap. 2.3.8):

- Wäldchen in der Gartenstadt zwischen Gistlstraße und Bahnstrecke
- „Birkenwäldchen“ an der Jaiserstraße
- Seitnerfelder an der Richard-Wagner-Straße
- Maibaumwiese an der Schwanthaler Straße
- Bahnhofswiese (Schäferwiese, durch Tiefgarage Bürgerhaus unterbaut)
- Margarethenwiese („Polzeiwiese“ bzw. „Bullenacker“)
- Sportplatz (an der Schubert-/Gistlstraße)
- Kuhwiese (zwischen Münchner Straße und Gymnasium)
- Fläche zwischen Gymnasium und IEP (an der Hand-Keis-Straße)
- Grundelberg

Mit Ausnahme des Sportplatzes sind alle genannten Flächen öffentlich zugänglich und nutzbar.

Diese größeren und prägenden öffentlich nutzbaren Freiflächen werden durch zahlreiche Kinderspielflächen ergänzt. Hier sind neben den Spielplätzen im Wäldchen an der Gistlstraße, auf den Seitnerfeldern sowie an der Maibaumwiese noch die Spielplätze im Norden der Hans-Keis-Straße, am Wöllnerplatz sowie am Wöllnerberg in Großhesselohe und auch an der Burg Schwanegg zu nennen. Auf den öffentlich nutzbaren Freiflächen existieren an der Margarethenwiese sowie am Grundelberg öffentliche Bolzplätze, wobei sich für Spiel selbstverständlich auch die Seitnerfelder sowie das Wöllnerberg eignen.

Die Angebote können in Teilen noch ergänzt und die Grünflächen zumindest teilweise hinsichtlich ihrer Ausstattung, Gestaltung und Pflege noch weiter optimiert werden, um die Attraktivität für die Nutzer zu fördern und zu erhalten, z.B. hinsichtlich Angeboten für Senioren. Die Bahnhofswiese (Schäferwiese) ist als öffentliche Grünfläche über dem Parkhaus aufgrund ihrer baulichen Statik heute nicht für größere Veranstaltungen etc. nutzbar. Eine Erhaltung von bisher unbebauten Freiflächen wird zugunsten von baulichen Infrastrukturmaßnahmen jedoch vermutlich nicht überall möglich sein.

Bewertung

Die Ausstattung mit innerörtlichen Freiräumen ist als sehr gut zu bewerten. Diese Situation leistet einen sehr wesentlichen Beitrag zur hohen Lebensqualität. Angesichts der Lage Pullachs mit der „Einrahmung“ durch Isartal und Forstenrieder Park wäre selbst bei einem Entfall einzelner Freiflächen durch Baurecht die Lebensqualität nach wie vor als gut zu bezeichnen. Dennoch wäre der Verlust insbesondere für die angrenzenden Bewohner schmerzhaft.

2.3.7 Verkehr und Mobilität

Straßenverkehr/ Motorisierter Individualverkehr

Pullach ist im Westen über die B11 (Wolfratshauser Straße) sehr gut mit München sowie dem Umland verbunden. Im Osten wird Pullach von der Isar und dem Isarwerkkanal begrenzt, die mit PKW nur im Süden über die Dr.-Carl-von-Linde-Straße und Grünwalder Brücke Richtung Grünwald überquert werden können (s. Karte A5 „Analyse Verkehr“). Für Fahrräder und Fußgänger gibt es zusätzlich mit der Großhesseloher Eisenbahnbrücke eine Querungsmöglichkeit, die nahezu ohne Höhenunterschiede auskommt. Damit stellt Pullach ein wichtiges Nadelöhr auf dem Weg aus der Region nach Osten sowie von Süden her in die Großstadt und umgekehrt dar. Pullach selbst ist mit einem guten Straßennetz ausgestattet.

Die Trennung des Straßennetzes durch die S-Bahn-Trasse wird deutlich, da der Ortskern von Pullach vom überwiegenden Teil Pullachs nur über drei höhengleiche, beschränkte Bahnübergänge sowie in der Gartenstadt mit einem Übergang für Fußgänger erreichbar ist. Hier wird der Verkehr durch die Schrankenschließzeiten stark eingeschränkt, da die 20-minütige, in der Hauptverkehrszeit teilweise 10-minütige, Taktung der S-Bahn in beide Richtungen zu einer dauernden Unterbrechung des Zu- und Abflusses des Verkehrs zum Ortskern führt. Lediglich in Großhesselohe sowie in Höllriegelskreuth existieren zwei kreuzungsfreie Verbindungen. Im Zusammenhang mit dem hohen Niveau der Pkw-Nutzung der Pullacher bedingen gerade die Schranken zeitweilig lästige Wartezeiten. Auch insgesamt ergeben sich Immissionen für die Wohngebiete, aber auch Geschwindigkeitsüberschreitungen und somit Risiken für Sicherheit von Fußgängern und Radfahrern, etc.

Hinzu kommen viele Pendler aus und in das Gemeindegebiet, die in den Morgen- und Abendstunden vor allem Staus auf der B11 und der St 2572 von Grünwald kommend verursachen. Auch von der B11 geht eine starke Lärmbelastung aus, da es vor allem im Norden keine aktiven Schallschutzmaßnahmen gibt. Aktuelle Zahlen der Verkehrsuntersuchung Landkreis München (Prof. Dr.-Ing. Kurzak, Mai 2015) zeigen Werktags auf der B11 zwischen Stadtgrenze und Einmündung der St2572 abschnittsweise ca. 18.900 bis 19.900 Kfz/24 h, auf der St 2572 16.600 bis ungefähr 20.100 Kfz/24h. Innerorts zählen die Sollner Straße in Großhesselohe, die Münchner Straße, die Pater-A.-Rösch-Straße, sowie die südl. Wolfratshauser Straße mit je ca. 4.000 bis 5.000 Fahrzeugen/24h zu den am stärksten belasteten Bereichen. Dies ist allerdings im Vergleich zu anderen Kommunen als eine mäßige Belastung anzusehen. Dem entsprechend gibt es erhebliche Qualitätsmängel bzw. Stauungen insbesondere an der Kreuzung B11 / St2572. Im innerörtlichen Verkehr sind abgesehen von längeren Wartezeiten an geschlossenen Bahnschranken keine nennenswerten Beeinträchtigungen oder Staus durch zu hohes Verkehrsaufkommen zu konstatieren.

Nicht motorisierter Individualverkehr

Pullach selbst verfügt über zahlreiche Rad- und Fußwege. Vor allem an der Isar und am Hochufer gibt es einige Rad- und Fußwege, welche hauptsächlich der Erholung dienen. Eine Querung des Isartals ist für Radfahrer und Fußgänger abseits des Straßenverkehrs nur im Norden des Gemeindegebiets über die Großhesseloher Eisenbahnbrücke nach Grünwald/Geiseltal gegeben. Von Pullach nach Grünwald müssen Radfahrer und Fußgänger entweder einen großen Umweg über die Großhesseloher Brücke machen, oder sie nutzen die Grünwalder Brücke, die zumindest für Radfahrer aufgrund des hohen Verkehrsaufkommens wenig ratsam erscheint.

Zwar sind an vielen Straßen neben Fuß- auch Radwege vorhanden, es fehlt jedoch eine durchgängige Radwegeverbindung abseits des Straßenverkehrs nach München. Hierfür ist seit Jahren die Schaffung eines Radweges auf der aufgelassenen Trasse der Isartalbahn mit Nutzung der denkmalgeschützten Brücke über die „Staatsbahn“ München Hbf - Holzkirchen in Großhesselohe in Diskussion, außerdem Möglichkeiten zur Schaffung einer Fußgänger-Brücke über die Isar im Süden von Pullach nach Grünwald.

ÖPNV

Die öffentlichen Verkehrsmittel in Pullach bestehen aus einer S-Bahnlinie und einer Buslinie. Die S-Bahnlinie S7 verfügt über drei Haltepunkte, die günstig verteilt im Gemeindegebiet liegen. Im Süden liegt der Haltepunkt Höllriegelskreuth, in der Mitte Pullachs der Bahnhof Pullach in nur 200m Entfernung vom Zentrum, und im Norden der Isartalbahn Bahnhof Großhesselohe. Mit der S-Bahn ist somit eine sehr gute Anbindung an die Münchner Innenstadt (20-minuten Takt, Fahrtzeit 20 min) gegeben. Mit der S20 zwischen Höllriegelskreuth und Pasing verkehren zusätzlich in der Hauptverkehrszeit weitere 9 bzw. 10 Züge, wodurch allerdings auch die Schrankenschließzeiten in der Hauptverkehrszeit weiter erhöht werden. Große Teile der Wohngebiete befinden sich in fußläufiger Entfernung der Haltestellen bis max. 1200 m. Fahrradstellplätze sind an allen Haltepunkten vorhanden.

Zusätzlich verläuft die Buslinie 270 durch Pullach von Süden nach Nordosten und verfügt über 18 Haltestellen, wobei die Haltestelle „Großhesselohe, Staatsbahnhof“ ganz im Norden nur morgens und mittags angefahren wird. Die Buslinie verkehrt in den morgendlichen und abendlichen Stoßzeiten im 20-Minuten-Takt, ansonsten stündlich, ebenfalls an Sonntagen, und verbindet Pullach mit den S-Bahn-Haltepunkten Solln und Höllriegelskreuth, von wo aus wiederum Buslinien in das weitere Münchner Stadtgebiet (Linien 134, 135 und 136) bzw. über Grünwald Richtung Deisenhofen und teilweise weiter nach Unterhaching (Linie 224) sowie über Straßlach nach Großdingharting teilweise bis Dietramszell (Linie 271) bestehen. Lediglich Bereiche der Gartenstadt, die abseits der Buslinie liegen, sind somit nicht unmittelbar ans ÖPNV-Netz angeschlossen. Die S-Bahn-Zugänge Großhesselohe und Höllriegelskreuth sind bislang nicht barrierefrei ausgebaut, in Höllriegelskreuth stehen dafür 100 Stellplätze für Park&Ride zur Verfügung.

Die Gemeinde hat darüber hinaus die ÖPNV-Nutzung durch Zuschüsse für Anschluss-Taxifahrten vom Endhalt der Nachtbuslinie in der Parkstadt Solln, vom S-Bahn-Haltepunkt Höllriegelskreuth und vom Busendhalt in Grünwald-Derbolfinger Platz außerhalb der Verkehrszeiten der Buslinie in den späteren Abend- und Nachtstunden gefördert. Dieses Angebot wurde nach Aufgabe des kooperierenden Taxiunternehmens im Hinblick auf die äußerst geringe Nutzung nach 6 Jahren eingestellt.

Bewertung

Auch wenn die Bewohner der stärker belasteten Wohnsammelstraßen Pullachs - insbesondere Sollner, Münchner, Richard-Wagner-, Pater-Augustin-Rösch- sowie Wolfratshauser Straße - über die Verkehrsbelastung klagen: Die innerörtlichen Straßen Pullachs sind im Hinblick auf den PKW-Verkehr letztlich - auch im interkommunalen Vergleich - nur durchschnittlich belastet. Allerdings ist sowohl für Auswärtige, gemäß Bevölkerungsbeteiligung aber auch für Einheimische, in den unterschiedlichen Geschwindigkeitsbeschränkungen (30 km/h, 40 km/h, teilweise auch generell 50 km/h) nur schwer oder gar kein System erkennbar.

Die voran genannten Straßen sind mit durchschnittlich 5.000 täglichen Kfz-Bewegungen für einen Ort der Größe Pullachs nur als normalbelastet einzustufen. Hier spielen die sehr gute S-Bahn-Anbindung Richtung München und untergeordnet der Ortsbus, insbesondere aber die gute und schnelle Erreichbarkeit der B11 am Ortsrand, eine wesentliche, entlastende Rolle.

Allerdings werden die mit der guten S-Bahn-Verbindung einhergehenden Schrankenschließzeiten und die damit verbundenen zeitweiligen Verzögerungen bei der Erreichbarkeit des Ortszentrums nicht nur bei der Bevölkerung als erhebliche Einschränkung gesehen. Lediglich auf B11 und St2572 sind sehr hohe Verkehrsmengen und insbesondere in den Stoßzeiten teilweise erhebliche Stauungen gegeben.

2.3.8 Technische Infrastruktur und Energie

Ver- und Entsorgung

Pullach wird über die Bayernwerke als Netzbetreiber mit Strom versorgt, wobei die Kunden aus über 123 Anbietern auswählen können. Pullach hat über die IEP das Stromnetz erworben. Das Trinkwasser für die Pullacher wird aus zwei Tiefbrunnen im Forstenrieder Park gewonnen, was aufgrund seiner hohen Qualität unverändert an den Endverbraucher abgegeben wird. Diese Qualität wird durch die verantwortliche Versorgungs-, Bau- und Servicegesellschaft (VBS) Kommunalunternehmen sichergestellt, die außerdem auch für die Abwasserbeseitigung zuständig ist. In den Kanälen der VBS werden die Abwässer gesammelt und an die Münchener Stadtentwässerung zur Reinigung in der Kläranlage Großlappen im Norden von München weitergeleitet. Pullach verlegt zudem über VBS Leerrohre für ein Glasfasernetz.

Das Abfalltrennsystem in Pullach besteht aus der Restmülltonne, der Papiertonne, der Bio-tonne und dem gelben Sack, die regelmäßig abgeholt und entleert werden. Zur Entsorgung von größeren Abfällen und Problemüll gibt es ebenfalls Möglichkeiten. Es gibt einen Wertstoffhof, eine Annahmestelle für Gartenabfälle, mehrere kleinere Wertstoffinseln in Pullach verteilt sowie ein Giftmobil für Problemüll. Über den Entsorgungsservice kann die Abholung von größeren Abfällen beantragt werden.

Energie und Klimaschutz

Ein wichtiger Aspekt im gemeindlichen Klimaschutz ist der Energieverbrauch. Seit 2005 wird aus 3.500 m Tiefe regenerative, geothermische Heizwärme gewonnen. Die Gemeinde hat dazu die „Innovative Energie für Pullach GmbH (IEP)“ gegründet. Ein Drittel der Pullacher Haushalte wird derzeit mit der Heizwärme versorgt. Zusätzlich gibt es ein Energiesparförderprogramm, welches den Bürgern einen finanziellen Anreiz gibt, Strom zu sparen.

Außerdem gibt es ein Projekt der Gemeinde unter dem Titel „Klimaschutzteilkonzept für die Gemeinde Pullach – energetisches Einsparpotenzial bei öffentlichen Liegenschaften“ (Förderkennzeichen 03KS2300). Hierbei wurde für öffentliche Liegenschaften, insbesondere Schulen und Kindergärten, ein energetisches Sanierungskonzept erstellt. Dieses Klimaschutzkonzept wurde mit Mitteln der Nationalen Klimaschutzinitiative des Bundesumweltministeriums gefördert.

Das Gemeindegebiet wird darüber hinaus von den Stadtwerken München nahezu flächendeckend auch mit Gas versorgt.

Insgesamt ist auf diesem Handlungsfeld derzeit kein wesentlicher Bedarf gegeben.

2.3.9 Wirtschaftsstruktur

Die Gemeinde Pullach im Isartal ist ein Siedlungsschwerpunkt im südlichen Umlandbereich des Verdichtungsraumes München. Zur Gemeinde gehören neben dem Hauptort Pullach die vier Ortslagen Großhesselohe, Gartenstadt, Adolf-Wend-Siedlung und Höllriegelskreuth. Die Naherholung findet in unmittelbarer Nähe statt. Hier bieten zum einen der Forstenrieder Park mit dem Wildgehege oder der Grünwalder Forst sowie das Isarhochufer, aber auch der nahegelegene Starnberger See ausreichend Potenziale.

Die Gesamtfläche der Gemeinde beträgt 7,41 km², daher ergibt sich eine Einwohnerdichte von rund 1.200 Einwohner/ km². Pullach weist somit eine überdurchschnittliche Einwohnerdichte auf. Die Daten zeigen eine erhebliche Kaufkraft je Haushalt. Pullach wird lediglich noch von der Nachbargemeinde Grünwald überflügelt. Das Vorhandensein von Kaufkraft sagt allerdings noch nichts über die tatsächlich getätigten Ausgaben oder den Ort der Ausgaben aus. Allerdings lässt sie einen Rückschluss auf die sehr hohen Grundstückspreise zu.

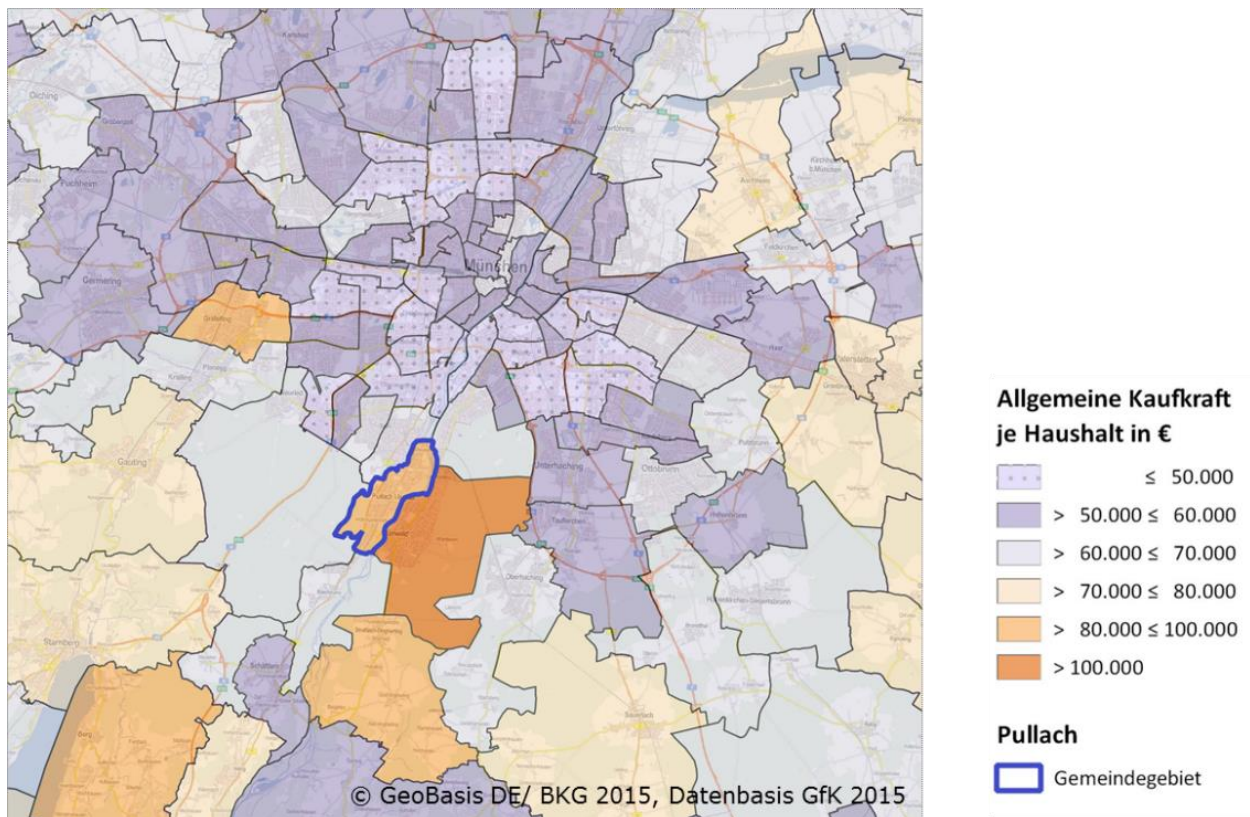


Abb. 16: Kaufkraft je Haushalt (MB-Research 2015)

Arbeitsmarkt, Beschäftigte

Pullach ist als Einpendlergemeinde in der komfortablen Situation, deutlich mehr Arbeitsplätze (wenn auch im höherqualifizierten Bereich) anbieten zu können, als Arbeitnehmer in der Gemeinde wohnen. Die Wirtschaftsstruktur ist als stabil und nachhaltig zu bewerten. Aktuell sind 7.900 sozialversicherungspflichtige Arbeitsplätze in Pullach zu verzeichnen.

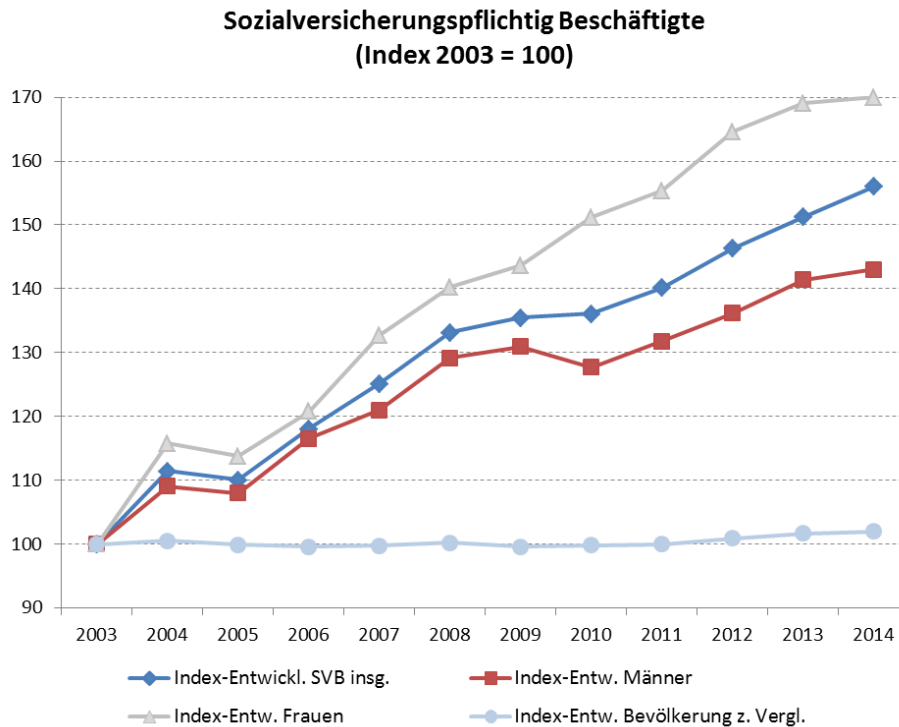


Abb. 17: Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (Index)
(Statistik kommunal, 2013)

Zahlreiche national und international agierende Firmen haben in Pullach ihren Hauptsitz. So finden sich u.a. Sixt Autovermietung, Selas-Linde, United Initiators (ehemals Peroxid Chemie bzw. Degussa), Hannover Leasing, LHI Leasing, DJE Kapital, Hermes Arzneimittel, Bang & Olufsen Deutschland oder IPS Energy sowie auch der BND am Standort.

Die unmittelbare Nähe zur Landeshauptstadt München mit einer sehr guten infrastrukturellen Anbindung, aber auch eine progressive Wirtschaftspolitik zeichnen für diese Erfolge Rechnung.

Die ortsansässigen Betriebe ziehen, gemessen an der Gemeindegröße, täglich relativ viele Beschäftigte in die Einpendlergemeinde Pullach (Abb. 18).

Trotz dieser Verflechtungen profitieren der lokale Handel oder die Gastronomie bzw. die Dienstleister im Ortskern nur sehr wenig von diesen zusätzlichen Potenzialen, da die Beschäftigten i.d.R. in den Agglomerationen in Höllriegelskreuth oder auf dem BND-Gelände arbeiten.

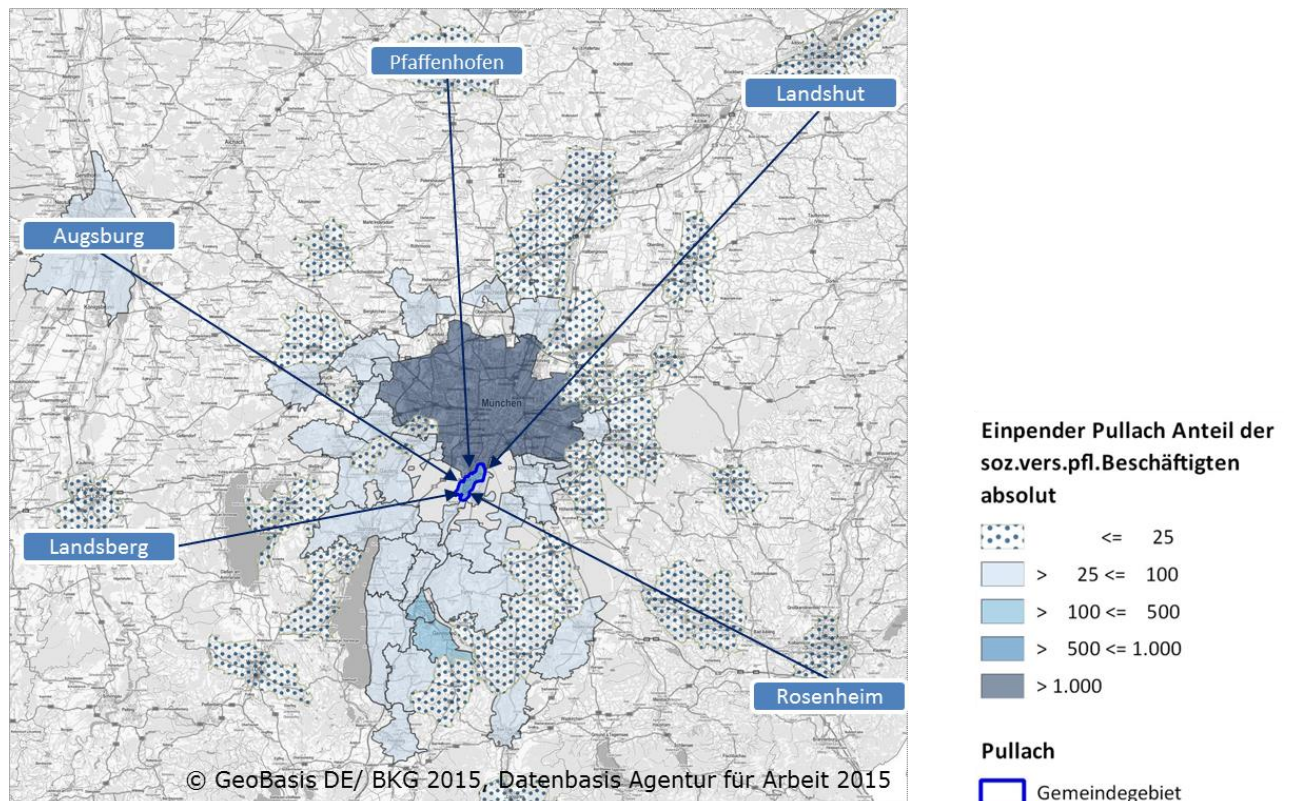


Abb. 18: Pendlerverflechtungen der Gemeinde Pullach (Agentur für Arbeit, 2015)

Einzelhandel und Versorgung

Der Pullacher Einzelhandel versorgt kein Einzugsgebiet, welches über die Gemeindegrenzen hinausgeht. Das Kerneinzugsgebiet ist gleichzeitig das Gemeindegebiet. Sporadische Kunden kommen noch aus den benachbarten Gemeinden und zielen dabei allerdings auf die großen Nahversorger im Süden (Höllriegelskreuth).

In Höllriegelskreuth finden sich die großflächigen Versorgungseinheiten für den kurzfristigen Bedarf in guter qualitativer und quantitativer Ausstattung. Die bestehenden großflächigen Nahversorger in Höllriegelskreuth sind als zukunftsfähig zu bewerten, wenn auch die bauliche Struktur des AEZ eher schwächer zu werten ist. In Großhesselohe besteht lediglich eine rudimentäre Versorgung. Ein struktureller Ausbau der Versorgungsstrukturen in Großhesselohe ist aufgrund der fehlenden Flächenpotenziale unrealistisch. Der Erhalt der bestehenden Angebote, vor allem der Gastronomie und des Bäckers, ist jedoch unbedingt anzustreben.

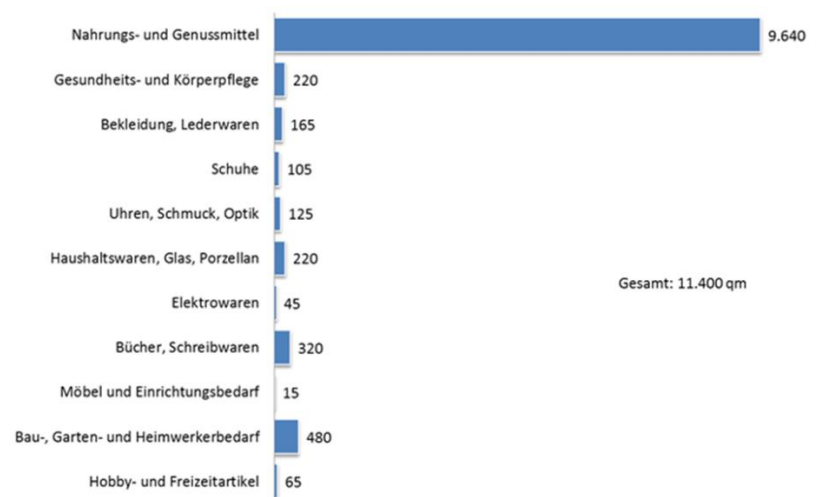


Abb. 19: Verkaufsflächen nach Sortimenten in Pullach (Markt und Standort, 2015)

Insgesamt beträgt die Verkaufsfläche im Pullacher Einzelhandel rd. 11.400m² (Stand November 2015). Die Verkaufsflächenschwerpunkte liegen in den Sortimentsgruppen Nahrungs- und Genussmittel. Die gesamte Einzelhandelsverkaufsfläche ist – gemessen an der Einwohnerzahl von knapp 9.000 – als gut einzustufen und entspricht auch der durch die Landesplanung zugewiesenen Grundversorgungsfunktion. Mängel lassen sich jedoch bei der Versorgung mit Drogeriewaren ausmachen.

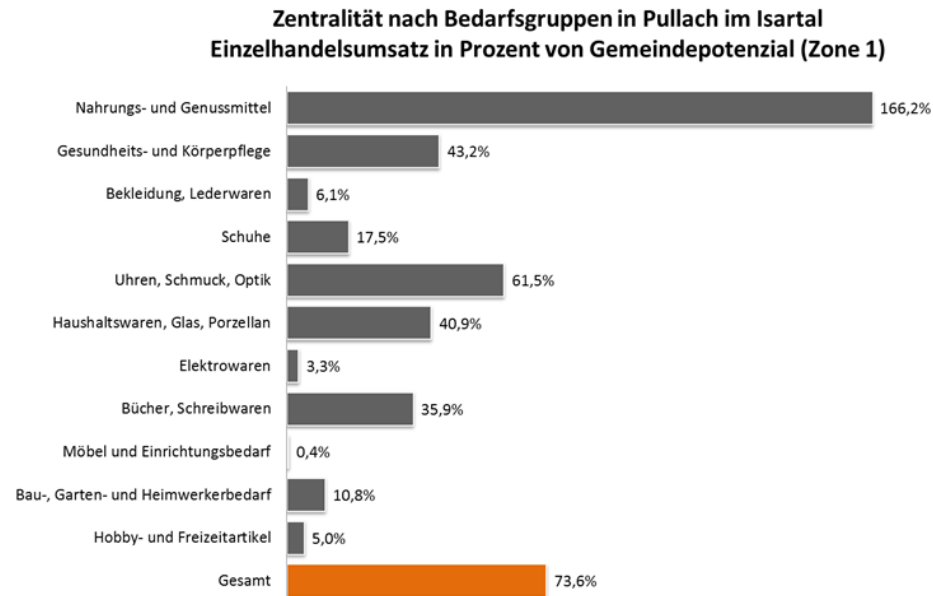


Abb. 20: Sortimentspezifische Einzelhandelszentralität (Markt und Standort, 2015)

Je höher der jeweilige Zentralitätswert, desto besser die Versorgung der Verbraucher im jeweiligen Sortiment. Gemessen an der Einwohnerzahl hat Pullach einen bedeutenden Wert bei der Sortimentsgruppe Nahrungs- und Genussmittel. Alle anderen Sortimente sind, gemessen an der Gemeindegröße, normal ausgeprägt. Lediglich Drogeriewaren sollten einen Wert um die 100% aufweisen.

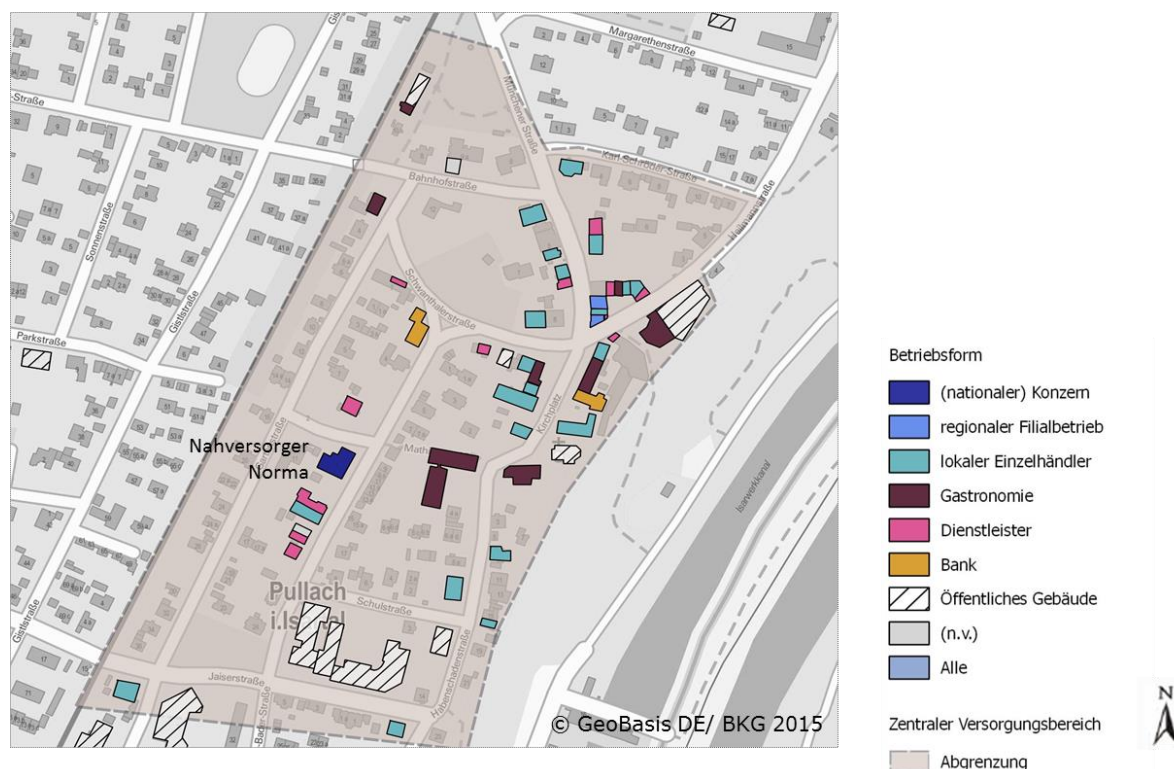


Abb. 21: Strukturen im Ortskern (Markt und Standort, 2015)

Die Abbildung zeigt die für eine kleinere Gemeinde mit direktem Anschluss an die großflächigen Versorgungsangebote der Landeshauptstadt München noch relativ gute Konzentration von Betrieben im Ortskern auf. Allerdings ist die fußläufige Nahversorgung erheblich durch die bauliche Eingeschränktheit des Norma-Lebensmitteldiscounters gefährdet. Hier ist dringend an einer Optimierung des Standortes oder einer Verlagerung des Betriebes (allerdings ortskernnah) zu arbeiten.

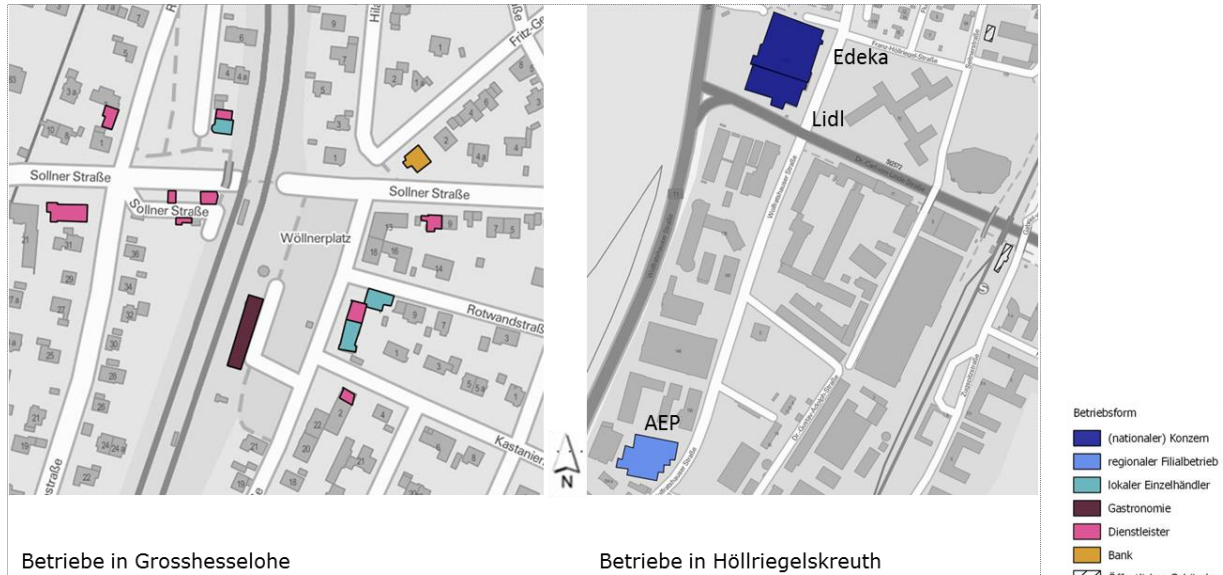
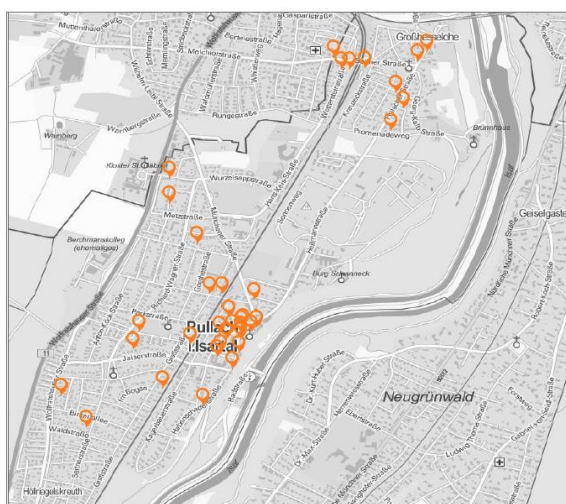


Abb. 22: Strukturen in Höllriegelskreuth und Großhesselohe
(Anm. Apotheke schließt) (Markt und Standort, 2015)

Die bestehenden Nahversorger in Höllriegelskreuth sind wichtige Versorgungseinheiten und ziehen auch Kundschaft aus den benachbarten Gemeinden an. Das AEZ ist durch seine schwierigere Anfahrtssituation leicht schwächer zu bewerten, als die beiden Betriebe Edeka und Lidl. Gegebenenfalls könnte eine Aufwertung des AEZ-Standortes durch einen Drogeriefachmarkt erreicht und das AEZ somit optimiert und zukunftssicher gemacht werden. Der Gemeinderat hat hierfür ein Bauleitplanverfahren für das AEZ eingeleitet, bei dem die zusätzliche Errichtung eines Drogeriefachmarktes ermöglicht werden soll. Allerdings sollte zur Stärkung des Ortszentrums für den Drogeriefachmarkt vorrangig ein Standort im Ortskern angestrebt werden.

In Pullach ist ein breites Angebot medizinischer Dienstleister vorhanden.



Recherche 12/2015

Medizinische Dienstleister

- Allgemeinarzt (neun)
- Heilpraktiker (elf)
- Physio-/Osteopathie (neun)
- Zahnarzt (sieben)
- Kinderarzt (einer)
- Internist (einer)
- Gynäkologe (einer)
- Dermatologe (drei)
- Hebamme (eine)
- Psychotherapie (sieben)
- Urologe (einer)
- Tierärzte (zwei)
- Augenärzte (einer)
- Orthopädie (einer)

Aktuell sehr gutes
Dienstleistungsspektrum gegeben

Abb. 23: Ärzte und medizinische Versorgung (Markt und Standort, 2015)

Bewertung

Die Wirtschaftsstruktur stellt sich in Pullach sowohl im Hinblick auf die Gewerbestruktur und die damit einhergehenden Steuereinnahmen, als auch im Hinblick auf das Arbeitsplatzangebot als sehr gut dar. Eine weitere Stärkung scheint, insbesondere im Hinblick auf die anstehenden infrastrukturellen Aufgaben der Gemeinde, mittelfristig sinnvoll.

Abgesehen von einem Drogeriefachmarkt erscheint ein weiterer Ausbau oder eine Stärkung der Einzelhandelsversorgung insgesamt in Pullach sinnvoll. Dabei ist ein Erhalt bzw. eine Verbesserung der Einzelhandelsversorgung im Ortszentrum Pullachs erforderlich. Dies betrifft die räumliche Ausstattung im Lebensmitteleinzelhandel (derzeit Norma) und die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts bevorzugt in der Ortsmitte. Von diesen Maßnahmen als Magnetbetriebe würde der gesamte Ortskern profitieren, ergänzend wären zur Attraktivierung Treffpunkte wie Szenecafés etc. sinnvoll. Lediglich wenn dort kein geeigneter Standort gefunden werden kann, sollte der Drogeriefachmarkt im Bereich des AEZ angestrebt werden.

Von Seiten der Bevölkerung würde eine Verbesserung der Einzelhandelsversorgung in Großhesselohe gewünscht. Allerdings wird aufgrund der strukturellen Rahmenbedingungen aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit sowie der unmittelbaren Nähe zu den Einkaufsmärkten in München-Solln keine Steuerungsmöglichkeit für eine derartige Verbesserung gesehen.

2.3.10 Flächenpotentiale und -reserven

Pullach liegt eingerahmt zwischen dem Forstenrieder Park und dem Isartal als geomorphologische Grenze sowie als hochwertige naturnahe und naturschutzrechtlich geschützte Flächen. Daher bestehen an den Ortsrändern äußerst geringe bzw. keinerlei Entwicklungsmöglichkeiten. Neben den natürlichen Grenzen stellen die Infrastruktur der am Westrand der Besiedlung in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Bundesstraße 11 sowie die S-Bahn-Trasse innerorts eine Hürde für die räumliche Entwicklung dar. Die B11 stellt in ihrem Ausbauzustand ein Hindernis dar, welches den Übergang zum Forstenrieder Park für die Pullacher Bevölkerung, insbesondere Erholungssuchende, erschwert. Die S7-Linie nach Wolfratshausen verläuft schnurgerade, fast zentral durch den Ort und teilt Pullach gewissermaßen in einen West- und einen Ostteil. Weitere Entwicklungsmöglichkeiten sind daher aufgrund der räumlichen und administrativen Grenzen, bis zu denen die Gemeinde in der Vergangenheit gewachsen ist, im Allgemeinen nur noch durch Nachverdichtung möglich.

Städtebauliche Flächenpotentiale im Bestand

Innerorts sowie vereinzelt an den Ortsrändern können auf Grundlage des vorhandenen Baurechts bzw. einer entsprechenden baulichen Widmung im Flächennutzungsplan noch einige Flächenpotentiale ausgemacht werden (s. Karte A6 „Analyse Flächenpotentiale“). Es handelt sich hierbei überwiegend um Privatgrundstücke, die teilweise gar nicht bebaut sind bzw. die eine gewisse Nachverdichtungsoption aufweisen, da viele Grundstücke den Bebauungsplänen entsprechend baulich noch verdichtet werden können. Eine Neubebauung der Baulücken sowie die Nachverdichtung werden sich aufgrund der privaten Besitzverhältnisse nur nach und nach vollziehen.

Eine mittel- bis langfristig wichtige Rolle wird das BND-Gelände spielen, das nach dem Umzug des BND nach Berlin durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben „BImA“ verwertet werden soll. Durch einen angestrebten (Teil-)Erwerb durch die Gemeinde aber allein schon aufgrund der Planungshoheit, bieten sich Möglichkeiten zur Umstrukturierung. Dabei stehen sowohl eine Neubebauung von einzelnen Teilflächen, als auch die Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude zur Disposition. Allerdings ist derzeit noch nicht absehbar, wann das Gelände tatsächlich vom BND aufgegeben wird. Dies wird ab dem offiziell benannten Zeitpunkt weitere 9 Jahre benötigen, da die Nutzungen auf dem östlichen Geländeteil, der auch weiterhin vom BND genutzt werden soll, zusammengeführt werden müssen.

Diese Potentiale auf den vermutlich freiwerdenden Teilen des BND-Geländes können zu einer Verbesserung der sozialen Infrastruktur, teilweise sicher auch zu einer Erweiterung des Wohnangebotes genutzt werden, zur Erholung dienen bzw. anderweitig genutzt werden. Die

Gemeinde ist bestrebt, bei der Wohnnutzung im BND-Gelände insbesondere den sozialen Wohnungsbau zu stärken.

Flächenressourcen

Neben den privaten Flächenpotentialen im Bestand wurden im Rahmen der Analyse die Flächen ermittelt, die im Rahmen der Ortsentwicklungsplanung eine tragende Rolle spielen können. Hier wurden vor allem größere, überwiegend im Eigentum der Gemeinde stehende Flächen betrachtet, die Raum für eine infrastrukturelle Weiterentwicklung der Gemeinde bieten können, unabhängig davon, ob diese bereits über Baurecht verfügen oder nicht. Neben bisher noch unbebauten Flächen wurden hier auch Grundstücke erfasst, die bereits mit Gebäuden bebaut sind oder zumindest teilweise bereits über bauliche Anlagen oder eine Teilbebauung verfügen. Für diese bestehen neben der Neubebauung prinzipiell Entwicklungsmöglichkeiten im Rahmen einer Umstrukturierung, Verlagerung oder baulichen Ergänzung/Nachverdichtung. Die Flächenressourcen, die für die Ortsentwicklung möglicherweise als Schlüsselgrundstücke dienen können bzw. zentral für die Diskussion sein werden, wurden durchnummeriert und in der Karte A7 „Lageplan Schlüsselgrundstücke“ dargestellt.

Den Chancen der Innenentwicklung und Nachverdichtung, die auch die Funktionen im Ortskern langfristig stärken würden, stehen die Risiken einer Bebauung auch der letzten Freiflächen und von Fehlentwicklungen durch hohen Nutzungsdruck gegenüber.

2.4 Landschaft, Naherholung und Umweltschutz

Erholung

Insbesondere das Isartal mit seiner bewaldeten westlichen Leite und dem Hochufer, auf dem Pullach liegt, stellt eine besondere Erholungsqualität dar, die nicht nur von Einheimischen genutzt wird. Gerade für die Landeshauptstadt München dient das Isarufer als Naherholungsgebiet. Der Talraum ist im Gemeindegebiet, abgesehen von folgenden historisch bedingten Ausnahmen, unbebaut: Adolf-Wenz-Siedlung, Großhesseloher und Pullacher Wehr mit Betriebsleiterhaus, Anwesen unterhalb der Waldwirtschaft, Bad Pullach sowie Brückenwirt an der Grünwalder Brücke. Das Tal ist mit zahlreichen Wegeverbindungen parallel zum Flusslauf versehen. Westlich und südlich von Pullach bietet der Forstenrieder Park weitere extensive Erholungsmöglichkeiten. Nutzungen sind neben Spazierengehen, Walken, Joggen, etc. vor allem Mountainbiken, Radeln sowie Rollsportarten auf asphaltierten Wegen. Hierbei kommt es nicht selten aufgrund fehlender Rücksichtnahme zu Konflikten zwischen den Erholungssuchenden sowie infolge der hohen Nutzungsfrequenz auch zu Schäden an der Natur, d.h. Beeinträchtigungen hochwertiger Vegetationstypen und störanfälliger Tierarten (s. 2.2.4).

Angebote und bauliche Anlagen, die der Naherholung im Gemeindegebiet dienen, sind in der Karte A4 „Analyse Grünstrukturen“ verzeichnet. Hierzu zählen nicht nur das Wegenetz der von Straßen unabhängigen Fuß- und Radwege, sondern auch die an dieses angebundene Kneippanlage, Spiel- und Bolzplätze, Sport- und Tennisplätze, Skaterpark, Minigolfanlage, Schwimmbad mit Liegewiese sowie Kioske/Biergärten. Auch Kleingartenanlagen sind in Großhesselohe und Höllriegelskreuth vorhanden, wenn auch nur in geringem Umfang, da weite Teile der Pullacher Bevölkerung aufgrund der Siedlungsstruktur über eigene Gärten verfügen.

Landschaftsbild

Die großzügigen Freiräume, die überwiegend an den Ortsrändern liegen, können verschiedenen Landschaftstypen zugeordnet werden (s. Karte A1 „Analyse Landschaftsraum“).

TAB. 3: EINSTUFUNG IN LANDSCHAFTSTYPEN

Landschaftstyp	Erläuterung
unverbaut – naturnah	Landschaftsausschnitte, die vorrangig von Landschaftselementen einer land- und forstwirtschaftlichen Kulturlandschaft geprägt werden. Die Nähe zu den Siedlungsbereichen ist visuell nicht dominierend.
stadt-/ortsrandgeprägt	Landschaftsausschnitte, in denen das Zusammentreffen von ländlich und städtisch geprägten Bereichen in besonderer Weise erlebbar ist. Dies kann als reizvoller Kontrast erlebt werden oder aber bei zersiedelten Stadtrandbereichen störend und indifferent wirken.
anthropogen – bewusst gestaltet	Landschaftsausschnitte, in denen das Erscheinungsbild überwiegend oder sogar ausschließlich durch eine bewusste Gestaltung des Menschen bestimmt wird. Hierzu gehören sowohl die Infrastrukturflächen wie Verkehrsanlagen, aber auch gestaltete Park- und Friedhofsanlagen.

Unverbaute oder naturnahe Flächen liegen hauptsächlich am Rand des Gemeindegebietes, wie der Wald im Westen und Süden Pullachs sowie das Isartal im Osten. Als stadt- und ortsrandgeprägte Flächen sind letztlich nur das Warnberger Feld am Westrand Pullachs, die Kuhwiese im Norden sowie das Gelände auf der Nordseite des ehemaligen Staatsbahnhofs Großhesselohe auszumachen. Bei den bewusst gestalteten Flächen handelt es sich vorwiegend um Sportplätze oder den Friedhof, die Seitnerfelder, die Schäferwiese, die Margarethenwiese sowie auch kleinere Grünflächen. Die Typen können jeweils unterschiedlich stark ausgeprägt sein, sodass sich unterschiedliche landschaftstypische Attraktivitäten ergeben.

Abb. 24: Visuelle Landschaftstypen in Pullach

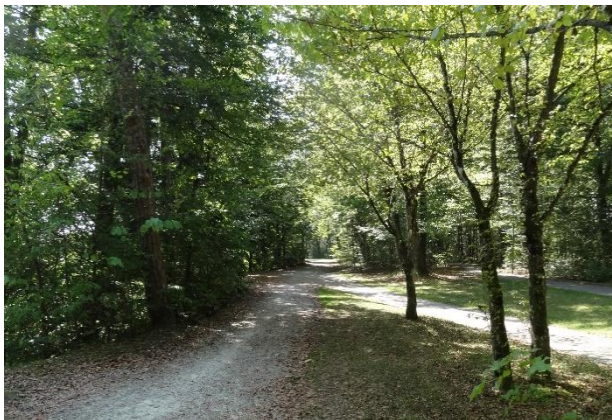


Abb. 24.1: Unverbaut – naturnahes Landschaftsbild: Hochleite



Abb. 24.2: Stadt-/ortsrandgeprägtes Landschaftsbild: Warnberger Feld



Abb. 24.3: Anthropogen – bewusst gestaltetes Landschaftsbild: Bahnhofswiese

Die Blickführung in der Landschaft ist darüber hinaus ein wichtiger Aspekt der Landschaftswahrnehmung. Besondere Ausblicke ergeben sich an zahlreichen Stellen vom Hochuferweg und der Großhesselohrer Brücke aus über das Isartal bis nach Grünwald, sofern diese nicht zunehmend zuwachsen. Neben Sichtachsen auf freistehende Gebäude und Kirchen sind im Rahmen der Blickführung vor allem visuelle Leitstrukturen zu nennen. Diesen Elementen kommt bei der Landschaftswahrnehmung eine wichtige Orientierungs- und Ordnungsfunktion zu. Neben den markanten Geländekanten der Isarleiten spielen in der ansonsten weitgehend ebenen Landschaft im Gemeindegebiet Ortsränder, Waldränder und Gehölzstrukturen, z.B. auch Baumreihen und Allen aufgrund ihrer Kulissenwirkung eine Rolle. Diese bereichern auch innerorts das Bild.

Die vorhandenen Ortsränder können ebenfalls hinsichtlich ihrer Ausprägung eingestuft werden (s. auch Abb. 25).

TAB. 4: BESCHREIBUNG DER UNTERSCHIEDLICHEN ORTSRANDSITUATIONEN IM GEBIET

Ortsrandsituation	Beschreibung
„grüner“ Ortsrand	Die unmittelbare Ort-Land-Übergangszone ist geprägt von einem mehr oder weniger breiten und dichten Gehölzgürtel, die dahinter liegende Bebauung tritt beim Blick in Richtung Ort visuell klar in den Hintergrund bzw. wirkt gut eingegrünt.
Gartenstadt-geprägt	Der Ortsrand hat in Dimension, Ausprägung und Charakter der Baukörper den Charakter der für Pullach typischen Einzelhausbebauung mit großen Gärten.
Ort-Wald-Grenze	Direktes Nebeneinander von überwiegend baulich genutztem Siedlungsraum und Wald.
starke Kontrastwirkung	Direktes Nebeneinander von durch Baukörper geprägtem Siedlungsraum und nicht bebauter, offener Landschaft. Der Ortsrand ist als bauliche Kante deutlich sichtbar.
ohne markante Randdefinition	Bebaute und nicht bebaute Bereiche verzahnen sich mehr oder weniger kleinräumig. Der Ortsrand wird weniger als visuell wahrnehmbare Grenze als vielmehr in Form einer Übergangszone erlebt.

Die Ausprägung des Ortsrandes, d.h. der unmittelbaren Randzone der vorwiegend baulich genutzten Siedlungsräume, ist für das landschaftliche Erscheinungsbild der daran angrenzenden Freiräume von prägender Wirkung. Die Beschreibung der Ortsrandsituation ist daher gerade aufgrund der Stadtrandlage des Untersuchungsgebiets ein wichtiges Element bei der Erfassung des Landschaftsbildes der jeweiligen Räume. Die Ortsränder von Pullach sind überwiegend Ort-Wald-Grenzen oder grüne Ortsränder bzw. Gartenstadt-geprägte Ortsränder. Nur vereinzelt besteht eine starke Kontrastwirkung. In der Regel ist jedoch überall ein Ortsrand wahrnehmbar, ggf. ist dieser in zwei Linien ausgeprägt.

Abb. 25: Ausbildung der Ortsränder in Pullach



Abb. 25.1 Gartenstadt-geprägter Ortsrand: Kuhwiese



Abb. 25.2 grüner Ortsrand: Hochleite mit Blick ins Isartal



Abb. 25.3 starke Kontrastwirkung: Warnberger Feld an der Mauer der Tagesheimschulen



Abb. 25.4 Mischung aus „grüner Ortsrand“ und „ohne markante Randdefinition“: Warnberger Feld

Umweltschutz

Die vereinigte Bürgerinitiative Südlicher Erholungsraum München (VBI) hat als Ziel die Erhaltung des geschlossenen Waldgürtels im Süden von München, wovon auch Pullach profitiert. Des Weiteren engagiert sich der Bund Naturschutz mit der Ortsgruppe Pullach für den Natur- und Umweltschutz mit vielen Aktionen, insbesondere für Kinder. So wurde am Grundelberg ein Insektenhotel angebracht oder es gab die Aktion „1000 Füße für die Umwelt, schaffen wir's bis nach Afrika?“, bei der die Pullacher Kinder dazu angehalten wurden, zu Fuß zum Kindergarten zu kommen. Insgesamt konnten so viele „Schritte“ gesammelt werden, wie nötig wären, um von Pullach nach Afrika zu kommen. Auch die Agenda 21 befasst sich mit Umwelt-relevanten Themen und hat bereits einige wertvolle Projekte angestoßen (vgl. www.agenda21-pullach.de)

Die Burg Schwaneck als Naturerlebniszentrum in Pullach bietet Gelegenheit zur Umweltbildung. Es gibt die Möglichkeit zu Fort- und Weiterbildungen im Bereich Umwelt sowie Pro-

gramme für Schulen und Jugendliche. Ziel ist Bildung und Verständnis für nachhaltige Entwicklung sowie generell für umweltrelevante Themen. Des Weiteren soll soziales Lernen sowie politische und kulturelle Bildung gefördert werden.

Auch die Gemeindeverwaltung engagiert sich bereits seit Langem im Bereich des Umweltschutzes. Hier sind nur als Beispiel die bereits frühzeitige Sammlung von Wertstoffen wie Plastik vor über 35 Jahren zu nennen, auch die Tatsache, dass Pullach als eine der ersten bayerischen Gemeinden einen Umweltbeauftragten angestellt hat. Die naturnahe Pflege von gemeindeeigenen Grünflächen mit Verringerung der Schnitthäufigkeit zugunsten von Arten- und Blütenreichtum oder der reduzierte, möglichst sparsame Einsatz von Tausalz runden dieses Engagement ab.

Bewertung

Abgesehen von einzelnen, punktuellen Verbesserungen im Hinblick auf die Ausstattung an den Ortsrändern, z.B. am Warnberger Feld, sowie eine noch naturnahe Pflege und Entwicklung einzelner Grünflächen ist im Handlungsfeld Landschaft, Naherholung und Umweltschutz kein wesentlicher Handlungsbedarf erkennbar.

2.5 Zusammenfassung in Stärken-Schwächen-Bilanzen

Eine übersichtliche, tabellarische Zusammenfassung der Analyse- und Bewertungsergebnisse ist in Teil I – Kompaktbericht der Dokumentation enthalten.

3 KÜNFTIGE BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

3.1 Prognose

Bei einer angenommenen Entwicklung der Bevölkerung auf der Grundlage der Betrachtung der letzten 10 Jahre in Pullach wird es zu einer deutlichen Überalterung der Bevölkerung

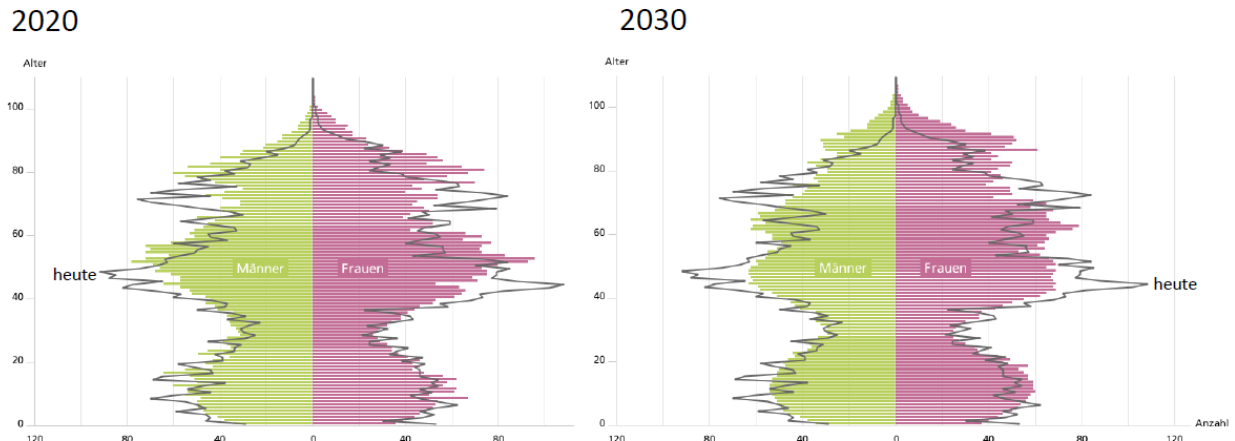


Abb. 26: Prognostizierte Entwicklung der Bevölkerung in den Jahren 2020 und 2030 (Demographiebericht Pullach)

kommen, wobei der Anteil der älteren Frauen über dem der Männer liegen wird. Auch der Rückgang der sehr jungen Bevölkerung ist ablesbar.

3.2 Methodik

Neben der Vielzahl zu berücksichtigender Regionaleinheiten ist die vorhandene Datenbasis aus der Bevölkerungsstatistik für den Aufbau des Berechnungsprogramms von zentraler Bedeutung. Die Ausgangsbasis einer Bevölkerungsvorausberechnung bilden empirische Daten des Bevölkerungsstandes (demographische Struktur) und der Fertilität, Mortalität sowie der Zu- und Fortzüge (demographische Prozesse). In der amtlichen Bevölkerungsstatistik werden diese Daten u.a. nach den Merkmalen Alter und Geschlecht bereitgestellt. Die Abstufung des Merkmals Alter in Einzelaltersjahre in den Basisdaten ermöglicht eine realitätsgetreue Abbildung der zu erwartenden zukünftigen Bevölkerungsentwicklung. Zum Stichtag 9.5.2011 wurde im gesamten Bundesgebiet ein registergestützter Zensus durchgeführt, als Ersatz für die früher üblichen Volkszählungen. Dabei wurde für jede Gemeinde die Bevölkerung aus amtlichen Registerdaten und aus der Hochrechnung der Ergebnisse von Stichproben berechnet; in Gemeinden bis zu 10.000 Einwohnern wurden Vollerhebungen durchgeführt. Diese Vorausberechnung baut bei den Bevölkerungszahlen je Kommune auf den „neuen“ amtlichen Daten zum 31.12.2011 auf.

Für die Simulation der Geburtenentwicklung wurden alters- und gebietsspezifische Fertilitätsraten angewendet (Anlehnung an die bayerischen Grundlagendaten). Bei der Entwicklung der Sterbewahrscheinlichkeit wurde entsprechend der Basisannahme (L1) des Statistischen Bundesamtes von einer weiteren moderaten Zunahme der Lebenserwartung ausgegangen. Die Zuwächse in der Lebenserwartung werden insbesondere in den höheren Altersstufen erwartet. Bis zum Jahr 2030 wird von einer Zunahme der Lebenserwartung im Jahre 2012 von 78,40 Jahren bei den Männern und 83,31 Jahren bei den Frauen um 2,99 Jahre bei den Männern und 2,54 Jahre bei den Frauen bis zum Jahr 2030 ausgegangen. In der Statistik wird üblicherweise auch berechnet, wie genau ein Modell überhaupt zutreffen kann (Fehlerquote). Die mögliche Abweichung kann rechnerisch abgeschätzt werden. Im Gegensatz dazu sucht man bei diesen Verfahren der möglichen Abweichung dadurch entgegenzuwirken, indem Varianten bei unterschiedlich hohen, aber offen ausgewiesenen Annahme-Ziffern (Rechengrö-

Ben) berechnet werden. Die Varianten werden dabei so gelegt, dass sie nach heutigem Kenntnisstand die zukünftige Entwicklung leicht übersteigen bzw. untertreffen. D. h., die tatsächliche Entwicklung wird höchstwahrscheinlich in der Bandbreite der Varianten liegen. Bei erkennbaren Veränderungen einzelner Rechengrößen wird es daher leicht ablesbar sein, in welche Richtung die tatsächliche Entwicklung innerhalb der Varianten-Bandbreite laufen wird.

Basis und Grundlagen der Simulation:

- Annahmen zur Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und zum Wanderungssaldo
- Entwicklung der Lebenserwartung bis zum Jahr 2030
- Sterbetafeln Bayern Datengrundjahr 2010/12
- Geburtsjahrgänge aller Pullacher Einwohner

Prognostik und Vorgehensweise



Abb. 27: Vorgehensweise bei der Prognoseerstellung (Markt und Standort, 2015)

Der Betrachtungswinkel umfasst neben Pullach natürlich auch die Entwicklungen in der Landeshauptstadt München sowie im Landkreis. Aus der Analyse und Prognose des inneren Aufbaus der Bevölkerung ergeben sich die Geburten- und Sterbefallzahlen. Aufgrund der Analyse der bisherigen sowie der Diskussion der zukünftigen als wahrscheinlich erachteten Wanderungsströme ergeben sich Einflussgrößen, welche die Zahl der Einwohner wesentlich prägen werden.

Ein aktuell schwer einzubeziehendes Kriterium besteht in den aktuellen Flüchtlingsströmen und deren Verteilung auf die einzelnen Gemeinden. Eine verlässliche Prognose, auch vor dem Hintergrund der Debatte um Familiennachzug und sichere Herkunftsländer ist mit einer relativ hohen Fehlerquote behaftet.

3.3 Berechnungsvarianten

Mit den künftig verfügbaren Wohnbauflächen als Stellschraube können folgende Varianten differenziert werden:

Basis-Variante:	gleichbleibende Entwicklung ohne Sondereinflüsse
A-Variante:	moderate Nachverdichtung im Bestand durch Erbgengeneration sowie Ausnutzung der vorhandenen Potenziale im Geschosswohnungsbau (z.B. Aufstockung oder Dachausbau)
B-Variante:	wie A-Variante zusätzlich dazu moderater Geschosswohnungsbau auf dem BND-Areal bzw. Nachverdichtung auf leerfallenden Gebieten (z.B. Schwimmbad) oder heutigen Freiflächen
C-Variante:	wie B-Variante aber stark verdichteter Geschosswohnungsbau sowie Ausnutzung u.a. des Seitnerfelder und/oder des Warnberger Feldes, starke Nachverdichtung auf dem BND-Areal und anderer Flächenpotenziale für Wohnungsbau

	Ist	Basisvariante				Variante A			Variante B			Variante C		
	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	Pullach im Isartal	
	2015	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	2020	2025	2030	
Bevölkerung 0- bis 2-Jährige (Einwohner)	230	230	240	230	235	245	230	240	250	280	255	265	280	
Bevölkerung 3- bis 5-Jährige (Einwohner)	300	290	290	290	290	295	295	295	305	345	305	315	345	
Bevölkerung 6- bis 9-Jährige (Einwohner)	440	430	430	430	435	435	435	440	450	465	450	455	465	
Bevölkerung 10- bis 15-Jährige (Einwohner)	630	680	670	670	685	675	680	690	715	735	710	715	755	
Bevölkerung 16- bis 18-Jährige (Einwohner)	310	300	310	310	305	315	320	310	325	345	325	330	355	
Bevölkerung 19- bis 24-Jährige (Einwohner)	490	490	500	500	495	505	510	500	515	525	525	590	690	
Bevölkerung 25- bis 44-Jährige (Einwohner)	1.720	1.690	1.700	1.670	1.700	1.720	1.695	1.730	1.810	1.840	1.825	2.090	2.455	
Bevölkerung 45- bis 64-Jährige (Einwohner)	2.550	2.620	2.590	2.480	2.625	2.600	2.555	2.655	2.695	2.715	2.835	2.915	2.995	
Bevölkerung 65- bis 79-Jährige (Einwohner)	1.590	1.370	1.270	1.430	1.365	1.275	1.410	1.375	1.315	1.575	1.395	1.530	1.960	
Bevölkerung ab 80-Jährige (Einwohner)	700	980	1.150	1.160	975	1.160	1.195	975	1.180	1.285	985	1.245	1.510	
Summe	8.960	9.080	9.150	9.170	9.110	9.225	9.325	9.210	9.560	10.110	9.610	10.450	11.810	

Abb. 28: Lokale Bevölkerungsprognose nach Varianten (Markt und Standort, 2015)

Die Varianten reichen von einem marginalen Zuwachs (+210 Einwohner) in der Basisvariante bis hin zu einem deutlichen Anwachsen um rund 2.850 Einwohner in der Maximalvariante (C).

Eine für Pullach empfehlenswerte Variante ist die Variante B unter Einbezug der Potenziale auf dem derzeitigen BND-Areal. Aufgrund der diffusen Datengrundlage zum Thema Asylbewerber können zum momentanen Zeitpunkt keine belastbaren Aussagen getroffen werden.

Bevölkerung absolut nach Altersgruppen und Varianten

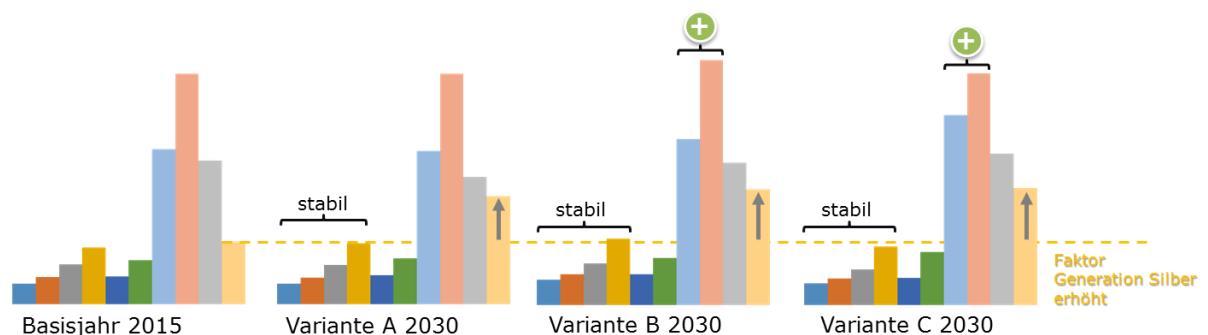


Abb. 29: Bevölkerungsprognose nach Altersgruppen (Markt und Standort, 2015)

Die Prognose zeigt eine deutliche Zunahme der älteren Mitbürger (siehe Abbildung „Faktor Generation Silber“). Der Anteil der über 80-jährigen wird demnach erheblich zunehmen, mit allen Folgen für die Infrastruktur (u.a. betreutes Wohnen, Inklusion).

Zeitgleich wird sich aber der ergänzende Wohnungsbau in Form von Zuzügen (vor allem von Personen in mittlerem Alter mit Familien,

- Bevölkerung 0- bis 2-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 3- bis 5-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 6- bis 9-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 10- bis 15-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 16- bis 18-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 19- bis 24-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 25- bis 44-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 45- bis 64-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung 65- bis 79-Jährige (Einwohner)
- Bevölkerung ab 80-Jährige (Einwohner)

aber auch Zweipersonen-Haushalten) positiv auf die Bevölkerungsstruktur auswirken. Dies bedeutet auch einen gleichbleibenden Bedarf bei Betreuungseinrichtungen für Kinder und Jugendliche.

Prognose der Kinder- und Schülerzahlen

Ein immer wieder anstehendes Problem liegt in der Optimierung der Bildungsinfrastruktur. Hier sind es vor allem die Grund- und Mittelschule, deren zukünftige Entwicklung im Brennpunkt von Diskussionen steht.

Aktuell tragen drei öffentliche und drei private Schulen das Bildungssystem in Pullach. Etwa 8,2 bis 12,1% der Schüler besuchen im bayernweiten Schnitt eine (weiterführende) Privatschule. In Pullach gingen im Jahr 2015 56 Grundschüler bzw. 12,7 %, sowie 19,8 % der Gymnasiasten auf die Pater-Rupert-Mayer-Schulen. Weitere 40 Grundschüler besuchten eine Grundschule außerhalb von Pullach, so dass insgesamt 96 Schüler bzw. 21,8 % nicht die öffentliche Grundschule Pullach besuchten.

Prognosen für zukünftige Schülerzahlen sind der eine Teil der Aufgabe und mit modernen Prognoseverfahren sowie der Kenntnis der lokalen Gegebenheiten auch mit einer überschaubaren Fehlerquote ableitbar. Zukünftige pädagogische Konzepte oder Anforderungen im Schulbau jedoch sind weder durch das bayerische Kultusministerium vorgegeben noch durch bundes- oder europapolitische Beschlüsse ableitbar. Hier bleibt ein gewisser Unsicherheitsfaktor bestehen.

Die lokale Bevölkerungsprognose liefert einige signifikante Merkmale zu diesem Thema:

	2012	2015	2020	2025	2030	
Bevölkerung 0- bis 2-Jährige	250	230	230	240	230	Basisszenario
Bevölkerung 0- bis 2-Jährige	250	230	235	245	230	A-Variante
Bevölkerung 0- bis 2-Jährige	250	230	240	250	280	B-Variante
Bevölkerung 0- bis 2-Jährige	250	230	255	265	280	C-Variante

	2012	2015	2020	2025	2030	
Bevölkerung 3- bis 5-Jährige	300	300	290	290	290	Basisszenario
Bevölkerung 3- bis 5-Jährige	300	300	290	295	295	A-Variante
Bevölkerung 3- bis 5-Jährige	300	300	295	305	345	B-Variante
Bevölkerung 3- bis 5-Jährige	300	300	305	315	345	C-Variante

	2012	2015	2020	2025	2030	
Bevölkerung 6- bis 9-Jährige	440	440	430	430	430	Basisszenario
Bevölkerung 6- bis 9-Jährige	440	440	435	435	435	A-Variante
Bevölkerung 6- bis 9-Jährige	440	440	440	450	465	B-Variante
Bevölkerung 6- bis 9-Jährige	440	440	450	455	465	C-Variante

Abb. 30: Lokalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Pullach
(Markt und Standort, 2015)

Alle Szenarien zeigen im Vergleich zum Basisszenario einen gleichbleibenden bis mäßig steigenden Bedarf bei Betreuungseinrichtungen für Grundschulkinder.

4 MÖGLICHE ENTWICKLUNGSSZENARIEN

Die Untergliederung der folgenden Kapitel ergibt sich analog zu den im Planungsprozess festgelegten Themenfeldern: Bauliche Entwicklung, Verkehr, soziale und kulturelle Infrastruktur, Freiflächen und Umwelt sowie Nahversorgung und Wirtschaft. Die hierfür jeweils beschlossenen Leitziele für die Ortsentwicklung werden in Teil I - Kompaktbericht dargelegt.

4.1 Handlungs- und Flächenbedarf

Bauliche Entwicklung

Durch die weitreichende Bebauung der Ortslagen ergeben sich kaum Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnbauflächen in Pullach. Die wenigen verbleibenden Freiflächen kommen allenfalls für wichtige Infrastrukturprojekte in Betracht, die ggf. das ein oder andere größere Bauprojekt auslösen. Dennoch besteht ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum für die einheimische Bevölkerung, dem somit ausschließlich durch eine moderate Nachverdichtung im Bestand entsprochen werden kann. Mit der Vorgabe, den „Gartenstadtcharakter“ der Gemeinde mit seiner hohen Lebensqualität nicht zu beeinträchtigen, ist die maßvolle Nachverdichtung und Optimierung des Wohnungsbestandes im Geschosswohnungsbau daher das planerische Gebot, um die bestehenden Möglichkeiten auszuschöpfen. Hieraus ergibt sich Handlungsbedarf in kleinteiligen Schritten.

Darüber hinaus gibt es einige Teilräume, für die Entwicklungschancen in einer Umgestaltung und ggf. auch Nutzungsänderung liegen. Hierzu zählen das Gelände des Staatsbahnhofs in Großhesselohe, das BND-Gelände oder der Bereich zwischen Bahnhof und Ortsmitte.

Verkehr

Durch die langen Schranken-Schließzeiten der S-Bahnstrecke ist der Verkehrsfluss in den Ortskern deutlich verzögert, was die Attraktivität des Ortszentrums als Einzelhandelsstandort für alle Verkehrsteilnehmer beeinträchtigt. Abhilfe könnten nur Unterführungen (oder Brücken) schaffen, die jedoch aufgrund der nicht vorhandenen Flächenreserven bzw. den direkt daneben liegenden Grundstückerschließungen sowie - bei einer Tieferlegung der Bahn - hohen Kosten auf absehbare Zeit nicht umsetzbar scheinen. Die in den 90er Jahren anvisierte Tieferlegung der S-Bahn-Strecke wurde aufgrund der immensen Kosten bislang nicht weiterverfolgt. Dennoch gilt es, dies im Fokus zu behalten, um jede sich bietende Möglichkeit prüfen zu können. Eine gewünschte Taktverdichtung der S-Bahn-Linie in einen 15- oder gar 10-Minuten-Takt würde diese Problematik zusätzlich verstärken und den Handlungsdruck erhöhen.

Handlungsbedarf besteht zudem hinsichtlich des hohen motorisierten Verkehrsaufkommens mit seinen Begleiterscheinungen wie Verkehrssicherheit der nicht-motorisierten Teilnehmer und Immissionen auf die Wohngebiete. Beklagt wird hierbei auch, dass das System der Tempo 30-Regelungen sowie Vorfahrtsregelungen nicht durchgängig ist.

Gleichzeitig gilt es, das ÖPNV-Netz attraktiv zu halten und gerade innerorts bzw. in Verbindung mit den Nachbargemeinden die Zahl der Fußgänger und Radfahrer zu stärken, um hier Kfz-Verkehr reduzieren zu können.

Soziale und kulturelle Infrastruktur

Pullach ist hinsichtlich der Infrastruktur für einen Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München grundsätzlich gut ausgestattet. Allerdings weisen einzelne Einrichtungen und Versorgungsmängel Defizite auf, die kurz- bis mittelfristig behoben werden sollten. Unter anderem lassen sich aus ortsplanerischer Sicht bei folgenden Infrastruktureinrichtungen die unten näher erläuterten Rahmenbedingungen und der daraus folgende Handlungsbedarf festhalten:

Grundschule:

Die Pullacher Grundschule hat derzeit 293 Schüler (Stand: Januar 2019). Die Schülerzahlen waren in den letzten 10 Jahren ähnlich hoch, gemäß Bevölkerungsprognose werden sie auch zukünftig relativ stabil bleiben. In den Gebäuden an der Schulstraße sind nur 14 Klassenräume und eine sehr kleine, nicht normgerechte Turnhalle vorhanden, insgesamt steht dort eine Nettonutzfläche von 3.367 m² zur Verfügung. Diese Fläche reicht nicht aus, um alle Klassen adäquat unterrichten zu können. Daher sind einige Nutzungen in den „Schusterbau“ in der Johann-Bader-Straße 32 ausgelagert (vgl. Erläuterungen zur Mittelschule). In den Gebäuden an der Schulstraße sind allerdings auch der Hort mit 500 m² Nutzfläche, die Musikschule und die Jugendfreizeitstätte „freiraum²“ sowie einige Räumlichkeiten der Volkshochschule untergebracht. Weitere Hortflächen befinden sich im Rathaus. Um auch künftig den Anforderungen gerecht werden können, wird daher zunächst der Flächenbedarf für die Grundschule ermittelt.

PRIMARSTUFE (ohne Sportbereiche)

Modell: 4-zügige und 4-jährige Primarschule mit 400 Schülern (25 Schüler pro Klasse / Lerngruppe; pädagogisches Personal: 30)

Funktionsbereiche	Fläche	Flächenbedarf pro Schüler	Bemerkungen
Allgemeine Lern- und Unterrichtsbereiche	2.100	4,5 – 5,5 qm	einschließlich pädagogisch nutzbarer Verkehrsflächen
Spezialisierte Lern- und Unterrichtsbereiche (ohne Sportbereiche)	500	0,5 – 1,5 qm	einschließlich pädagogisch nutzbarer Verkehrsflächen
Gemeinschaftsbereiche ohne Außenareale	750	1,5 – 2,5 qm	einschließlich pädagogisch nutzbarer Verkehrsflächen
Team-, Personal- und Beratungsräume	600	1,5 – 2,0 qm	
Sonstige Funktionsbereiche	1.200	3,0 qm	einschließlich reiner Verkehrsflächen, für Gebäudetechnik, Flächen für Gebäudetechnik, weitere Nebenräume
GESAMT	5.150	11- 14,5 qm (Ø 12,8 qm)	

Abb. 32: Flächenbedarf nach Bund deutscher Architekten Leitlinien für leistungsfähige Schulbauten in Deutschland, 2014 (ohne Sportflächen)

Die dargestellten Flächenbedarfe sind grundsätzliche Einschätzungen des Bundes deutscher Architekten (BDA). Sie beinhalten keine Sonderfälle oder pädagogische Spezialisierungen. Ferner beruhen die Flächen nicht auf einer vollständigen Inklusion. Fast identische Zahlen verwendet die aktuelle Studie aus Baden-Württemberg zum Thema „Überarbeitung der Schulbauförderrichtlinien“. Diese Studie liegt bei den zukünftigen Flächenbedarfen pro Schüler zwischen 8% und 12% über den ermittelten Zahlen und Empfehlungen des Bundes Deutscher Architekten.

Da beide Berechnungen von den jeweiligen länderspezifischen pädagogischen Konzepten entkoppelt sind, sind sie auch auf Überlegungen zur Schulkonzeption in Pullach übertragbar.

Die Planung der Schülerzahlen bisher basiert jeweils auf den Daten des Einwohnermeldeamtes der Gemeinde Pullach zum jeweiligen Stand im Oktober. Da sich die Bevölkerung der Gemeinde Pullach relativ dynamisch hinsichtlich der Wanderungstendenzen (Zuzug und Fortzug per anno) verhält und zusätzlich der Faktor „private Schulen“ eine schwer zu kalkulierende Rolle spielt, sind exakte Prognosen

	Schüler geplant	Schüler tatsächlich	delta
2006	366	331	9,6%
2007	357	327	8,4%
2008	356	358	-0,6%
2009	316	313	0,9%
2010	324	302	6,8%
2011	343	303	11,7%
2012	340	296	12,9%
2013	338	314	7,1%
2014	335	318	5,1%
2015	334	344	-3,0%
2016		334	
2017		312	
2018		303	
2019		294	
2020	285		

Abb. 31: Pullacher Schülerzahlen (Grundschule) 2006 bis 2015

nicht zielführend. Die Fehlerquote läge bei einer moderaten Prognostik bei ca. 15%. Zusätzlich sind akute Bevölkerungsbewegungen wie beispielsweise der aktuelle Flüchtlingsstrom nicht vorhersehbar. Auch ist der Zuzug von „neuen“ Kindern nur sehr schwer nach Jahrgängen prognostizierbar.

Da die bis dato angewandte Methodik zwar funktional, aber eben auch mit erheblichen Fehlerquoten (natürliche Bevölkerungsbewegung und Wahlmöglichkeit zwischen staatlicher und privater Schule) behaftet ist, wird daher ein Mehrphasenmodell zur Abschätzung von Nutzflächen im Verhältnis zu Schülerzahlen angewandt.

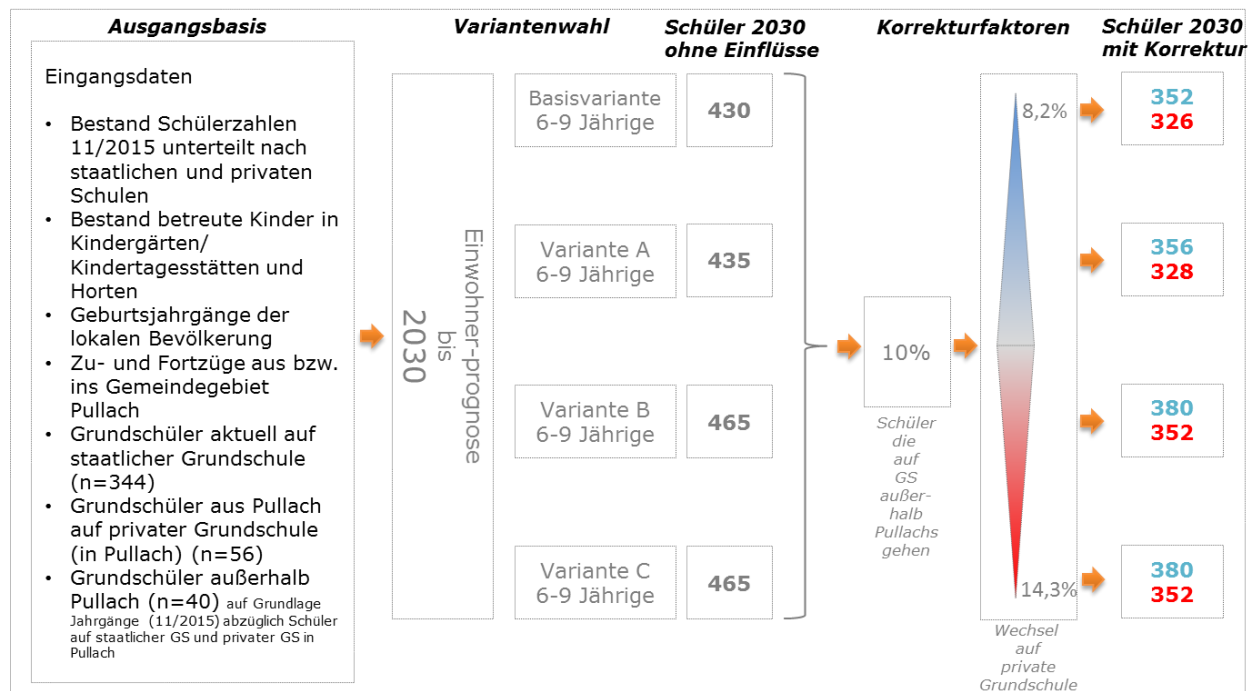


Abb. 33: Prognostik der zukünftigen Schülerzahlen (Grundschule)

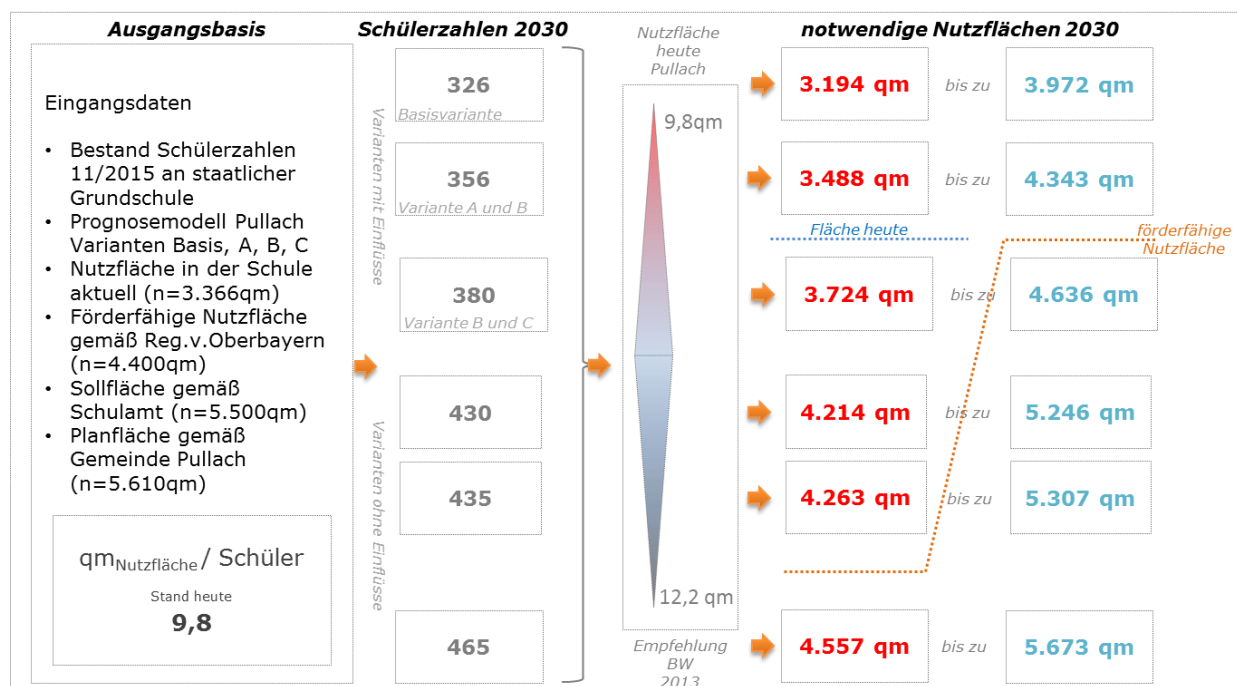


Abb. 34: Prognostik der notwendigen Flächen („Flächenbedarf nach: Empfehlungen für einen zeitgemäßen Schulhausbau in Baden-Württemberg – Grundlagen für eine Überarbeitung der Schulbau-Förderrichtlinien; Kultusministerium Baden-Württemberg)

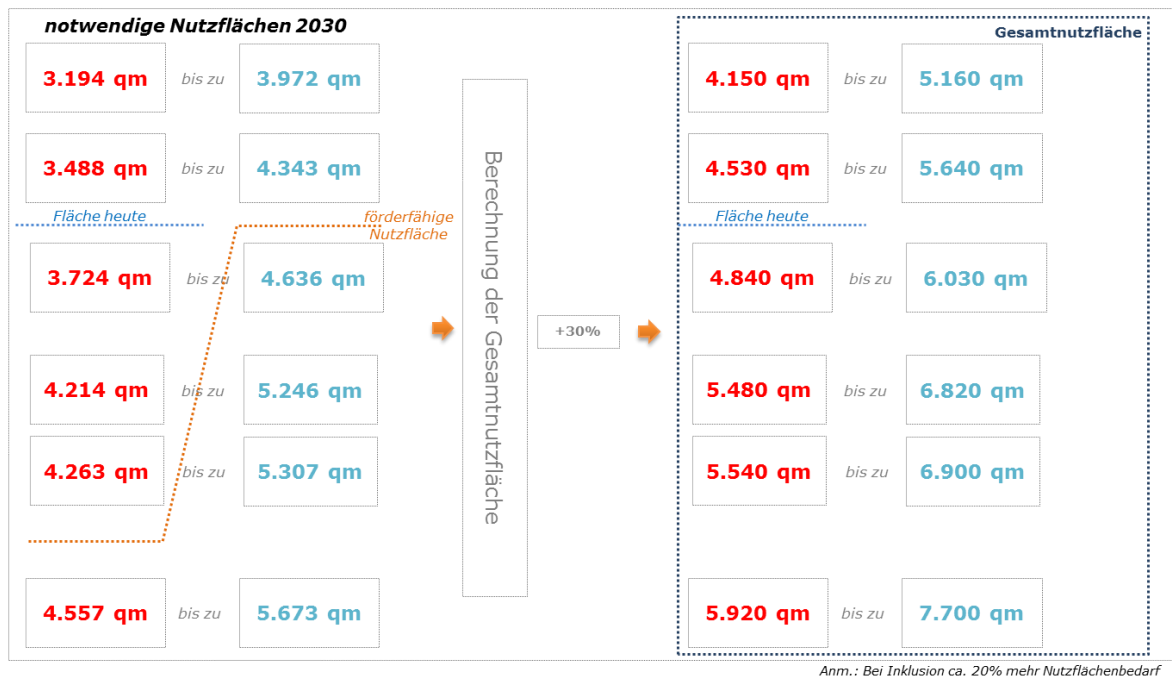


Abb. 35: Prognostik der notwendigen Gesamtnutzflächen

Fazit:

Das prognostische Verfahren zeigt die notwendigen Nutzflächen für eine Grundschule bis 2030, die alle innerhalb der Solfläche des Schulamtes liegen. Ohne Berücksichtigung der notwendigen zusätzlichen Flächen (z.B. Sporthalle, Mensa, Cafeteria) sind minimal 3.200 m² Nutzfläche (kleinste Bevölkerungsprognose und geringste Flächenqualität je Schüler) und maximal 5.700 m² anzusetzen. Die Entscheidung für eine optimierte Ausbildung und für die geforderte Ganztagsschule jedoch lässt nur eine Diskussion von Nutzflächen über 4.600 m² zu.

Wird der Faktor Inklusion jetzt noch mit berücksichtigt, so erhöht sich der jeweilige Flächenbedarf um rund 21%. Dieser setzt sich aus zusätzlichen Funktionsbereichen wie spezifische Sanitäreinrichtungen und medizinische Versorgung sowie Räume für Beratung, Rückzug, Therapie, technische Unterstützung und Berufsvorbereitung zusammen.

Um den aktuellen pädagogischen Konzepten genüge zu leisten, ist somit ein **Raumbedarf von insgesamt 6.400 m² Nettonutzfläche für die Grundschule (inkl. einer Doppel-Turnhalle)** anzusetzen, zusätzlich ist ein **Hort mit ca. 800 m² Nutzfläche** zu berücksichtigen. Dies entspricht auch den im Rahmen der Bestandsanalyse von den Einrichtungen und der Gemeinde erhobenen Größenordnung (s. Kap. 2.3.5, TAB.). Zur Klärung der künftigen pädagogischen Konzeption und damit verbundenen Raumansprüche hat die Gemeinde mit „Andrea Lehner - Beratung in Schulfragen“ ein Fachbüro beauftragt. Dabei wurde am 05.02.2019 die Schulkonzepte beschlossen. Diese beinhalten als zentrale Ziele für die Neugestaltung beider Schulen:

- Ein zukunftsweisendes, pädagogisches Raumkonzept für zeitgemäßes Lehren und Lernen. Unterrichtsräume und Gemeinschaftsräume einer Schule als „Ermöglichungsräume“
- Ein bedarfsgerechtes, flexibles Ganztagskonzept
- Beachtung der pädagogischen und gesellschaftlichen Anforderungen an die Schulen durch Inklusion
- Arbeits- und Verwaltungsräume für Schulleitung, Lehrkräfte und externes Personal, angepasst an die Erfordernisse moderner Schulen
- Nutzung von Synergien und Planung von Entwicklungsräumen unter dem Aspekt der Wirtschaftlichkeit

Am 19.03.2019 wurden darauf aufbauen die Raumprogramme für die Grund- und Mittelschule beschlossen, welche als Grundlage für die Erstellung der Machbarkeitsstudie dienen. Demnach ist die Grundschule 5,5-zügig mit 22 Klassen geplant.

Zur Stärkung des Ortzentrums wird stadtplanerisch empfohlen und bei den entwickelten Szenarien berücksichtigt, dass die Grundschule in der Ortsmitte verbleibt (Nr.2, Abb.39).

Mittelschule:

Die Mittelschule hat derzeit 222 Schüler (Stand: Januar 2019). Entgegen dem Trend zu generell rückläufigen Schülerzahlen an Mittelschulen ist in Pullach ein deutlicher Schüler-Zuwachs gegeben. Dies liegt am hochwertigen Konzept der Schule mit Vorbereitungsklassen zur Erzielung des Mittleren Abschlusses, die durch den Schulverbund mit Oberhaching und Grünwald auch Schülern der Nachbargemeinden offen stehen. Die derzeitige Nettonutzfläche von 2.040 m² im Schulgebäude an der Kagerbauerstraße (zzgl. ca. 600 m² Turnhalle mit Nebenräumen) ist zu klein. Der Raumbedarf kann nur mit Nutzung des Schusterbaus gedeckt werden, wobei dieser an sich bereits im Bestand nicht ausreicht. Zudem ist der Schusterbau marode und auch nicht sinnvoll zu sanieren, hier wäre ein deutlich größerer Ersatzbau erforderlich.

Zusätzlich zum (Nutz-)Flächenbedarf für die Grundschule wird auch der Bedarf für die Mittelschule ermittelt.

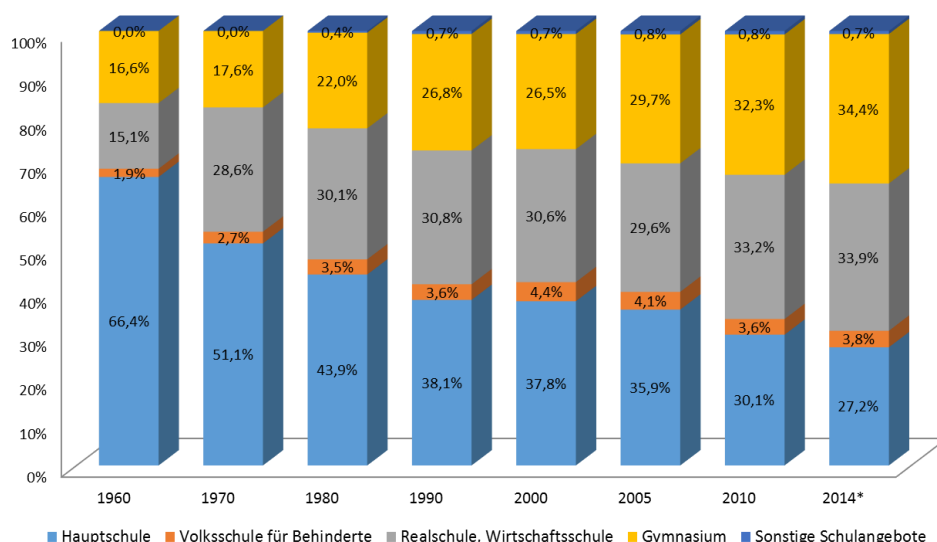


Abb. 36: Schulwahl nach Schultypen (Kultusministerium, 2015)

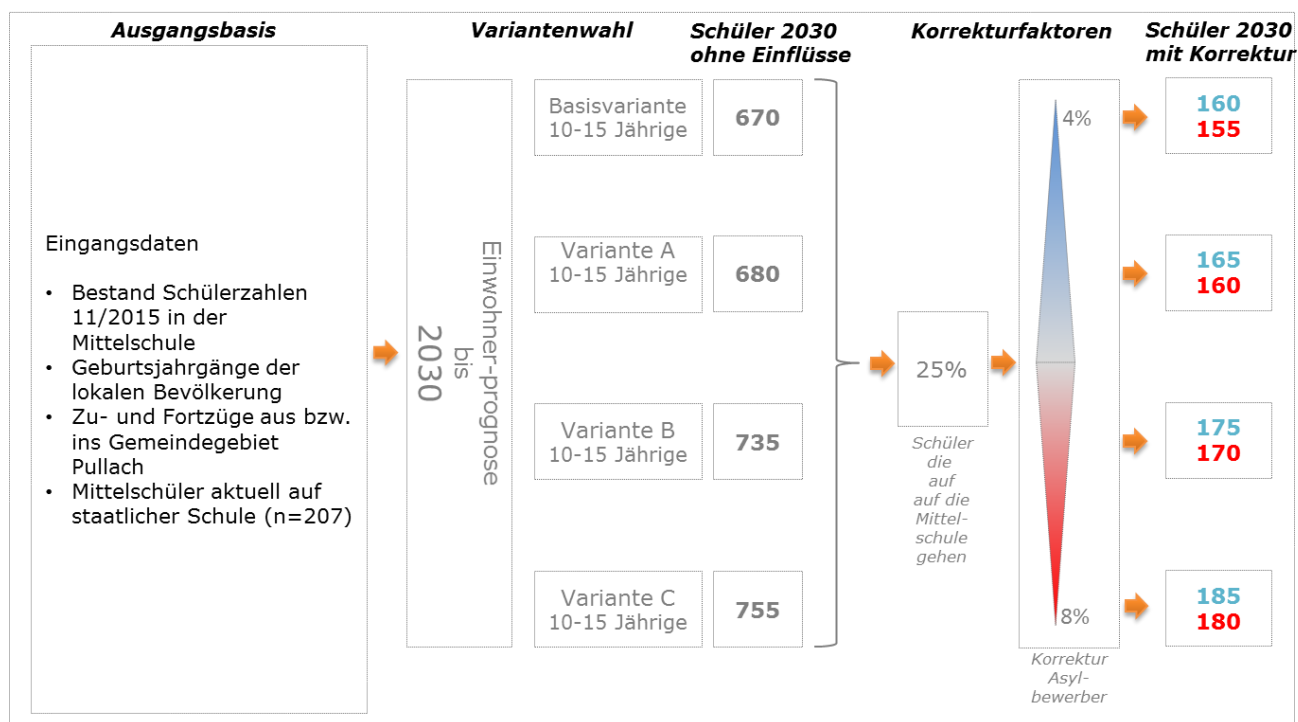


Abb. 37: Prognostik der zukünftigen Schülerzahlen (Mittelschule)

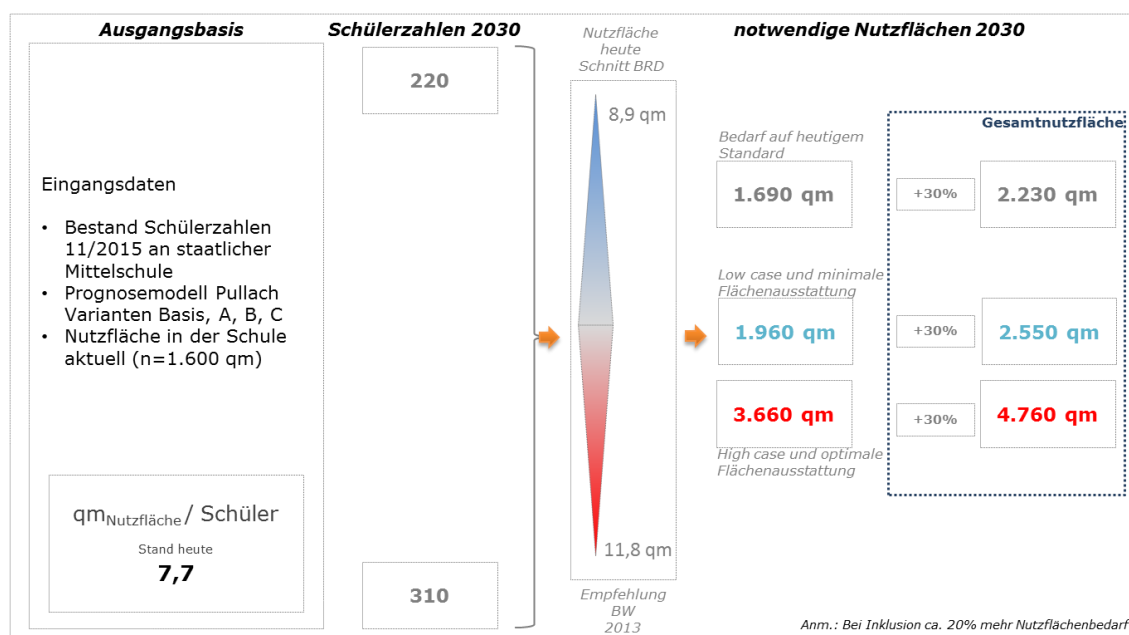


Abb. 38: Prognostik der notwendigen Flächen der Mittelschule

Fazit:

Der zukünftige Flächenbedarf für die Mittelschule liegt bei der Anwendung der durchschnittlichen empfohlenen Zahlen zwischen 2.550 m² Nutzfläche und 4.760 m² Nutzfläche. Bei der Anwendung von Inklusion erhöhen sich diese Werte um rund 21%.

Für eine adäquate Ausstattung der **Mittelschule werden ca. 3.800 m² Nettonutzfläche** benötigt (s. Kap. 2.3.5, TAB.). Zur Klärung der künftigen pädagogischen Konzeption und damit verbundenen Raumansprüche hat die Gemeinde ebenfalls das Büro „Andrea Lehner – Beratung in Schulfragen“ mit der Erarbeitung einer Schulkonzeption beauftragt. Für eine gute Erreichbarkeit aus den Nachbargemeinden sollte sie sich in S-Bahn Nähe befinden. Ortsplane-

risch sinnvoll erscheint ein Standort in der Nähe der Grundschule oder in der Nähe des Gymnasiums, da ein „Schulzentrum“ Synergieeffekte ermöglicht. Bei einem Verbleib in der Nähe der Grundschule könnte ggf. die gemeinsame Nutzung einer Doppelturnhalle erwogen werden, beim Gymnasium die Erweiterung und gemeinsame Nutzung der Freisportflächen. Die Mittelschule wird gemäß des von Andrea Lehner erstellten und vom Gemeinderat am 19.03.19 beschlossenen Konzepts 2-zügig zuzüglich vier Klassenräume mit 14 Klassen geplant. Zudem wird der Bau von vier zusätzlichen Klassenräumen, gesamt 18 Klassen, mittels der Machbarkeitsstudie überprüft.

Kinderbetreuung:

Mit der Erweiterung der Krippen- und Kindergarten-Plätze in der Mäuseburg und im Marga-Müller-Kindergarten ist bereits wesentlich zum quantitativen Ausbau der Betreuung beigetragen. Vorrangig ist daher nun, dass die Provisorien und Containerlösungen bei der Mäuseburg durch einen attraktiven Neubau ersetzt werden, um die Qualität der Betreuung langfristig sichern zu können. Für einen weiteren Ausbau bietet sich ein 2. Schwerpunktstandort an. Dabei ist mit den Trägern abzuklären, ob eine Küche zur Versorgung der Einrichtungen mit eingeplant wird, oder ob eine externe Versorgung bevorzugt wird. Hier erscheint der bislang eingruppige Kindergarten „AWO Kinderland“ geeignet, da an diesem angrenzend mit den Grundstücken an der Anton-Köck-Straße genügend Flächenreserven für einen Ausbau gegeben sind.

Musikschule:

Die Musikschule befindet sich über der Turnhalle der Grundschule. Dort werden knapp 800 Musikschüler unterrichtet (Stand 2015). Es ist eine Nettonutzfläche von ca. 557 m² verfügbar, zusätzlich werden nachmittags einige Klassenzimmer der Grundschule belegt. **Zukünftig benötigt die Musikschule** neben der weiteren, nachmittäglichen Nutzung der Grundschulräume ca. 300 m² mehr Fläche, also **insgesamt ca. 860 m² Nettonutzfläche** (s. Kap. 2.3.5, TAB.). Aufgrund der Wechselnutzung mit der Grundschule ist ein Standort in der Nähe derselben sinnvoll, zumal dann auch jüngere Schulkinder den Musikunterricht nach der Schule oder während der Hortzeit besuchen können. Auch die Musikschule wird im Konzept von Andrea Lehner berücksichtigt. Demnach ist die Musikschule in der Nähe der Grundschule zu situieren, wobei die erforderlichen Flächen für die Rathausenerweiterung zu berücksichtigen sind. Das Raumprogramm der Musikschule enthält Synergien mit der Grundschule.

Volkshochschule:

Die Volkshochschule wird am Tag von durchschnittlich 1.000 „Schülern“ besucht. Sie ist dabei auf zahlreiche Räumlichkeiten im Gemeindegebiet verteilt (u.a. St. Gabriel, Grundschule, Bürgerhaus, sowie angemietete Räume in der Jaiserstraße 13). Die Büros der VHS sind derzeit im Rathaus untergebracht, wodurch der Gemeindeverwaltung Räume fehlen. Erstere sollen ausgelagert werden, wobei die Raumnutzungen im Schusterbau bzw. St. Gabriel in gleicher Größe wie bislang erhalten bleiben sollen. **Die VHS** hat einen zusätzlichen Raumbedarf von **ca. 560 m² Nettonutzfläche** (s. Kap. 2.3.5, TAB. 2), wobei hier die bisherigen Büros im Rathaus mit 94 m² sowie die angemieteten Räume in der Jaiserstraße mit 180 m² bereits eingerechnet sind.

Jugendfreizeitstätte freiraum²:

Die Jugendfreizeitstätte freiraum² hat derzeit ca. 420 m² Nutzfläche. Sie befindet sich im Souterrain der Grundschule. Diese Räumlichkeiten sind insbesondere wegen ihrer Lage im Untergeschoss und auch wegen fehlender Nutzbarkeit des Außengeländes nicht mehr zeitgemäß. Ortsplanerisch sinnvoll und von den Jugendlichen gewünscht ist ein Standort in räumlicher Nähe zum Skaterpark sowie den dort nutzbaren Freiflächen. **Die Freizeitstätte hat zudem einen größeren Raumbedarf von insgesamt ca. 600 m²** (s. Kap. 2.3.5, TAB. 2). Das Team des freiraum² und auch die Jugendlichen können sich die gemeinsame Nutzung eines größeren Gebäudes z. B. mit Senioren gut vorstellen.

Seniorenwohnen und- betreuung:

Bis 2030 wird der Bedarf an Pflegeplätzen auf ungefähr das 1,5-fache des heutigen Stands gestiegen sein (Seniorenpolitisches Gesamtkonzept für den Landkreis München, Stand 2011). Derzeit sind in Pullach 199 Plätze vorhanden, wobei das Haus Kursana an der Münchner Straße nur mit seinem Pullacher Teil eingerechnet ist. Einige Nachbargemeinden des Planungsraumes (Straßlach, Baierbrunn) haben derzeit keine Pflegeplätze. Wenn alle Gemeinden ihrer Bevölkerung entsprechend Plätze vorhalten, müsste Pullach lediglich 79 neue Plätze schaffen. Die Gemeinde sollte dabei jedoch „nur“ die Rahmenbedingungen herstellen, denn das betreute Wohnen wird derzeit durch den freien Markt geregelt. Begleitende niederschwellige Angebote wie Begegnungsräume (z. B. Senioren-Café), Kurzzeit-Pflege und v. a. häusliche Pflege in der eigenen Wohnung sind besonders gefragt. Ebenfalls sind Palliativ-Beratung oder ärztliche Dienstleister für Gerontologie erwünscht.

Vonseiten der Bevölkerung wird zusätzlich Bedarf an einem Ärztehaus gesehen. Auch dies gehört nicht zu den Vorsorgeaufgaben einer Gemeinde.

Freizeitbad:

Das Hallenbad hat im Bestand mit Außenanlagen und Stellplätzen eine Fläche von gut 2 ha. Der Bestand ist insbesondere wegen überalterter Technik und Ausstattung nicht mehr sanierbar und nur mehr auf ca. 5 Jahre nutzbar. Die **Flächengröße** für den gewünschten Neubau ist abhängig von der künftigen Ausrichtung des Bades und beim aktuellem Stand der Flächenverfügbarkeit nur am bisherigen Standort oder auf der Kuhwiese möglich. Allerdings sind beide Standorte aufgrund des Lärmschutzes gleichermaßen schwierig. Falls hinsichtlich des Lärmschutzes machbar, hat ein Neubau auf der Kuhwiese den Vorteil, dass der bisherige Betrieb am alten Standort aufrechterhalten werden kann, bis das neue Bad steht. Ob dies bei einem Neubau in den Außenflächen des jetzigen Bades möglich wäre, ist aufgrund der erforderlichen Baustelleneinrichtungsflächen zweifelhaft. Dies ist insbesondere für den Schulsport sowie die sehr aktiven Schwimmvereine mit zahlreichen Mitgliedern bedeutsam. Zur Klärung der künftigen Konzeption und damit verbundenen Standortansprüche hat die Gemeinde das Fachbüro GMF mit einer Machbarkeitsstudie beauftragt, in der neben der Standortfrage vorrangig die Ausstattung und Größe geklärt wurde.

Sportflächen:

Der Sportverein ist insgesamt sehr aktiv und hält vielfältige Sportmöglichkeiten bereit. Allerdings benötigt der Verein zusätzliche Turnhallen, welche bei der anstehenden Erweiterung der Grund- und / oder Mittelschule berücksichtigt werden sollten. Gerade in den Wintermonaten, wenn auch die Fußballer in die Hallen drängen, sind diese überbelegt.

Der Verein würde sich auch eine 400-m-Bahn und einen ligafähigen Fußballplatz (inkl. Zuschauertribüne) wünschen und gut nutzen können. Eine Realisierung ist aus Platzgründen auf den verfügbaren Flächen nicht möglich, sie wäre nur bei einer Verlagerung auf das Warnberger Feld denkbar. Dieses steht allerdings nicht im Eigentum der Gemeinde und nach aktuellem Stand nicht zur Verfügung, so dass diese Anlagen oder ein gesamter Umzug des Sportvereins aktuell nicht weiter betrachtet werden können.

Vereinsleben:

Die besondere Vereinskultur in Pullach ist auf das Vorhandensein entsprechender Treffpunkte und Räumlichkeiten angewiesen. Aufgrund der Vielzahl der Gruppen gibt es in den Räumlichkeiten trotz Mehrfachbelegung häufig Engpässe, gerade auch wenn es um kurzfristige Termine geht. Auch gibt es in der örtlichen Gastronomie kein typisches Wirtshaus als Versammlungsort. Handlungsbedarf besteht daher weiterhin im Ausbau der nutzbaren Mehrzweckräume und im Raummanagement. Im modernen Bürgerhaus kollidieren häufig externe Vermietungen mit dem örtlichen Bedarf der Vereine. Zu prüfen wäre, in wie weit weitere Einrichtungen in eine zeitlich gestaffelte Belegung (z.B. abends) einbezogen werden können, um kostengünstige Treffpunkte zu schaffen.

Freiflächen und Umwelt

Die innerörtlichen Freiflächen in Pullach sind ein wesentliches Kriterium für die hohe Lebensqualität und möglichst zu erhalten. Hierzu ist nicht nur eine sorgfältige Abwägung für eine Inanspruchnahme durch Bauprojekte erforderlich, sondern eine positive, vorausschauende Planung, die sich mit der Nutzung (permanent und temporär durch Veranstaltungen etc.), Zugänglichkeit und Pflege der Flächen auseinandersetzt. Die Nutzbarkeit für alle Generationen muss im Fokus stehen. In diesem Zuge muss auch die Freiflächenentwicklung im BND-Gelände von Anfang an in Planungsüberlegungen für eine künftige Nutzung einbezogen werden. Allerdings werden für das Gelände des BND noch keine konkreten Entwicklungsschritte benannt, da noch nicht absehbar ist, welche Teile des Geländes zu welchem Zeitpunkt in die gemeindliche Planungshoheit überführt werden. Allerdings wird empfohlen, möglichst bereits vor der endgültigen Abzugs-Entscheidung die Entwicklung vorzuplanen.

Nahversorgung und Wirtschaft

Im Einzelhandel und der Nahversorgung der Ortsmitte ist dringender Handlungsbedarf gegeben, da die Norma-Filiale wegen zu kleiner Räumlichkeiten mindestens mittelfristig von Schließung bedroht ist. Für einen langfristig existierenden Lebensmittelmarkt ist aktuell eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m² erforderlich. Wünschenswert wäre eine Lage im Ortszentrum, möglichst in der Nähe zum S-Bahnhof, was beispielsweise auf der Bahnhofswiese möglich wäre (Nr. 5a, Abb.39). Eine Erweiterung am bestehenden Standort ist begrenzt, sollte aber unterstützt werden. Wenn räumlich möglich, wäre darüber hinaus auch ein Drogeriemarkt eine sinnvolle Ergänzung zur Stärkung des Ortszentrums. Ein weiterer Ausbau von Einzelhandel, z.B. ein Biosupermarkt, wird befürwortet. Besonders auch für den Wöllner Platz in Großhesselohe wäre diesbezüglich die Sicherung der wohnungsnahen Nahversorgung und Attraktivierung der Ortsmitte wünschenswert. Allerdings ist das Einzugsgebiet in Großhesselohe zu gering, so dass dort allenfalls über einen erweiterten Kiosk eine Minimalversorgung denkbar erscheint. Synergien können sich im Rahmen einer Neuorganisation und -gestaltung der Straßenräume und Plätze ergeben.

4.2 Zusammenfassung Handlungsbedarf

Zusammenfassung Handlungsbedarf

Zusammenfassend ergeben sich daraus folgende Notwendigkeiten für die Entwicklung der Gemeinde:

- zusätzlicher Flächenbedarf mit dem Schwerpunkt Bildung (Grundschule und Mittelschule, Musikschule und VHS), Erhalt und strategische Optimierung der Bildungsinfrastruktur (Kinderbetreuung),
- zusätzlicher Flächenbedarf für (Nah-)Versorgung (Lebensmittel und Drogeriewaren) und auch Attraktivität Ortszentrum (Magnetbetriebe wie Szenecafé, Jugendcafé, etc.)
- Seniorenbetreuung/Wohnen
- zusätzlicher Handlungs-/Flächenbedarf mit dem Schwerpunkt Freizeit (Hallenbad, 400-m-Bahn / ligafähiger Sportplatz)
- Vorbereitung Nutzungskonzept BND-Gelände
- Moderate Nachverdichtung im Wohnungsbau unter Beibehaltung des „Gartenstadtcharakters“
- Erhalt der ortsnahe Freiflächen und funktionale Ergänzung

4.3 Flächenpotenziale der Teilräume

Mit der Karte „Lageplan Schlüsselgrundstücke“ werden bereits im Rahmen der Bestandsaufnahme die potentiellen Grundstücke für Maßnahmen der Ortsentwicklung aufgezeigt. Die dargestellten Farben kennzeichnen die bisherige Nutzung, wobei grüne Flächen unbenutzte Grundstücke darstellen, sandfarbene Flächen Grundstücke mit baulichen Anlagen bzw. solche, welche nur partiell mit Gebäuden bebaut sind, und braune Flächen mit Gebäuden bebaute Grundstücke.

Diese gliedern sich im Wesentlichen in folgende Teilräume:

TAB. 5: VERSCHIEDENE TEILRÄUME UND DIE DAZUGEHÖRIGEN SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKE

Teilraum	Schlüsselgrundstücke
– Ortszentrum Pullach	Nr. 1: Mittelschule Nr. 2: Grundschule mit 2 kleinen gemeindlichen Wohnhäusern Nr. 3: Birkenwäldchen Nr. 4: Maibaumwiese an der Schwanthaler Str. Nr. 5: Bahnhofswiese (mit Herzoghaus, „Schäferwiese“) Nr. 6: Polizeiwiese („Margarethenwiese“)
– Pullach westlich der Bahn	Nr. 7: Flächen beim Altenheim am Wiesenweg Nr. 8: Sportplatz an der Gistlstr. Nr. 9: Seitnerfelder (bei kath. Kirche) Nr. 10: Baugrundstücke an der Anton-Köck-Straße Nr. 11: Fläche an der Hans-Keis-Straße nördl. Kindergarten Isarspatzen
– Pullach Nord	Nr. 12: Schwimmbad-Grundstück Nr. 13: Kuhwiese an der Münchner Straße Nr. 14: Grundelberg Nr. 15: Fläche nördl. Gymnasium südl. IEP Nr. 16: Warnberger Feld
– Pullach östlich der Bahn	Nr. 17: BND-Flächen, die ggf. freigegeben werden
– Großhesselohe	Nr. 18: Staatsbahnhof
– Pullach Süd/Höllriegelskreuth	Keine Schlüsselgrundstücke vorhanden
– Gewerbegebiet Höllriegelskreuth	Keine Schlüsselgrundstücke vorhanden

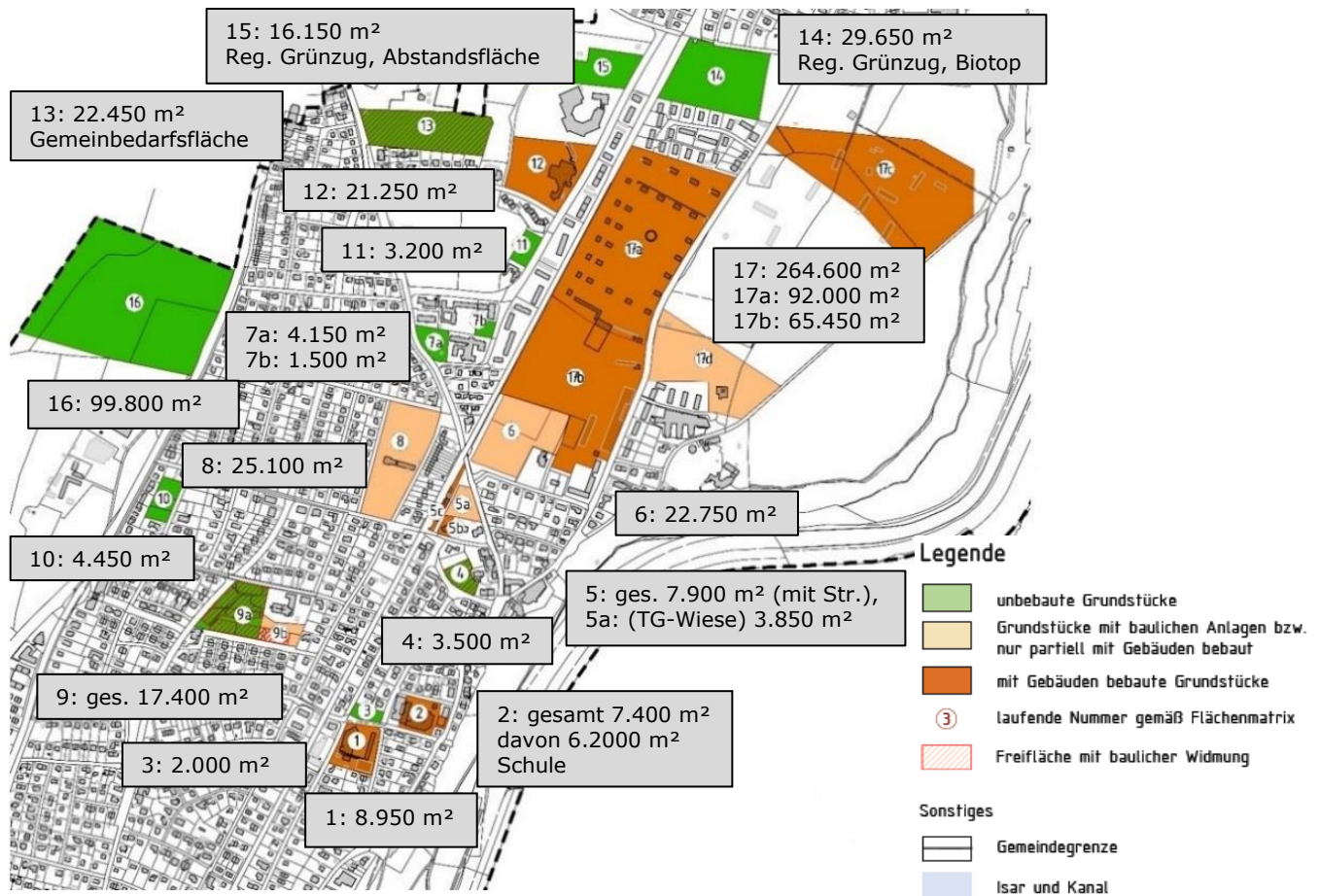


Abb. 39: ungefähre Flächenreserven der Schlüsselgrundstücke

Zunächst wird die Größe der Grundstücke ermittelt, die maßgebend für die Wahl als Standortalternative der unterschiedlichen Nutzung ist. Zudem werden im Rahmen der Bestandserhebung mit Hilfe der Flächenmatrix der Schlüsselgrundstücke (Tab. A9 im Anhang) alle wesentlichen Kriterien erhoben und dokumentiert, die für die Entwicklungsdiskussion relevant sind (Tab. 6)

TAB. 6: VERSCHIEDENE NUTZUNGSASPEKTE UND DIE DAZUGEHÖRIGEN KRITERIEN

Aspekte	Kriterien
– Technische Daten	Fl. Nr., Grundstücksgröße, -zuschnitt
– Bestehende Nutzungen und städtebauliche Aspekte	Aktuelle Nutzung, Lage im Ort, funktionales Umfeld, Bedeutung Ortsbild, vorhandene Belastungen wie Immissionen und Altlasten und das vorhandene Baurecht
– Landschaftsökologische Aspekte und Landschaftsbild	Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation), Landschaftsbild, Konsequenz für Ausgleichsbedarf
– Verkehr	Erreichbarkeit Kfz, S-Bahn-Halt, Bus-Halt, Fuß- und Radverkehr
– Einschränkungen	Vorgaben der Regionalplanung oder übergeordneter Fachplanungen, kommunale Planungsziele, rechtliche Zulässigkeiten (z.B. Schutzgebiete gemäß BNatSchG, WaldG, WHG, Denkmalrecht), Verfügbarkeit, Eigentumsverhältnisse und Dienstbarkeiten

Exemplarisch werden einige zentrale Flächen der weiteren Diskussion hier kurz beschrieben, für die örtliche Bezeichnungen existieren.

- Kuhwiese (Fläche Nr. 13): Es handelt sich um eine unbebaute, landwirtschaftlich als Grünland genutzte Freifläche im Norden Pullachs an der Münchner Straße. Am südlichen Rand verbindet ein Fuß- und Radweg die Münchner Straße mit dem zentralen Waldstück, der nördlich des Gymnasiums zur Hans-Keis-Straße führt. Im Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Gemeinbedarfsfläche dargestellt.
- Grundelberg (Fläche Nr. 14): Im Süden von Großhesselohe, östlich der S-Bahnstrecke bis zur Heilmannstraße gelegen, stellt diese im Osten bewaldete Freifläche die Zäsur zwischen den Ortsteilen Pullach und Großhesselohe dar. Die Fläche ist aufgrund ihrer arten- und strukturreichen Wiesenausstattung biotopkartiert, der westliche Teil zur S-Bahn hin ist als Magerrasen mit nördlich feuchten Bereichen gesetzlich durch § 30 BNatSchG geschützt. Die Fläche ist im Westen als Bolzplatz genutzt und im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
- Bahnhofswiese/Schäferwiese (Fläche Nr. 5a): Östlich der Bahnstrecke am Bahnhof gelegen, ist die Grünfläche mit der gemeindlichen, öffentlichen Tiefgarage für das Ortszentrum unterbaut. Eine Nutzung für Veranstaltungen etc. ist wegen der Statik nicht möglich. Im Flächennutzungsplan ist die Bahnhofswiese als Grünfläche dargestellt.
- Polizeiwiese/Margarethenwiese (Fläche Nr. 6): Die Fläche östlich der Bahnstrecke nördlich der Margarethenstraße beherbergt vor allem Fußball- und Bolzplätze als Sportanlagen sowie die in den letzten Jahren neu errichtete Skateranlage. Zum Kindergarten hin liegt ein Feldgehölz. Die Polizeiwiese ist im Flächennutzungsplan als Grünfläche dargestellt.
- Seitnerfelder (Fläche Nr. 9): Die Fläche liegt östlich der Richard-Wagner-Straße zwischen Parkstraße und Richard-Strauss-Straße. Südlich der Katholischen Kirche findet sich ein Spielplatz, der westliche Teil der Wiese wird für Veranstaltungen genutzt. Für die Fläche besteht gemäß Bebauungsplan Nr. 13a Baurecht für Wohnnutzung. Im Flächennutzungsplan sind die Seitnerfelder randlich als Wohnbaufläche und ansonsten als Gemeinbedarfsfläche sowie teilweise auch als Grünfläche dargestellt.

Eine bauliche Entwicklung von Teilen dieser Flächen ist grundsätzlich für kommunale Infrastruktur, für Wohnen oder auch Gewerbe sowie für Dienstleistungen wie z.B. Einzelhandel denkbar. Zwar wird eine Entwicklung baulicher Nutzungen im Vordergrund der Diskussion stehen, dennoch müssen auch Entwicklungspotentiale für die bzw. der Erhalt der Freiraumstruktur und Grünflächen berücksichtigt werden.

4.4 Szenarien baulicher Entwicklung

Auf der Grundlage der vorstehend bekannten Rahmenbedingungen werden unterschiedliche Szenarien für die bauliche Entwicklung ermittelt, die die gestiegenen Anforderungen an Grund- und Mittelschule, Einzelhandel sowie das Hallenbad berücksichtigen. Die Abhandlung erfolgt zur besseren Übersichtlichkeit gruppiert in die vorrangig betroffenen Themenfelder soziale und kulturelle Infrastruktur sowie Nahversorgung und Wirtschaft. Das Themenfeld Verkehr ist im Fall Pullach nicht mit großflächigen Entwicklungen verbunden. Das Themenfeld Freiflächen und Umwelt bildet den Gegenpart zur baulichen Entwicklung. Diese beiden Themenfelder spielen im Rahmen der Entwicklungsszenarien daher zunächst eine untergeordnete Rolle, so dass weitere Überlegungen als Resultat aus den baulichen Veränderungen erst im Rahmen des Maßnahmenkonzeptes thematisiert werden.

Der baulichen Weiterentwicklung der einzelnen Einrichtungen liegen vielschichtige Überlegungen zu Grunde. Die Standortmöglichkeiten der einzelnen Einrichtungen sind jeweils mit verschiedenen Vor- und Nachteilen verbunden, die im Planungsprozess intensiv diskutiert wurden und im Folgenden gegenübergestellt sind.

4.4.1 Vorüberlegungen Themenfeld Soziale und kulturelle Infrastruktur

Für die Grundschule wird aufgrund von Synergieeffekten mit der Ortsmitte planerisch empfohlen, diese im Ortskern zu belassen. Daher gibt es grundsätzlich 2 denkbare Standorte: ein Ausbau auf dem bisherigen Grundstück oder ein Umzug auf das Mittelschul-Grundstück. Für die Mittelschule wiederum gibt es 6 verschiedene Standortmöglichkeiten, dem Handlungsbedarf gerecht zu werden. Dazu gehören eine Vergrößerung am derzeitigen Standort sowie ein Tausch mit der/Verlagerung in die Gebäude der bisherigen Grundschule. Des Weiteren stehen grundsätzlich vier verschiedene Neubau-Optionen zur Verfügung, einmal hinter dem Gymnasium, was eine Verlagerung der Sportplätze zur Folge hätte, ein Neubau auf der Kuhwiese, ein Neubau auf den Seitnerfeldern sowie ein Neubau auf dem Gelände des derzeitigen Freizeitbads, welches vorab auf die Kuhwiese verlagert werden müsste. **Der Gemeinderat hat diese sechs Optionen auf einen Neubau am derzeitigen Standort sowie auf eine Verlagerung auf das Grundschulareal beschränkt.**

TAB. 7: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DIE GRUNDSCHULE

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
AUSBAU AM STANDORT	• Verbleib im Zentrum • Synergien mit Mittelschule	• Kaum Modernisierung möglich • Keine Reserven für spätere Erweiterung • Relativ hohe Umbaukosten • Zwischenlösung mit Containern erforderlich
VERLAGERUNG IN MITTELSCHULE	• Verbleib im Zentrum • Raumbedarf gedeckt • Doppelturnhalle möglich	• Standortwechsel

TAB. 8: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DIE MITTELSCHULE

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
AUSBAU AM STANDORT	• Verbleib im Zentrum • Synergien mit Grundschule	• Relativ hohe Umbaukosten • Teure Zwischenlösung mit Containern • Zusätzlich Räume für VHS und Grundschule erforderlich
VERLAGERUNG IN GRUND-SCHULE	• Verbleib im Zentrum • Raumbedarf gedeckt • Synergien mit Grundschule	• Teure Zwischenlösung mit Containern • Standortwechsel
NEUBAU WESTLICH GYMNASIUM	• Synergien mit Gymnasium • Erhöhter Schulstandard durch Neubau	• Verlagerung Sportplätze • Standortwechsel • Zusätzliche Belastung Hans-Keis-Straße
NEUBAU AUF DER KUHWISEE	• Erhöhter Schulstandard durch Neubau	• Bebauung innerörtliche Freifläche • Schlechte Erreichbarkeit, Lage am Ortsrand
NEUBAU AUF DEM GRUNDSTÜCK DES SCHWIMMBADS	• Synergien mit Gymnasium • Erhöhter Schulstandard	• Abhängig von Verlagerung des Schwimmbads • Lange Umsetzungsdauer
NEUBAU AUF DEN SEITNER-FELDERN	• Erhöhter Schulstandard	• Teilweise Bebauung einer innerörtlichen Freifläche, die bislang als „Vorratsfläche“ für Wohnbau dient

Für das Freizeitbad gibt es drei mögliche Entwicklungsszenarien. Es könnte auf dem bisherigen Standort neu gebaut werden oder auf der Kuhwiese. Eine weitere Möglichkeit ist der Neubau auf der bisherigen Liegewiese des Freizeitbads, die Liegewiese wird dann auf den heutigen Schulsportplatz verlagert.

TAB. 9: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DAS SCHWIMMBAD

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
NEUBAU AM STANDORT	Keine Inanspruchnahme von Freiflächen	- Hallenbad während Neubau nicht nutzbar, Existenzbedrohung für Schwimmvereine - Freibereich und Liegewiese aufgrund von Lärmschutz fraglich
NEUBAU AUF DERZEITIGER LIEGEWIESE	- Keine längere Schließungszeit, somit Kontinuität für Vereine - Lärm von Freibad von Wohnbebauung abgerückt und abgeschirmt - Ein Teil des ehemaligen Hallenbadgrundstücks wird für andere Nutzungen frei	- Für eine Liegewiese müssten die Sportflächen des Gymnasiums verlagert werden - Bauzeitliche Enge
NEUBAU AUF DER KUHWISEE	- Keine längere Schließungszeit, somit Kontinuität für Vereine - Ehemaliges Hallenbadgrundstück wird für andere Nutzungen frei - Günstige Verkehrserschließung für auswärtige Besucher	- Kuhwiese vollständig bebaut - Freibereich und Liegewiese aufgrund von Lärmschutz fraglich

Auch die Einrichtungen für Kinderbetreuung müssen in den nächsten Jahren noch ausgebaut bzw. erneuert werden. Hierfür bieten sich einerseits der Ausbau bzw. Umbau bestehender Standorte an, zum anderen können Neubaustandorte mit in Betracht gezogen werden.

TAB. 10: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DEN KINDERGARTEN/DIE KINDERBETREUUNG

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
NEUBAU AUF DEM GELÄNDE DER MÄUSEBURG	- Baurecht vorhanden - Bewährter Standort	Bauzeitliche Beeinträchtigung der vorhandenen Gruppen
UMBAU DERZEITIGER HORT IN KINDERGARTEN	Kein Neubau nötig	- Nur bei Verlagerung der Grundschule mit dortigem Neubau für Hort - Konzentration in Ortsmitte
ERWEITERUNG KINDERLAND (EHM. DRACHENHÜGEL)	Kindergarten im Westen Pullachs	Bebauung einer Fläche mit Wohnbaurecht
NEUBAU AN DER GISTLSTRASSE	Kindergarten im Süden Pullachs	- Kein Baurecht vorhanden - Hoher naturschutzrechtlicher Eingriff - Beengte Zufahrtsstraßen
NEUBAU AM GRUNDELBERG	Kindergarten im Nord-Osten Pullachs	- Kein Baurecht vorhanden - Beeinträchtigung Biotop
NEUBAU NÖRDLICH ISARSPATZEN	- Baurecht vorhanden - Kindergarten im Norden Pullachs	- Erhöhte Verkehrsbelastung Hans-Keis-Straße - Ballung mit vorhandenem Kindergarten

NEUBAU AUF DER KUHWISEE	Kindergarten im Nord-Westen Pullachs	- Gefährdung der Kinder durch Lage an innerörtlicher Hauptstraße - Erreichbarkeit nicht optimal
NEUBAU AUF DEN SEITNERFELDERN	- Sinnvolle Nutzung der freien Fläche - Vorhandenes Baurecht	Ballung mit vorh. Katholischem Kindergarten

Für die Musikschule, die VHS und den freiraum² stehen verschiedene Alternativen zur Verfügung, die aufgrund des geringeren Raumbedarfs nachrangig dargelegt werden. Die Musikschule und VHS können bei einem Umzug der Grundschule in die Mittelschule im ehemaligen Grundschulgebäude bleiben, ebenso der Hort. Freiraum² könnte im Westen der Polizeiwiese oder – ggf. gemeinsam mit einer Seniorenbetreuung - in einem Neubau an der Münchner Straße (Bahnhofswiese) realisiert werden. Die Seniorenbetreuung könnte bei einer Verlagerung des Hallenbads auf der frei werdenden Fläche oder der Fläche nördlich des Kindergartens „Isarspatzen“ verfolgt werden. Eine Kombination mit Gebäuden für den Einzelhandel auf der Bahnhofswiese wäre ebenfalls denkbar. Alternativ zur Lage auf der Polizeiwiese könnte der freiraum² auch nördlich des Bahnhofs errichtet werden. Planerisch wird für Senioreneinrichtungen ein zentrumsnaher Standort empfohlen, da die Teilnahme am öffentlichen Leben und die kurzen Wege zur Versorgung hier von zentraler Bedeutung sind.

TAB. 11: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR SENIORENEINRICHTUNGEN

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
NEUBAU AUF DER BAHNHOFSWIESE	- Lage im Zentrum - Gemeinsame Nutzung mit anderen Einrichtungen, z.B. Einzelhandel, Ärztehaus als Synergien	- Neubau Tiefgarage - Bebauung Freifläche
BEI MÄUSEBURG	- Ortsnah - ggf. Synergien mit Kindergarten	Räumliche Enge bei Verbleib der Mäuseburg
NEUBAU NÖRDLICH ISARSPATZEN	- Vorhandenes Baurecht - ggf. Synergien mit Kindergarten	Lage außerhalb des Zentrums
TEILE DES GRUNDSCHULGRUNDSTÜCKS	- Gute Erreichbarkeit - Vorhandenes Baurecht	Nur bei Verlagerung der Grundschule und Nichtnutzung durch Mittelschule
ÖSTLICHER TEIL DES SCHWIMMBADGRUNDSTÜCKS	Vorhandenes Baurecht	- Lage außerhalb des Zentrums - Nur bei Verlagerung des Schwimmbades
NEUBAU AUF DEN SEITNERFELDERN	Sinnvolle Nutzung der freien Fläche	- Lage außerhalb des Zentrums - Teilweise Bebauung einer innerörtlichen Freifläche

4.4.2 Vorüberlegungen Themenfeld Nahversorgung und Wirtschaft

Neben der Entwicklung der Bildungs- und Freizeiteinrichtungen (insbesondere Schulen) liegt besonderes Augenmerk auf der Weiterentwicklung des Einzelhandels im Ortskern von Pullach. Diese wäre zunächst auf dem derzeitigen Standort (Johann-Bader-Str.), auf der Maibaumwiese sowie auf der Bahnhofswiese denkbar.

TAB. 12: VOR- UND NACHTEILE DER ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEITEN FÜR DEN LEBENSMITTELMARKT

ENTWICKLUNGSMÖGLICHKEIT	Vorteile	Nachteile
VERBLEIB AM DERZEITIGEN STANDORT	• Verbleib und Stärkung Einzelhandel im Ortszentrum • Keine Benötigung von Freiflächen	• Beengt • Keine Verbesserung der aktuellen Situation, wenn kein zusätzlicher Markt gebaut wird
NEUBAU AUF DER MAIBAUMWIESE	• Lebensmittelmarkt bleibt im Ortszentrum	• Bebauung einer Freifläche im Ortszentrum • Beengter Raum • Daher keine Kombination mit Drogerie- und Biomarkt möglich • Schwierige Zufahrtssituation für Anlieferung
NEUBAU AUF DER BAHNHOFSWIESE	• Lebensmittelmarkt bleibt im Ortszentrum, Erweiterung Ortsmitte • Gemeinsame Nutzung mit anderen Einrichtungen	• Tiefgarage muss statisch nachgerüstet werden
NEUBAU AUF TEILEN DES GRUNDSCHULSGRUNDSTÜCKS	• Lebensmittelmarkt bleibt im Ortszentrum • Kombination mit Drogerie- und Biomarkt möglich	• Schwierige Zufahrtssituation für Anlieferung • Nur bei Verlagerung der Grundschule und Nichtnutzung durch Mittelschule oder andere Einrichtungen

4.4.3 Überblick der Entwicklungsszenarien

Je nachdem, welche Standortentscheidungen mit den Haupteinrichtungen getroffen werden, ergeben sich unterschiedliche Möglichkeiten und damit kausale Ketten der Nutzungsveränderungen. So werden zunächst sechs verschiedene **Entwicklungsszenarien** aufgestellt, die sich aus der Kombination der unterschiedlichen Standortentscheidungen ergeben können, und in der Diskussion weiterentwickelt. Im Rahmen des Gemeinderats-Workshops und der Bürgerwerkstatt im Oktober 2016 werden zusätzlich jeweils Planspiele durchgeführt. Diesen entsprechen auch die schematischen Darstellungen der verfügbaren Flächen in den Szenarien-Grafiken der folgenden Seiten als Rechtecke, in die vorbereitete Farbfelder gelegt werden konnten, die die Flächenanforderungen der einzelnen Einrichtungen abbilden. Auf diese Weise können vor Ort weitere Varianten durchgespielt werden. Hieraus ergeben sich weitere vier Szenarien, die eine Weiterentwicklung der bisherigen darstellen. Die folgende Tabelle soll einen Überblick über die umfangreiche Szenarien-Anzahl und deren wesentliche Merkmale ermöglichen.

TAB. 13: SZENARIEN DER ORTSENTWICKLUNG

NR (*)	TITEL	BEMERKUNG
1 (TB)	K(I)eine Lösung: Schulen bleiben am Standort	Inkl. Auslagerung Hort, VHS, Musikschule, Freiraum, Konzentration auf Bahnhofswiese, zus. Standort Senioren nördl. Isarspatzen, Kiga vorrangig Erweiterung Kinderland (ehem. Drachenhügel) und Mäuseburg
2 (TB)	Kleine Schul-Rochade: Tausch Grund- und Mittelschule	Temporäre Auslagerung der Mittelschule; Lebensmittelmarkt auf Maibaumwiese, Kiga in ehem. Hort Schulstraße
3 (TB)	Schulzentrum: Mittelschule westlich Gymnasium, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	Freiraum ² und Kiga in bisheriger Grundschule
4 (TB)	Verlagerung Mittelschule auf Kuhwiese, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	
5 (TB)	Verlagerung Mittelschule auf Seitnerfelder, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	
6 (TB)	Große Rochade: Verlagerung Mittelschule auf Freizeitbadgrundstück, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	
7 (GR)	Kleine Schul-Rochade: Tausch Grund- und Mittelschule	Vgl. Nr. 2, aber Bebauung Bahnhofswiese und Ausbau Kiga an bestehenden Standorten
8 (BÜ)	K(I)eine Lösung: Schulen bleiben am Standort	Vgl. Nr. 1, aber VHS und Musikschule bleiben, Kiga aber evtl. neu an Gistlstraße und/oder Grundelberg
9 (BÜ)	Schulzentrum: Mittelschule westlich Gymnasium, Grundschule auf Mittelschulgrundstück	Vgl. Nr. 3, aber Neubau freiraum ² auf Margarethenwiese, Kiga neu an Gistlstraße
10 (BÜ)	Kleine Schul-Rochade: Tausch Grund- und Mittelschule	Vgl. 2 und 7, aber Kiga neu an Gistlstraße, freiraum ² auf Polizeiwiese und Senioren an Margarethenstraße

*: Entstehung der Szenarien: TB=Terrabiota, GR=Gemeinderat, BÜ=Bürgerwerkstatt

Im Rahmen der Veranstaltungen werden auch die Vor- und Nachteile der Szenarien herausgearbeitet. Im Folgenden sind die abschließenden Szenarien erläutert, die enger diskutiert werden. Die Darstellung der übrigen Szenarien befindet sich im Anhang. Die Vor- und Nachteile speziell für die Entwicklungsmöglichkeiten des Schwimmbads und des Lebensmittelmarkt sind in Tab. 9 und 12 aufgeführt.

Des Weiteren ist anzumerken, dass die Gemeinde im Jahr 2018 südwestlich der Mittelschule das Grundstück Kagerbauerstraße 9 mit 1.145 m² Größe erwerben konnte. Damit hat dieser Standort insgesamt nunmehr eine verfügbare Grundstücksgröße von etwa 9.645 m².

In allen Szenarien wird die Unterbringung von Stellplätzen stets unter der Erde in einer Tiefgarage vorgesehen. Bei Grundstückspreisen > 1.500 €/m² ist die Freihaltung der Oberfläche wichtiger als die verursachten Kosten (je Stellplatz mind. 21 m², Kosten eines TG-Stellplatzes ca. 30.000 €). Auch angesichts der Flächenknappheit erscheint es nicht sinnvoll, den wertvollen Raum mit Stellplätzen zu belegen.

Für die Szenarien werden jeweils überschlägig auch die ungefähren Baukosten für die Schulen ermittelt, die in Tab. A7 im Anhang aufgeführt sind.

Dabei wurden der Kalkulation folgende Überlegungen und Annahmen zu Grunde gelegt:

Neubau Schulen/Turnhalle: 2.800 €/m²

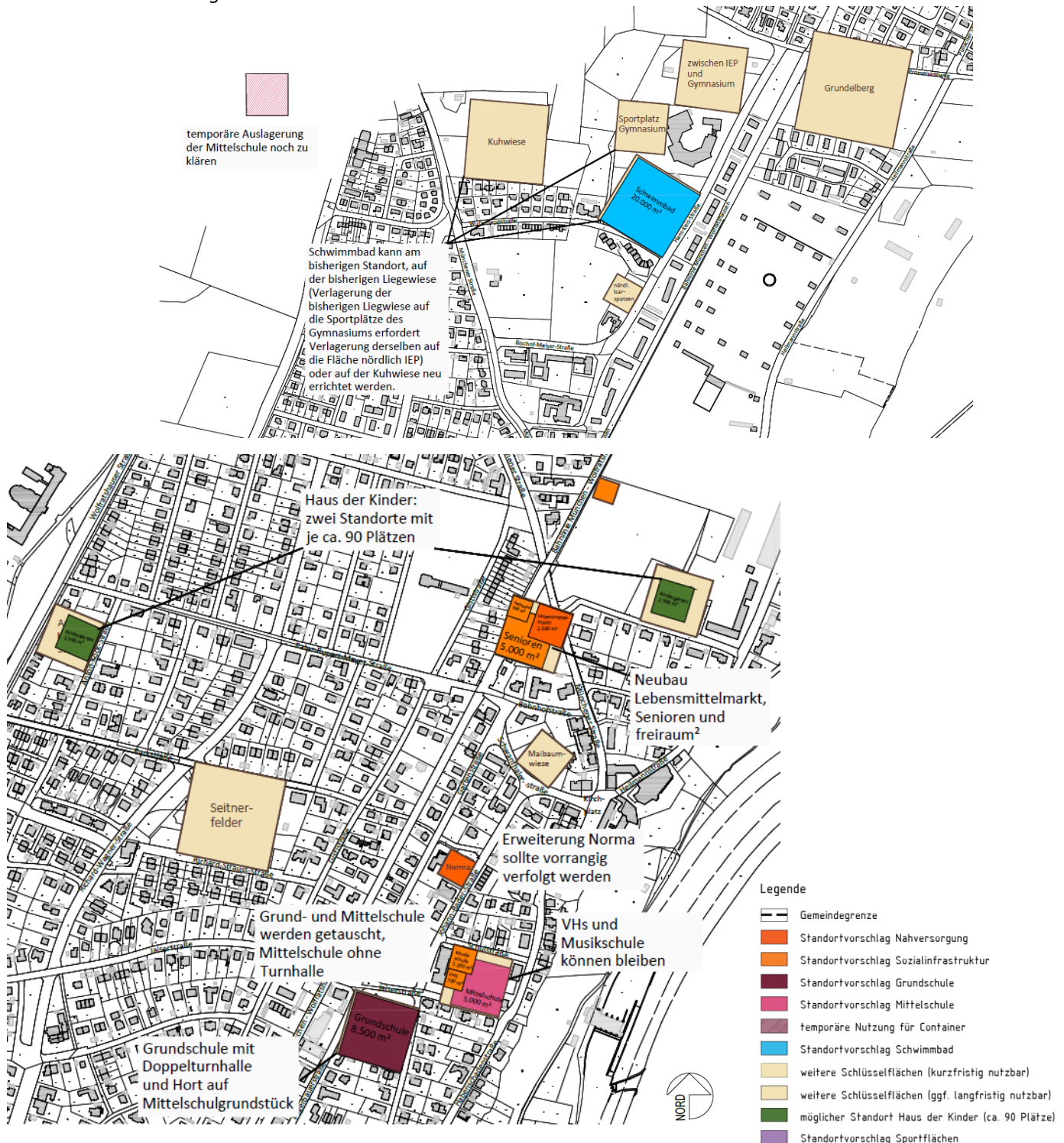
Umbau/Modernisierung Schulen: 1.700 €/m²

Container/Leichtbau: 2.100 €/m²

Tiefgarage: 1.400 €/m²

Szenario 7 „Kleine Schul-Rochade“

Abb. 40: Entwicklungsszenario 7



Die Mittelschule wird in die Grundschule verlegt, welche nach Auslagerung der Jugendfreizeitstätte Freiraum² mit ca. 3.800 m² Nutzfläche ausreichend Platz bietet. Die temporäre Auslagerung der Mittelschule ist noch zu klären. Die Grundschule kommt auf das Gelände der Mittelschule, dort ist zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich. Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Der freiraum² wird auf der Bahnhofswiese oder auf der Polizeiwiese untergebracht. Bei einer Bebauung der Bahnhofswiese ist zunächst die Tiefgarage zu ertüchtigen

bzw. zweigeschossig neu zu errichten. Dabei ist ebenfalls eine temporäre Lösung für die Parkplätze in der Tiefgarage zu klären.

Für das Schwimmbad stehen alle drei vorgenannten Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Bei diesem wie auch den meisten anderen Szenarien ergeben sich für die Nahversorgung sowie auch für Kindergärten verschiedene Standortoptionen. Für den Norma-Markt könnte am bestehenden Standort saniert und ein weiterer Lebensmittelmarkt auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese neu gebaut werden. Für einen zusätzlichen Kindergarten mit 90 Plätzen, welcher einer Fläche von 2.500 m² benötigt, stehen grundsätzlich die Kuhwiese, die Fläche am Grundelberg, die Seitnerfelder sowie eine Fläche an der Gistlstraße zur Verfügung.

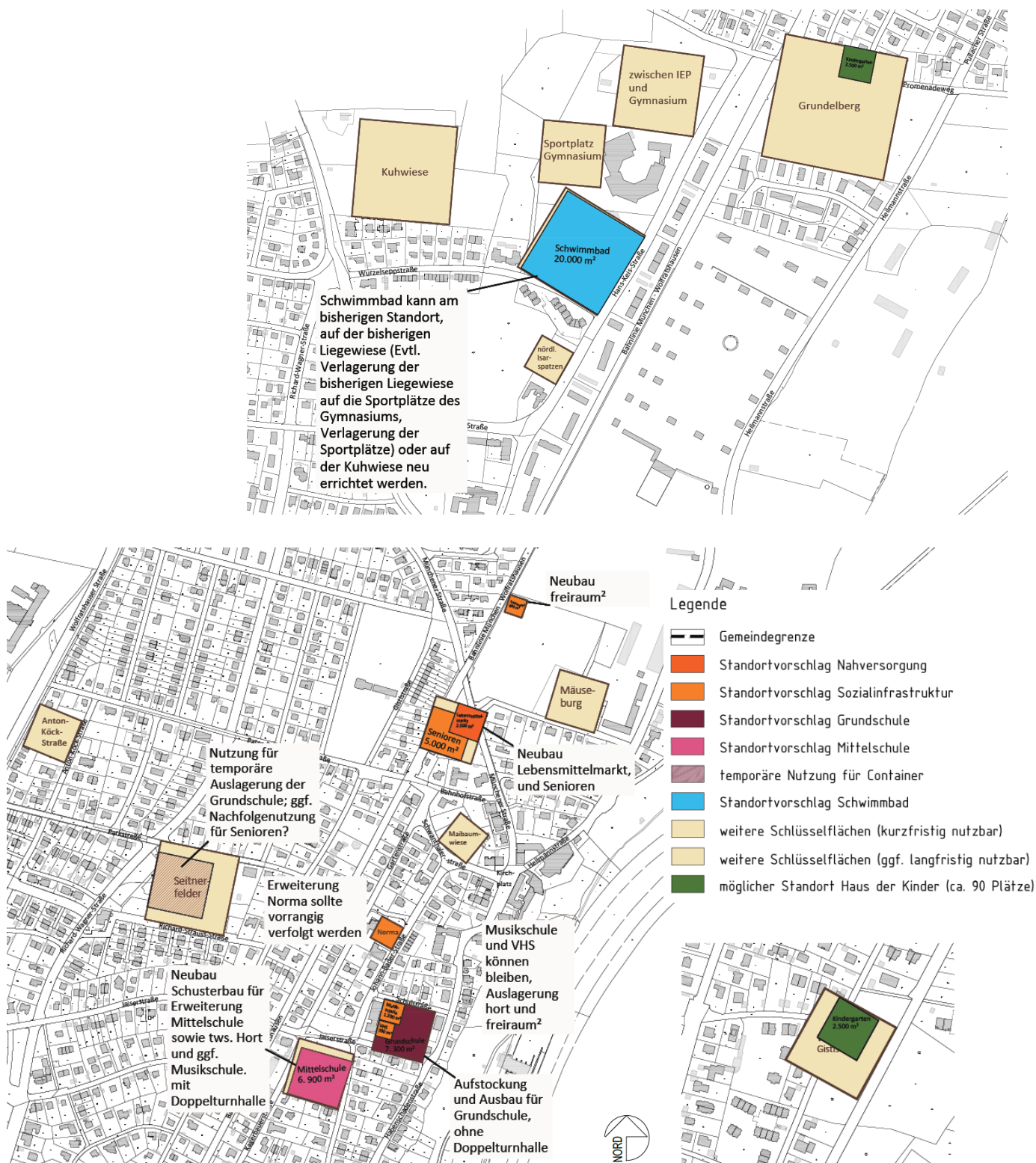
Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 39-44 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. In nachstehender Tab. 14 sind die Vor- und Nachteile des Szenarios 7 zusammengefasst.

TAB. 14: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 7

VORTEILE	NACHTEILE
• Schulen verbleiben im Ortszentrum • Bau einer Doppelturnhalle möglich • Raumnot Grundschule mit integriertem Hort lösbar, wenn Schusterbau und Bestandgebäude Mittelschule 3-geschossig neu errichtet werden. • Synergieeffekte mit Doppelnutzung durch die Musikschule und VHS weiterhin möglich • Angespante Raumsituation der VHS und Musikschule bei entsprechend großzügigem Neubau der Grundschule unter Einbeziehung des neu erworbenen Grundstücks Kagerbauerstraße 9 ggf. lösbar. • Variabilität für den Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • Neues Schwimmbad ohne längere Schließungszeit, somit Kontinuität für Vereine möglich	• „Temporäre“ Auslagerung der Mittelschule für die Dauer von 6 Jahren in Container z.B. auf Seitnerfelder als logistische Herausforderung • Turnhalle für Mittelschule nur auf dem bisherigen Standort möglich (auf künftiger Grundschule, mit Doppelnutzung)

Szenario 8 „K(I)eine Lösung“

Abb. 41: Entwicklungsszenario 8



Die Grundschule verbleibt am bisherigen Standort. Hort und Freiraum² werden ausgelagert (Abb. 41). Im Bestandsgebäude stehen damit ca. 4.360 m² Nutzfläche zur Verfügung. Selbst mit einem Ausbau des 1. Obergeschosses werden nur ca. 4.580 m² Nutzfläche erzielt, sodass beide bewohnten Grundstücksteile mit einbezogen werden müssen. Der benötigte Flächenbedarf von ca. 5.500 m² Nutzfläche wäre damit allerdings nicht oder nur sehr knapp erreicht.

Zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage von Grundschule und Hort mit 14 Stellplätzen wird eine weitere Tiefgarage mit mind. 8 Stellplätzen benötigt. Die Mittelschule wird am Standort mit erweitertem Schusterbau entwickelt, dort ist auch der Hort der Grundschule sowie ggf. eine Doppelturnhalle für die Grundschule denkbar. Da die Gemeinde im Jahr 2018 die Kagerbauerstraße 9 erwerben konnte, stehen hier weitere 1.145 m² zur Verfügung. Für die Mittelschule und den Hort ist eine neue Tiefgarage mit 17 Stellplätzen erforderlich.

Für das Schwimmbad sind auch hier alle Entwicklungsszenarien möglich, ähnliches gilt für die Nahversorgung und die Kindergartenentwicklung.

Bei diesem Szenario ist ein normaler Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 37-42 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren (Abb. 41). Nachfolgend sind die Vor- und Nachteile des Szenarios 8 aufgeführt (Tab. 15).

TAB. 15: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 8

VORTEILE	NACHTEILE
• Schulen verbleiben im Ortszentrum • Raumbedarf der Mittelschule ist vollständig gelöst • Bau einer Doppelturnhalle möglich • Variabilität für den Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten	• Raumnot Rathaus nur zu Lasten Hort/VHS zu mildern • „Temporäre“ Auslagerung der Grundschule für die Dauer von 6 Jahren in Container z.B. auf Seitnerfelder als erhebliche logistische Herausforderung • Raumbedarf der Grundschule nur bei Auslagerung der Turnhalle auf das Grundstück der Mittelschule gedeckt, kein wesentlicher Spielraum für modernes, pädagogisches Konzept • Hort räumlich von Grundschule durch Johann-Bader-Straße getrennt • Angespannte Raumsituation der Musikschule und VHS nur mit Neubau an anderer Stelle lösbar, dabei Entfall der Synergieeffekte

Abb. 42: Entwicklungsszenario 9



Die Mittelschule wird auf der bisherigen Sportfläche neu gebaut (ca. 9.400 m² Grundstück). Die Sportflächen des Gymnasiums (Sportplatz, Hartplatz und 100 m-Bahn) werden auf die freie Fläche nördlich des Gymnasiums verlagert. Für die Mittelschule wird eine Tiefgarage mit 9 Stellplätzen benötigt.

Die Grundschule wird auf das Grundstück der bisherigen Mittelschule verlagert, wo zusätzlich der Bau einer Doppelturnhalle möglich ist (Abb. 42). Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde ist hier in jedem Fall genügend Fläche vorhanden. Für die Grundschule ist eine Tiefgarage mit 19 Stellplätzen erforderlich. Abschließend können Musikschule und VHS in der ehemaligen Grundschule erweitert werden und das Rathaus entlasten. Hier wird zusätzlich zur bestehenden Tiefgarage mit 14 Stellplätzen eine neue Tiefgarage mit 16 Stellplätzen benötigt. Der freiraum² könnte nördlich des Bahnhofes oder auf der Polizeiwiese untergebracht werden.

Für das Schwimmbad sind bei diesem Szenario nur zwei Entwicklungsszenarien möglich. Ein favorisierter Neubau am bisherigen Standort oder ein Neubau auf der Kuhwiese. Hinsichtlich der Lebensmittelversorgung sollte vorrangig der Norma-Markt am bestehenden Standort erweitert werden. Als sinnvolle Ergänzung wird ein weiterer Lebensmittelmarkt auf der Bahnhofswiese gebaut. In den Obergeschossen könnten Senioreneinrichtungen Platz finden. Die temporäre Lösung der zentralen Parkplätze in der TG wäre ebenfalls noch zu klären.

Für zwei Kindergarten mit je ca. 90 Plätzen welche eine Fläche von je 2.500 m² benötigen, werden in diesem Szenario eine Erweiterung der bisherigen „Mäuseburg“ und ein Neubau an der Gistlstraße vorgesehen. Die Kosten liegen bei ca. 48 bis 53 Mio € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. In nachstehender Tab. 16 sind die Vor- und Nachteile des Szenarios 7 zusammengefasst.

TAB. 16: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 9

VORTEILE	NACHTEILE
• Der Raumbedarf aller Einrichtungen wird gedeckt • "Schulzentrum" mit Gymnasium und Mittelschule ermöglicht Synergieeffekte • Raumnot des Rathauses gelöst • Gute Ausnutzung der Fläche zwischen Gymnasium und IEP • Bau einer Doppelturnhalle für Grundschule möglich • Keine wesentlichen Freiflächen beansprucht, wenn Schwimmbad auf bestehendem Grundstück • Errichtung einer Einfachturnhalle verbessert Sportmöglichkeit • Variabilität für Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • keine Auslagerung einer Schule in Container nötig	• Entwicklungsmöglichkeiten IEP eingeschränkt • Zusätzliche Einfachturnhalle bei Mittelschule erforderlich • Voraussetzung ist Verlegung der Sportflächen des Gymnasiums

Szenario 10 „Kleine Schul-Rochade“

Abb. 43: Entwicklungsszenario 10



Die Mittelschule wird in die Grundschule verlegt (ohne Bau einer neuen Turnhalle), welche nach Auslagerung der Jugendfreizeitstätte Freiraum² und des Hortes mit ca. 3.800 m² Nutzfläche ausreichend Platz bietet. Die temporäre Auslagerung der Mittelschule ist noch zu klären. Die Grundschule kommt auf das Gelände der Mittelschule, dort ist zusätzlich der Bau der Doppelturnhalle möglich. Die Grundschule wird am Standort mit erweitertem Schusterbau entwickelt, dort sind auch der Hort sowie ggf. eine Doppelturnhalle denkbar. Durch den Kauf des Grundstücks Kagerbauerstraße 9 durch die Gemeinde im Jahr 2018 ist die Situation hier zusätzlich entspannt. Der freiraum² könnte auf der nördlich des Bahnhofs oder auf der Polizeiweise untergebracht werden

Für das Schwimmbad stehen wiederum alle drei Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung. Für den Norma-Markt könnte am bestehenden Standort saniert und ein weiterer Lebensmittelmarkt auf der Maibaumwiese oder auf der Bahnhofswiese neu gebaut werden. Die temporäre Lösung der zentralen Parkplätze in der TG wäre ebenfalls noch zu klären.

Für einen zusätzlichen Kindergarten mit 90 Plätzen, welcher einer Fläche von 2.500 m² benötigt, stehen grundsätzlich die Kuhwiese, die Fläche am Grundelberg oder die Seitnerfelder zur Verfügung, vorrangig aber eine Erweiterung der ehemaligen „Mäuseburg, wo auch die Senioren untergebracht werden können, sowie eine Fläche an der Gistlstraße.

Bei diesem Szenario ist ein erhöhter Schulstandard bezüglich des pädagogischen Konzepts möglich. Die Kosten liegen bei 39-44 Mio. € über einen Zeitraum von ca. 10 Jahren. In nachfolgender Tab. 17 werden die Vor- und Nachteile des Szenarios 10 aufgeführt.

TAB. 17: VOR- UND NACHTEILE SZENARIO 10

VORTEILE	NACHTEILE
• Schulen verbleiben im Ortszentrum • Bau einer Doppelturnhalle möglich • Raumnot Grundschule mit integriertem Hort lösbar, wenn Schusterbau und Bestandgebäude Mittelschule 3-geschossig neu errichtet werden. • Synergieeffekte mit Doppelnutzung durch die Musikschule und VHS weiterhin möglich • Variabilität für den Standort Hallenbad, keine gegenseitigen Abhängigkeiten • Neues Schwimmbad ohne längere Schließungszeit, somit Kontinuität für Vereine • Lärm von Freibad von Wohnbebauung abgerückt und abgeschirmt	• „Temporäre“ Auslagerung der Mittelschule für die Dauer von 6 Jahren in Container z.B. auf Seitnerfelder als logistische Herausforderung • Angespante Raumsituation der VHS und Musikschule auch bei entsprechend großzügigem Neubau der Grundschule nicht lösbar, da auf dem Grundstück der bisherigen Mittelschule mit Doppelturnhalle nicht ausreichend Platz vorhanden ist • Turnhalle für Mittelschule nur auf dem bisherigen Standort möglich (auf künftiger Grundschule, mit Doppelnutzung)

5 ERLÄUTERUNGEN ZUM MASSNAHMENKONZEPT

5.1 Wahl des Entwicklungsszenarios für Rahmenplan

Am 21.03.2017 hat der Gemeinderat beschlossen, dass sowohl die Grund- als auch die Mittelschule im Ortskern bleiben sollen. Nur hierfür soll ein separates Fachbüro prüfen, welcher Raumbedarf künftig besteht und wie dieser an den vorhandenen Standorten gelöst werden kann, gegebenenfalls auch mit einer Rochade der beiden Schulen. Somit scheidet auch das Szenario 9 aus und es verbleiben für die Ortsentwicklungsplanung die Möglichkeiten der Szenarien 7, 8 und 10. Diese unterscheiden sich hinsichtlich der Standorte für den Ausbau der Kinderbetreuung, des Seniorenwohnens sowie der Jugendfreizeitstätte.

Für Seniorenwohnen wird von den Planern eine Kombination mit neuer Nahversorgungseinrichtungen auf der Bahnhofswiese empfohlen. Somit fällt Szenario 10 weg, das Seniorenwohnen an der Margarethenstraße vorsah.

Für das gesamträumliche Konzept wurde daher kein abschließendes Entwicklungsszenario gewählt. Die verbleibenden Szenarien 7 und 8 zeigen die Grundzüge für den Rahmenplan. Sie unterscheiden sich vor allem hinsichtlich der Optionen eines Schultausches oder Beibehaltung des Standortes von Grund- und Mittelschule. Davon abhängig ist eine Verlagerung der VHS und ggf. Musikschule je nach verbleibendem Platz nach Organisation der Schulen auf dem bisherigen Grundschulgrundstück (mit Rathaus). Hierfür bietet sich eine Bündelung im Bereich der Bahnhofswiese unter Einbezug der Flächen nördlich des Bahnhofs an. Für die Lage des neuen Jugendzentrums wird die Polizeiwiese empfohlen, wo sich bereits die Skate-Anlage befindet. Mit dem Beschluss zum Neubau des Schwimmbads auf der Kuhwiese ergibt sich als weiteres Planungsziel die anschließende Freihaltung der bisherigen Fläche als öffentliche Grünfläche.

5.2 Handlungsempfehlungen

5.2.1 Konkretisierung der Ortsentwicklungsmaßnahmen

Die im Folgenden dargelegten Maßnahmen sind auf den thematischen Karten „Handlungsempfehlungen“ für die jeweiligen Themenbereiche dargestellt und verortet. Diesen werden drei verschiedenen Prioritätsstufen zugeordnet. Sehr wichtige Maßnahmen werden als Priorität 1 gekennzeichnet, wichtige als Priorität 2 und alle weiteren Maßnahmen als Priorität 3. Hieraus ergibt sich auch folgende Übersichtstabelle für den Handlungsbedarf. Hier sind die Handlungsempfehlungen in aufsteigender Reihenfolge gemäß Nummerierung dargelegt und ihnen jeweils die entsprechende Priorität zugeordnet. Die Nummerierung wurde zunächst im Gemeindegebiet von Nord nach Süd angelegt, jedoch später durch neu hinzu gekommene Maßnahmen ergänzt bzw. gestrichene Maßnahmen reduziert. Eine ausführlichere Tabelle mit einzelnen Handlungsschritten und Beschreibungen nach Prioritäten sortiert ist in Teil 1 – Kompaktbericht zu finden. Deshalb wird im Folgenden die Vorstufe dieser detaillierten Tabelle aufgezeigt, um alle Handlungsempfehlungen übersichtlich zu zeigen.

Die Nummer in der ersten Spalte ergibt sich jeweils aus einem Buchstaben welcher das Handlungsfeld definiert (z.B. B für Bauliche Entwicklung) sowie einer Nummer für die Zuordnung der Handlungsempfehlung, welche auch im jeweiligen Plan mit dargestellt ist. Die zweite Spalte definiert die Nummer des jeweiligen Leitzieles (Vgl. Kap. 3). Wenn eine Handlungsempfehlung einem Leitbild aus einem anderen Handlungsfeld entspricht, dann ist jeweils noch der entsprechende Buchstabe vorangestellt (Bsp. S9 = 9. Leitziel des Handlungsfeldes Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur).

TAB. 18: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN BAULICHE ENTWICKLUNG

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
B1	6	3	Bebauungsplan Staatsbahnhofsgelände zur Klarstellung der gewünschten Entwicklung aufstellen	Kommunales Ziel ist städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhof Areals für Wohnen und Arbeiten; denkmalgeschützte Gebäude sanieren und durch Neubauten ergänzen
B3	3, 5	2	Schaffung bezahlbaren Wohnraums, dazu Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen	Nachverdichtung am Grindelberg und in der Hans-Keis-Straße prüfen, auch Dachausbau/Aufstockungen prüfen
B4	4	2	Entwicklungskonzept für das BND-Gelände erstellen	Nutzungsziele für die Themenfelder Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Bauliche Entwicklung/Wohnen, Nahversorgung, verkehrliche Erschließung und Grünflächenentwicklung definieren, Raumansprüche, Verflechtung und Integration in denkmalgeschütztes Ensemble prüfen, Instrumente zur Umsetzung auswählen
B5	2	2	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte	Nutzungsanforderungen und Größen konkretisieren, Trägerschaft Wettbewerb klären
B6 =S10	S9	1	Erwerb des Warnberger Felds für die langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten	Sportangebot für Vereine und Schule, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht etc.)
B7 = S8	S2,3	1	Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern (Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule)	Die künftige, pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule wurde in einem Schulkonzept ermittelt („Andrea Lehner – Beratung in Schulfragen“). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt, worauf eine architektonische Planung und erforderlicher Um- bzw. Neubau erfolgt; Durchgrünung der Schulhöfe berücksichtigen
B8	W5	3	Planung eines größeren gemeindlichen Wertstoffhofes	Ein verkehrstechnisch gut erreichbarer Wertstoffhof erhöht dessen Attraktivität und Effizienz; Synergien mit Gewerbe und Handel schaffen

TAB. 19: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN VERKEHR

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
V1	4	1	Fuß- und Radweg von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern	Anbindung an das Münchner Radwegenetz, Weiterführung über die historische Eisenbahnbrücke bis zur Hilariastrasse, später auch bis Wöllner Platz und Weiterführung nach Pullach wünschenswert
V2	3	1	Leistungsfähige und funktionale Anbindung für das BND-Gelände und ggf. auch Ortsmitte	Im Rahmen einer künftigen baulichen Verdichtung erscheint ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss erforderlich. Mit einer Unterführung unter der Bahn kann auch die Problematik der Schrankenschließzeiten gelöst werden
V3	2	1	Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit neue Verkehrsführung der Kreuzung München/Richard-Wagner-/ Wurzelseppstr. konzipieren	Bauliche Maßnahmen zur Verlangsamung des Abbiegeverkehrs, Querung der Saarländstraße und der Richard-Wagner-Straße für Fußgänger verbessern durch Aufzeigen der Kfz-Fahrtrichtungen/Abbiegespuren
V4	5	2	Aktive Schallschutzmaßnahmen an B11 nördlich der Abzweigung Wolfratshauser Straße ermöglichen	Die östlich direkt angrenzenden Wohngebiete sind hier hohen Belastungen ausgesetzt, weiter südlich sind zunächst gewerbliche Gebäude vorgelagert, dann im Bestand bereits Lärmschutzwälle und -Wände vorhanden; Alternativenprüfung und Machbarkeit. Evtl. Reduzierung von 60 auf 50 km/h (Zuständigkeit Staatl. Bauamt Freising)
V6	3	2	Schrankenschließzeiten verkürzen sowie Zuwegung zum Zentrum optimieren	Mögliche Abhängigkeiten: Signalstände, Streckengeschwindigkeit, Räumzeit des BÜ, Alttechnik und ggf. Umbauverbot etc.; Takterhöhung auf 15 min nur nach Änderung denkbar, Unterführung im Bestand aufgrund Platzbedarf nur bei Schließung für Kfz als Fußgängerunterführung denkbar, z.B. Pater-Rupert-Mayer-Str.
V7	1	2	Wegverbindungen von Maibaumwiese zur Münchner Straße sowie Bahnhofstraße ermöglichen	Verhandlungen mit Grundeigentümer aufnehmen; Synergien mit Maßnahmen zur Nahversorgung
V8	F5	3	Wegverbindung vom Ortszentrum zur Isar wiederherstellen	Weg vom Kirchplatz wegen Hangrutschgefahr gesperrt, Hangsanierung nur gemeinsam mit höher am Hang liegendem Grundstück möglich, Klärung mit Eigentümer, Sanierungsarbeiten planen und beauftragen; Jaiserstraße, Sanierung angedacht
V9	6	2	Schwanthalerstraße (bis Hausnummer 1, 3) als Verbindung zwischen Bahnhof und Kirchplatz umgestalten, insbesondere begrünen	Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden und gleichzeitig das Ortszentrum auch optisch bis zum Bahnhof reichen. Mittelfristig sollten die Umgestaltungsmaßnahmen auch auf den Kirchplatz und die südliche Münchner Straße sowie die Johann-Bader-Straße ausgedehnt werden; Synergien mit Maßnahmen zur Nahversorgung.

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
V10	4	2	Zusätzliche Fußgänger- / Radfahrerquerungsmöglichkeit als Verbindung zum Link-Geräumt prüfen	Ampel an der B11 verfügt über keine Fußgängerüberwege (Planung läuft), kein Fuß- und Radweg für Abschnitt an der B11 zwischen Pater-Augustin-Rösch-Str. und Link-Geräumt; Umsetzung läuft bereits
V11	4	3	Fuß- und Radwegbrücke bzw. Seilbahn nach Grünwald prüfen	Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs zusammen mit der Nachbargemeinde Grünwald, topographischer Einschnitt des Isartals bisher als große Hürde für Fußgänger und Radler, auch Entlastung des Berufsverkehrs denkbar, Prüfung Machbarkeit und Kosten einer Querung des Isartals (aufgrund Talbreite nur Stelle zwischen Ortskern und Kriegerdenkmal)
V12	2,5	2	Umbau der Kreuzung B11/St2572 prüfen und umsetzen	Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts für Bundes- und Staatsstraßen, daher kann die Gemeinde nicht selbst planen, Dialog aufnehmen
V14	3	3	Trennung durch die S-Bahn reduzieren	Eine Tieferlegung der S-Bahn im Bereich der Ortsmitte wird mittelfristig angestrebt.

TAB. 20: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FREIFLÄCHEN UND UMWELT

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
F1	1	2	Pflege Grundstück Fl. Nr. 428 (Großhesseloher Hochleite)	Flächen im Eigentum der Stadt München; Pflege- und Entwicklungskonzept klärt naturschutzfachliche Zielsetzung und zeigt die erforderlichen Pflegemaßnahmen und -umfang als Grundlage für eine langfristig nachhaltige Entwicklung der Flächen auf
F2	1	3	Pflege Grundstück Fl. Nr. 454/10 (Waldwiese südwestl. Großhesseloher Wehr)	Fläche im Gemeindeeigentum; Einzäunung als Schutz der Quellen belassen, ggf. nur ein Türchen für Fußgänger
F3	1	2	Pflege Fläche am Grundelberg (Fl. Nrn. 140/5 und 446/5)	Fläche im Gemeindeeigentum
F4	1	1	Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten und nutzbar machen	Brachfläche im Ortsbild auch bei späterem Flächenbedarf durch IEP temporär verschönern, Nutzung z.B. als Bolzplatz bzw. Ansaat als insektenfreundliche Blühwiese
F5	1	1	Neugestaltung als Grünfläche nach Schwimmbadabriss	Bisherige Schwimmbadfläche als öffentlich nutzbare Grünfläche sichern und entwickeln
F6	1	2	Grünfläche Fl. Nr. 170 des östl. Friedhofs temporär aufwerten	Zugänglichkeit/Nutzung sichern, Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen bis tatsächliche Nutzung durch Gräber, Zugang von Hans-Keis-Str. prüfen (über Fläche nördlich der Isarspatzen)
F8	5	3	Isartalzugänge prüfen, sanieren, ggf. neue anlegen	Wegen Abhängigkeiten/FFH-Schutz zur Zurückstellung empfohlen; wünschenswert wäre auch Natur-Kultur-Lehrpfad, Änderungen/ Ergänzungen von Wegen und Intensivierung der Freizeitnutzung im Hinblick auf naturschutzfachliche Vorgaben kaum denkbar

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
F9	1	1	Öffentliche Zugänglichkeit des Höllriegelparks dauerhaft sichern und behutsam herrichten	Der denkmalgeschützte, ehem. Höllriegel-Park als kleiner Landschaftsgarten am westlichen Isarhang verfügt über zahlreiche architektonische Elemente mit kulissenartiger Anordnung (von Franz Höllriegel, Mitte 19.Jh). In Abstimmung mit dem Eigentümer eine behutsame Herrichtung des Parkgeländes für die Öffentlichkeit und eine dauerhafte Pflege konzipieren, Abstimmung von Wegebaumaßnahmen mit UNB bzgl. FFH-Verträglichkeit
F11	2	1	Grünflächenkonzept für öffentliche Grünflächen entwickeln	Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen von zunehmender Bedeutung für Erholung und Ausgleichsfunktionen im Naturhaushalt, da Verringerung privates Grün durch Nachverdichtung
F12		2	Verbesserung der Durchgrünung entlang der Straßen	Vor allem bei Umgestaltungen entlang der Straßen, hierfür nach Möglichkeit Fahrbahnquerschnitt reduzieren zugunsten Grünstreifen und Radwegen
F13	1	2	Hangleite Isartal im Kern als Naturschutzgebiet ausweisen	Schutz als FFH-Gebiet in Öffentlichkeit nicht transparent genug, LSG als Puffer vorhanden

TAB. 21: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN SOZIALE INFRASTRUKTUR, FREIZEIT UND KULTUR

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
S2	1, 6	3	Vorüberlegungen für kulturelle Einrichtungen und Nutzungen des BND-Geländes initiieren	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
S3	6	1	Neubau Jugendhaus an der Polizeiwiese gemäß Konzept freiraum ²	Alternative für Sommerstockbahn klären; Planung als Jungbürgerhaus mit einladendem Cafébereich, Mehrzweckraum, Gastroküche, Außengelände in unmittelbarer Nähe zu Skaterplatz
S4	6	1	Standortentscheidungen für Kinderhaus treffen, weitere Planungsschritte einleiten a) Ersatzbau für Container Kindergarten Mäuseburg mit 4 Gruppen b) Erweiterung Kindergarte Kinderland mit bis zu 3 Gruppen oder c) Kindergartenstandort in Höllriegelskreuth prüfen und entwickeln	Es 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.

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
S5	5	1	Neubau für seniorenrechtliches Wohnen/Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsareal	Zentrumsnah soll das Angebot an Seniorenwohnen ausgebaut werden, die Kombination mit dem Ausbau der Nahversorgung ist wegen kurzer Wege für die Bewohner/ Teilnahme am öffentlichen Leben attraktiv, Mehrgenerationenhaus, ggf. Demenz-WG
S6	7	2	Räumlichkeiten für VHS in der Ortsmitte schaffen	Die VHS benötigt weitere Räumlichkeiten, an neuen Standort bündeln und damit räumliche Enge in Rat- und Bürgerhaus entlasten
S7	1, 7	1	Modernisierung/Umgestaltung des Bürgerhauses	Sanierungsarbeiten planen und beauftragen
S8 = B7	2,3	1	Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern (Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule)	Die künftige, pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule wurde in einem Schulkonzept ermittelt („Andrea Lehner – Beratung in Schulfragen“). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt, worauf eine architektonische Planung und erforderlicher Um- bzw. Neubau erfolgt; Durchgrünung der Schulhöfe berücksichtigen
S9		3	Etablierung eines Museums für Geschichte	Prüfung Museumskonzept, Standortsuche, in Zusammenarbeit mit Pullacher Geschichtsforum sowie Agenda 21 Pullach
S10 =B6	9,4	2	Erwerb des Warnberger Felds für die langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten	Sportangebot für Vereine und Schule, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht etc.)
S11	4	3	Vorhandene Sportflächen erhalten	Hohe Auslastung durch Vereine, erfüllen tlw. nicht mehr aktuelle Anforderungen (für Leichtathletik oder Fußball höherer Liegen), zunehmender Bedarf
S12	3	1	Sanierung/Neubau und Erweiterung des Pullacher Gymnasiums	Hierfür bieten sich für die temporäre Auslagerung z.B. Flächen südlich IEP oder im Bereich des Sportplatzes an, diese (temporären) Gebäude könnten z.B. im Anschluss auch für die Auslagerung der Mittel- oder Grundschule genutzt werden, nur geringe Abhängigkeit anderer OEP-Maßnahmen hiervon

TAB. 22: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNG UND WIRTSCHAFT

NR.	LEITZIEL	PRIORITÄT	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
N1	2, 3	2	Nahversorgung am Wöllner Platz stärken, Angebote für Betreiber/Geschäftsleute attraktiv machen	In Großhesselohe wird ein größerer Lebensmittelmarkt nicht funktionieren, daher wurde der Kiosk errichtet und mit Leitungsanschlüssen versorgt, um zumindest eine Grundversorgung zu ermöglichen. Verhandlungen mit Pächter und ggf. Festschreibung einiger Sortimente bei günstiger Miete, ggf. weitere Vergrößerung prüfen
N2	1	1	Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt im Bahnhofsbereich ansiedeln.	Vorrangig den Ortskern und nicht die am Rande liegenden, bestehenden Versorgungsschwerpunkt weiter stärken. Entweder Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt in Kombination mit Biomarkt. Davon würde auch der übrige Einzelhandel im Ort profitieren; Neubau einer zweistöckigen Tiefgarage als Voraussetzung
N3	1, 2	1	Mögliche Erweiterungsintention des Norma-Marktes planungsrechtlich sichern	Abhängig von Eigentümergemeinschaft; Erweiterungskonzept erwartet
W1	2, 4	2	Weiterentwicklung Gewerbegebiet Höllriegelskreuth (insbesondere Bereich Industriestraße) vorbereiten	Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über mögliche bessere Ausnutzung/Verdichtung, Bebauungsplanung, Beispielsweise Gesundheitszentrum bei Linde-Agora
W2	2	3	Stärkung Gewerbehof (Gemarkung Baierbrunn)	Sanierung, läuft bereits

5.2.2 Handlungsempfehlungen Ortsmitte

Zusätzlich zu den vorgenannten Maßnahmen wird die Darstellung des Rahmenplans für das Ortszentrum Pullach verfeinert und durch weitere begleitende Maßnahmen ergänzt, welche in folgender Tabelle aufgeführt werden. Eine ausführlichere Tabelle dazu befindet sich ebenfalls in Teil 1 – Kompaktbericht.

TAB. 23: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNG UND WIRTSCHAFT

NR.	LEITZIEL	MASSNAHME	ERLÄUTERUNG
1	6	Neugestaltung Münchner Straße zugunsten von Fußgängern zwischen Bahnhofstraße und Kirchplatz	Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.
3	6	Fußwegbreiten erweitern	Ausreichende Gehwegbreiten für Kinderwagen, Rollstuhlfahrer etc. sicherstellen.
4	6	Kirchplatz mit verbesserter Aufenthaltsqualität umgestalten; die Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Gastronomie wird sichergestellt	Atmosphärische Aufenthaltsqualität anhand von gliedernden Strukturen, Nutzungsangeboten/Inventar und Materialien abgestimmt neu definieren
6	6	Gesamtgestaltungskonzept für Johann-Bader-Straße, Habenschadenstraße, Schwanthalerstraße und Gartenstraße (nördlicher Teil) entwickeln	Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualität, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.
7	6	Schulstraße umgestalten	Durch die Umbauten an der Schule, ggf. mit Einbeziehung des Grundstücks Habenschadenstraße 8 ergibt sich evtl. der Bedarf, in jedem Fall die Chance, die Straße der neuen Nutzung entsprechend umzugestalten.

5.2.3 Verworfenne Handlungsempfehlungen

Im Folgenden werden jene Handlungsempfehlungen aufgeführt, welche für den Ortsentwicklungsplan aus Sicht der Planer empfohlen wurden, aber im Gemeinderat keine Zustimmung fanden.

Dabei handelt es sich bei dem Themenfeld der Baulichen Entwicklung sowie Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur um das Freizeitbad Pullachs. In den Leitzielen ist aufgeführt, dass Pullach „über ein neugebautes Hallenbad als Familien- und Sportbad“ verfügt. Das derzeitige Schwimmbad an der Hand-Keis-Straße ist renovierungsbedürftig (vgl. Kap. 4.1). Deshalb wurde eigens das Büro „GMF – Konzept für Bäder und Thermen“ beauftragt, um den Bedarf zu ermitteln und verschiedene Standortmöglichkeiten und Varianten gemeinsam mit dem Ortsentwicklungsplan zu erarbeiten. Im Zuge dessen konnten auch die Bürger von Pullach für Ihren Favoriten abstimmen und der Gemeinderat entschied sich letztlich für die „Zwischenvariante“ - ein Neubau des Hallenbads auf der Kuhwiese als Bad mittlerer Größe (B2 und S1). Allerdings wurde diese Handlungsempfehlung aufgrund von Kostengründen letztlich vom Gemeinderat abgelehnt, auch wenn die derzeitigen Vorplanungen zum Bad weitergeführt werden.

Für das Themenfeld Verkehr wurde die Handlungsempfehlung V13 zur Vereinheitlichung der Vorfahrtsregelungen und Geschwindigkeitsbegrenzungen (Wohngebiet: 30 km/h und Durchgangsstraße 40 km/h) vom Gemeinderat auf Grundlage des vorhandenen Verkehrskonzepts abgelehnt. Dasselbe gilt für die Handlungsempfehlung „V5 - Verkehrsführung Einmündung Schubertstraße prüfen und ggf. neu konzipieren“. Hier hat sich erst später herausgestellt,

dass die Einmündung von der Anliegerstraße parallel zur B11 in die Schubertstraße angesprochen war. Diese Situation würde sich mit Errichtung einer Schallschutzwand ohnehin ändern.

Im Themenfeld Freiflächen und Umwelt wurde zwei Handlungsempfehlungen abgelehnt. Der „Erhalt der Seitenerfelder als gemeindliche Vorratsfläche mit temporärer naturschutzfachlicher Aufwertung (F10)“ wäre aus planerischer Sicht eine sinnvolle Maßnahme, um eine Entwicklung von Grün- und Vorratsflächen voranzutreiben. Diese wurde allerdings vom Gemeinderat abgelehnt. Des Weiteren fand die Handlungsempfehlung „F7 - Freiflächen im BND-Gelände entwickeln“ zur Sicherung und Entwicklung von Erholungsnutzung und Biotopfunktionen keine Zustimmung im Gemeinderat, die Entwicklung eines Gesamtkonzepts für das BND-Gelände hingegen schon.

Zudem gibt es Unterschiede bei der planerischen Empfehlung der Prioritäten-Einstufung und den Prioritäten, welche vom Gemeinderat entschieden wurden. So wird aus planerischer Sicht für die Handlungsempfehlungen B5 „Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte“ und V9 „Schwanthalerstraße (bis Hausnummer 1, 3) als Verbindung zwischen Bahnhof und Kirchplatz mit verbesserter Aufenthaltsfunktion umgestalten, insbesondere begrünen“ die Priorität 1 empfohlen, wobei sich der Gemeinderat hier für Priorität 2 entschieden hat.

5.2.4 Entwicklungen Drogeriemarkt

Am 19.06.2018 beriet der Gemeinderat über einen Antrag des AEZ in Höllriegelskreuth, einen großen Drogeriemarkt an dortigen Standort zu errichten. Aus Sicht der Ortsentwicklungsplanung wurden dem Gemeinderat folgende Stichpunkte an die Hand gegeben:

- 1) Handel ist Wandel. Die Ansiedlung von ergänzenden Fachmärkten ist immer wichtig, um den Gesamtstandort für den Verbraucher attraktiv zu halten. Die Frage ist jedoch immer, an welchem Standort das erfolgt. Aus Kundenbindungssicht und Erhalt der Wettbewerbsfähigkeit ist der Wunsch des AEZ gut nachvollziehbar.
- 2) Aus Kundensicht erscheint es ebenfalls nachvollziehbar, lieber bald einen Drogeriemarkt im Bereich des AEZ, als auf eine mögliche zukünftige Entwicklung zu hoffen. Der Versorgungsaspekt ist in die Abwägung einzustellen.
- 3) Die Untersuchungen im Zuge der OEP haben deutlich das Versorgungsdefizit im Pullacher Ortskern gezeigt. Gleichzeitig besteht ein erhebliches Defizit bezogen auf die fußläufige Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Lebensmittel, Drogeriewaren) in der Ortsmitte (sowie auch in Großhesselohe) Pullach. Gemessen wird dies normalerweise mit einer Gehdistanz von 800 m. Es zeigt sich, dass der Standort am AEZ nicht in der Lage ist, diesen negativen Versorgungsumstand zu verbessern.
- 4) Einzelhandelsbetriebe lassen sich nicht doppeln. Das bedeutet: wenn sich ein Drogeriefachmarkt ansiedelt, wird sich nur sehr schwer ein zweiter systemgleicher Betrieb ansiedeln lassen. Da sich die Wettbewerbssituation im filialisierten Drogeriefachhandel auf die Anbieter DM und Rossmann beschränkt, wird eine zusätzliche Ansiedlung eher schwierig werden.
- 5) Wettbewerb. Die beiden großen Systemanbieter AEZ und Edeka haben auf die Marktsituation (Fehlen eines Drogeriefachmarktes) reagiert und führen beide ein relativ gut sortiertes Sortiment an Drogeriewaren. Die Ansiedlung wird daher einen gewissen Wettbewerbsdruck auslösen, den aber beide Betriebe verkraften sollten. Nichts desto trotz kann hier eine Auswirkungsanalyse, die der Planende beibringen muss, Klarheit schaffen.
- 6) Kaufkraftpotenzial. Bezogen auf die aktuellen Kaufkraftzahlen ist nur ein Standort tragfähig.
- 7) Synergieeffekte. Von einer Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am AEZ profitiert aus Kopplungssicht ausschließlich das AEZ. Synergieeffekte wie sie an einem innerörtlichen Standort auftreten würden, gibt es keine.

- 8) Planungsrecht. Kein bestehender Bebauungsplan lässt aktuell eine unkommentierte Ansiedlung zu. Dieser Abwägungsspielraum sollte genutzt werden, um alle Pro und Contra-Aspekte abzuwägen.
- 9) Geplanter Standort „Bahnhofswiese“ innerhalb des OEP. Der Standort Bahnhofswiese kann zukünftig nur dann ein Nahversorgungsstandort sein, wenn einem potenziellen Investor möglichst alle Sortimente bei der Entwicklung freistehen. Das bedeutet sowohl Betriebe, die Nahrungs- und Genussmittel anbieten, wie auch Betriebe mit einem hohen Synergieeffekt zu Lebensmitteln, also beispielsweise Drogeriefachmärkte. Diese beiden Systeme bilden bei allen Standortagglomerationen eine Symbiose und stärken sich selbst. Da ein innerörtlicher Standort immer teurer und schwieriger zu entwickeln ist, als ein Standort im Gewerbegebiet, ist dieser Fakt ebenfalls in die Abwägung einzustellen. Es ist durchaus möglich, dass ein potentieller Betreiber aufgrund der komplexeren Erreichbarkeit (Kunden und Anlieferung) den Standort im Ortskern meidet, wenn bereits ein maßgeblicher Konkurrent an einem optimalen Standort sitzt. Hier ist die zukünftige Ortsentwicklung einschließlich der Nahversorgungsentwicklung gegen einen ortskernfernen Standort ohne Synergieeffekte abzuwägen.“

Als Fazit wird folgende Empfehlung abgegeben: „Aus gutachterlicher Sicht ist die Entwicklung eines eigenständigen Drogeriefachmarktes am Standort AEZ in Höllriegelskreuth nicht zu empfehlen, da dem Planstandort Ortskern aus der Ortsentwicklungsplanung ein wichtiges Entwicklungspotenzial genommen würde. Zudem trägt der Standort am AEZ nicht zu einer Verbesserung der wohnungsnahen Nahversorgungssituation bei.“

Der Gemeinderat kann sich dennoch die Ansiedlung eines Drogeriemarktes im Bereich des AEZ vorstellen und hat zwischenzeitlich in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Beschluss zur 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 „Südlich der Dr.-Carl-von-Linde-Straße / Teil West“ durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Ziel dieser Änderung ist die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Grundlagen zur Neuerrichtung eines Drogeriemarktes und eines Gewerbehofes.

Mit diesem Beschluss werden die Chancen einer innerörtlichen Entwicklung mit Stärkung der Ortsmitte deutlich geschwächt. Allerdings hatte der Gemeinderat die weitere Entwicklung der Bahnhofswiese bereits im Jahr 2018 kritisch gesehen und diese für eher mittelfristig verfolgenswert eingestuft. Für die Entwicklung der Bahnhofswiese wurde damals eine zweistufige Vorgehensweise beschlossen: Zunächst soll in einem Ideenwettbewerb ein Gesamt-Konzept entwickelt werden. In einem Realisierungsteil soll daraus das Herzoghaus mit den insgesamt vorgesehenen Nutzungen errichtet werden. Für die weitere Entwicklung der Bahnhofswiese wäre dann auf der Grundlage des Ideenwettbewerbs z. B. in einem Bieterverfahren ein geeigneter Investor zu suchen, der die Vorstellungen der Gemeinde bestmöglich realisieren kann.

5.2.5 Städtebauliche und umweltrelevante Auswirkungen der flächenbezogenen Handlungsempfehlungen

In Kap. 4.3 wurden die vorhandenen Flächenpotentiale vorgestellt. In Anlehnung an die „Flächenmatrix“ im Anhang (Tab. A9) werden in der untenstehenden Tabelle nun für alle Flächen, auf denen konkret eine Handlungsempfehlung vorliegt, die städtebaulichen und umweltrelevanten Auswirkungen dieser Planungsüberlegungen auf den jeweiligen Flächen dargelegt.

TAB. 24: AUSWIRKUNGEN DER PLANUNGEN AUF DEN GEMEINDLICHEN (FREI)FLÄCHEN

	Mittelschule	Grundschule	Maibaumwiese	Bahnhofswiese und Herzoghaus	Polzeiwiese	Warnberger Feld	IEP-Fläche	BND-Gelände	Staatsbahnhof Großhesselohe - Nord
Planung	Neubau/Ausbau Mittelschule am Standort (S8) oder Tausch mit Grundschule	Neubau/Ausbau Grundschule am Standort (S8) oder Tausch mit Mittelschule	Wegeverbindungen schaffen (V7)	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal (B5) und Seniorengerechtes Wohnen (S5) und Lebensmittel- und Drogeriemarkt (N2)	Jugendhaus freiraum ² (S3)	Etablierung sportlicher Nutzung, genaue Nutzung noch nicht bekannt (B6, S10)	Brachfläche gestalterisch aufwerten und nutzbar machen (F4), Ansaat oder Bolzplatz	Entwicklungskonzept für das BND-Gelände entwickeln (B4)	Bebauungsplan Staatsbahnhofs-gelände aufstellen (B1)
Lage im Ortsgefüge, Synergien	sehr gut, in Ortsmitte	sehr gut, in Ortsmitte	sehr gut	sehr gut	gut	mittel	mittel	sehr gut	mittel
Funktionale Grundriss- und Freiraumgestaltung, Bebaubarkeit	mittel (beengte Lage)	mittel (beengte Lage)	gut	mittel (dreieckiger Zuschnitt)	sehr gut	sehr gut	gut	sehr gut	mittel
Baulicher Eingriff	gering, da Bebauung schon vorhanden	gering, da Bebauung schon vorhanden	gering, da kein Hochbau	hoch	mittel	vmtl. mittel	gering	künftige Nutzung noch unklar	mittel (Sanierung und Neubau)
Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering, da kein Hochbau	mittel (da mitten im Ort)	mittel	mittel bis hoch	gering	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering
Immissionen	kein Unterschied zum Bestand	kein Unterschied zum Bestand	gering	mittel	mittel	mittel	gering	künftige Nutzung noch unklar	gering
Verkehrliche Auswirkungen	kein Unterschied zum Bestand	kein Unterschied zum Bestand	gering	mittel	gering	gering bis mittel	gering	mittel, künftige Nutzung noch unklar	gering bis mittel, noch nicht klar

	Mittelschule	Grundschule	Maibaumwiese	Bahnhofswiese und Herzoghaus	Polzeiwiese	Warnberger Feld	IEP-Fläche	BND-Gelände	Staatsbahnhof Großhesselohe - Nord
Parkplatzverfügbarkeit	wenig, in Ortsmitte beschränkt	wenig, in Ortsmitte beschränkt	nicht notwendig	Hoch durch neue Tiefgarage, aber bauzeitlich stark eingeschränkt	gut	gut	gut	gut	mittel
Gefährdungspotential Nutzer durch Verkehr	mittel	mittel	gering	mittel	gering	gering	gering	gering	gering
Aufwand Verkehrserschließung	gering, da Bebauung schon vorhanden	gering, da Bebauung schon vorhanden	gering	gering/ Tiefgaragenumbau: sehr hoch	gering	gering bis mittel	gering	gering	gering
Kosten Grunderwerb/Pacht	keine, da im Gemeindebesitz	keine, da im Gemeindebesitz	keine, da im Gemeindebesitz	keine, da im Gemeindebesitz	keine, da im Gemeindebesitz	vmtl. hoch	keine, da im Gemeindebesitz	hoch	privat
Baukosten	hoch (vor allem durch Auslagerung)	hoch (vor allem durch Auslagerung)	gering	hoch	mittel	vmtl. mittel bis hoch	gering	künftige Nutzung noch unklar	hoch
Akzeptanz der Öffentlichkeit	hoch	hoch	hoch	mittel	mittel	mittel	hoch	hoch	mittel
FAZIT / EMPFEHLUNG	Tausch mit Grundschule sehr zu empfehlen	Tausch mit Mittelschule sehr zu empfehlen	Wegverbindung zur Münchner Straße sowie Bahnhofstraße empfohlen	Eine Bebauung des Bahnhofs-areals mit Nutzung Nahversorgung/Senioren wird empfohlen	Der Neubau eines Jugendhauses auf der Polzeiwiese wird empfohlen	Der Erwerb des Warnberger Feldes wird empfohlen, danach Nutzung für Sport denkbar	Eine Aufwertung der Brachfläche wird empfohlen	Ein Erwerb zumindest von Freiflächen des BND-Geländes und zukünftige Nutzung wird empfohlen	Aufstellung Bebauungsplan zur Klärstellung der gewünschten Entwicklung wird empfohlen

6 UMSETZUNG UND AUSBLICK

6.1 Mögliche Umsetzungsinstrumente

Die Tabelle der Handlungsempfehlungen mit Prioritäten (s. Teil I, Kap. 4.2.2) zeigt bereits die Handlungsschritte auf, die zur Umsetzung der jeweiligen Maßnahmen empfohlen und beschlossen wurden. Von zentraler Bedeutung für die Umsetzung größerer Entwicklungsmaßnahmen ist dabei die Wahl der geeigneten Instrumente. Daher wird im Folgenden ein Überblick über die Instrumente des Städtebaurechts sowie anschließend auch der Städtebauförderung gegeben, die zur Maßnahmenumsetzung möglicherweise genutzt werden können.

6.1.1 Städtebaurechtliche Instrumente

Das Baurecht umfasst folgende, städtebauliche Steuerungsinstrumente:

Informelle Planungen und Konzepte

Z.B. Ortsentwicklungsplan als Rahmenplan zur Vorbereitung der Planungsvorstellungen in informellen Plänen und je nach Bedarf konkretisiert durch z.B. interkommunale Konzepte, Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte, Mobilitätskonzept oder auch Bauleitplanungen

Wettbewerbe

Bei bedeutenden städtebaulichen Aufgaben und Planungen, vor allem in komplexen Planungssituationen, ist die Auslobung von städtebaulichen Wettbewerben oder die Einholung von Plangutachten als Grundlage der Bauleitplanung zu empfehlen. Durch städtebauliche Wettbewerbe werden alternative Möglichkeiten aufgezeigt und dadurch optimierte Lösungen gewonnen. Dabei können Ideenwettbewerbe die Aufgabenstellung grundsätzlich klären und zu einer Rahmenplanung führen, Realisierungswettbewerbe die Grundlage für die nachfolgende, konkrete Bau(leit)planung bilden. Plangutachten sind ein Verfahren mit Wettbewerbscharakter, bei dem ca. drei bis fünf Planungsbüros im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung Lösungsvorschläge für ein spezifisches städtebauliches Problem erarbeiten. Dieses Verfahren eignet sich besonders für die unverbindliche Annäherung an eine konkrete Planung. Eine Planwerkstatt zeichnet sich durch ihren vorbereitenden und zwanglosen Charakter aus. Das Ziel sind skizzenhafte Lösungsansätze. Das Instrument eignet sich, um im Vorfeld einer Planungsaufgabe Ideen, Rahmenbedingungen und Machbarkeiten zu überprüfen. Auch Wettbewerbe unterliegen gesetzlichen Regelungen und Richtlinien (u.a. Richtlinie für Planungswettbewerbe), die die Anforderungen an Aufgabenstellung, Durchführung und Abschluss definieren.

Der Wettbewerbliche Dialog ist eine Verfahrensart, die 2005 durch das "ÖPP-Beschleunigungsgesetz" eingeführt wurde. Es kann oberhalb der Schwellenwerte bei besonders komplexen Aufträgen gewählt werden, bei denen es dem Auftraggeber nicht möglich ist, die technischen Mittel, mit welchen seine Bedürfnisse und Ziele erfüllt werden können oder die rechtlichen und/oder finanziellen Konditionen des Auftrags anzugeben. Diese werden in einem transparenten, wettbewerblichen Verfahren "im Dialog" mit den Bietern erarbeitet. Das Verfahren soll insbesondere für Infrastrukturprojekte oder Vorhaben mit einer komplexen, strukturierten Finanzierung zur Anwendung kommen. Dieser wettbewerbliche Dialog erscheint für die Klärung und Bebauung der Bahnhofswiese mit doppelstöckiger Tiefgarage geeignet.

Bauleitplanung

Als vorbereitende Bauleitplanung werden die kommunalen Ziele zur baulichen Entwicklung im Flächennutzungsplan dargestellt und für einzelne Gebiete im Rahmen von Bebauungsplänen verbindlich festgesetzt. Die Bebauungspläne werden aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Werden durch die Umsetzung von Maßnahmen der Ortsentwicklung FNP-relevante Bereiche tangiert, sollten diese als Änderungen in den FNP übernommen werden. Die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen ist zur Steuerung neuer Entwicklungen erforderlich, sofern diese nicht mit dem bisher gültigen Baurecht (Innenbereich gemäß § 34 BauGB oder rechtsgültiger Bebauungsplan) in Einklang stehen. Hierfür müssen die Planungsabsichten bereits hinreichend konkret sein. Für Pullach besteht diesbezüglich u.a. Bedarf hinsichtlich der baulichen Entwicklung der Bahnhofswiese sowie eine Entwicklung des Staatsbahnhofs Großhesselohe. Bei ersterer erscheint die Bebauungsplanung erst nach Klärung der Rahmenbedingungen und Kenntnis des konkret angestrebten Bauprojekts sinnvoll. Beim Staatsbahnhofgelände kann ein Bebauungsplan auch vorab den Rahmen setzen, damit die Gemeinde gegenüber dem Eigentümer klarstellt, welche Entwicklungen sie zulässt. Dies ist aber derzeit nur im Nordteil möglich, der Südteil ist als gewidmete Bahnanlage noch der gemeindlichen Planungshoheit entzogen.

Zudem ist für einzelne Projekte jeweils eine Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Dies gilt u.a. für den Bereich Staatsbahnhof Großhesselohe, die Bahnhofswiese, das neue Jugendzentrum auf der Polizeiwiese sowie im Sinne der Anpassung ggf. auch für das Schwimmbad auf der Kuhwiese. Bei einer Eingliederung des BND-Geländes in die gemeindliche Planungshoheit ist sodann auch eine Gesamtfortschreibung des Flächennutzungsplans denkbar.

6.1.2 Städtebauförderung

Maßnahmen der Städtebauförderung dienen der Verbesserung der Lebens- und Arbeitsbedingungen der Menschen sowie der Umwelt in Stadt und Land. Sie sind keine isolierten Einzelvorhaben, sondern umfassende städtebauliche Maßnahmen für ein ganzes Gebiet.

Mit Städtebauförderungsmitteln werden insbesondere unterstützt:

- die Stärkung der Innenstädte und Ortsmitten sowie die Verbesserung der Standortbedingungen für Handel und Gewerbe in den Zentren sowie die aktive Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger
- das Aufhalten der sozial-räumlichen Polarisierung in Städten und Gemeinden sowie die Einleitung und Sicherung einer nachhaltigen Aufwärtsentwicklung in Stadt- und Ortsteilen mit besonderem Entwicklungsbedarf (Soziale Stadt),
- die Anpassungen zur Herstellung nachhaltiger städtebaulicher Strukturen in Gebieten, die von erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind (Stadtumbau),
- die Schaffung von Wohnraum in Bestandsgebäuden in den Ortsmitten, die Sanierung von Leerständen und das Schaffen von Wohnungen,
- für anerkannte Flüchtlinge Leerstand nutzen - Lebensraum schaffen,
- die Bewahrung und Modernisierung wertvoller Siedlungs- und Landesstrukturen sowie die Pflege des kulturellen Erbes,
- die Konversion von Liegenschaften des Militärs, der Bahn und auch von Gewerbe und Industrie,
- die nachhaltige Siedlungsentwicklung, zum Beispiel durch Nutzung des Bestandes, Energieeinsparung, Verbesserung der natürlichen Bodenfunktionen,
- die Bewältigung der Belastung durch den Verkehr und eine ausgewogene Berücksichtigung aller Verkehrsteilnehmer und
- die Mobilisierung innerörtlicher Flächen für Wohnen, Gewerbe und Gemeinbedarf.

Die Städtebauförderung unterstützt die Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen wie Sanierungs-, Entwicklungs-, Stadtumbau- oder Soziale Stadt-Maßnahmen nach BauGB, z.B. Integriertes Entwicklungskonzept (IEK), Rahmenplanungen, vertiefende Untersuchungen, Wettbewerbe, Bauleitplanungen, sowie Grundstücksneuordnungen, Erschließungsmaßnahmen, Modernisierungen, Gemeinbedarfseinrichtungen und kommunale Förderprogramme zur Umsetzung.

Hierzu gibt es vielfältige Programme des Bundes und des Freistaats Bayern sowie vereinzelt auch der EU. Die unten dargestellten stellen eine Auswahl dar, deren Nutzung für die Gemeinde Pullach in Frage kommen könnte. Da die Programme jedoch bestimmte Laufzeiten haben und deren Angebot Änderungen unterliegt, ist es unerlässlich, diese jeweils aktuell auf der Homepage des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr zu recherchieren:

<http://www.stmb.bayern.de/buw/staedtebaufoerderung/foerderprogramme/index.php>

"Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt"

Die Ziele des Programms "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren - Leben findet Innenstadt" orientieren sich an der Schaffung von Funktionsvielfalt und Versorgungssicherheit in den Zentren, an einem sozialen Zusammenhalt durch vielfältige Wohnformen und Infrastruktureinrichtungen, an der Aufwertung des öffentlichen Raums, der Pflege der Stadtbaukultur, der Optimierung einer stadtverträglichen Mobilität und der partnerschaftlichen Zusammenarbeit.

"Leben findet Innenstadt" setzt auf öffentlich-private Kooperation in den Zentren mit partnerschaftlicher Zusammenarbeit der Kommunen mit Bürgern, Haus- und Grundstückseigentümern, Unternehmen und Gewerbetreibenden, Kulturschaffenden und Vereinen sowie lokalen Institutionen. Das Programm wird eingesetzt zur Vorbereitung und Durchführung von Gesamtmaßnahmen, zur Erhaltung und Entwicklung dieser Bereiche als Standorte für Wirtschaft und Kultur sowie als Orte zum Wohnen, Arbeiten und Leben.

Dabei kommt es darauf an, notwendige funktionale und bauliche Anpassungen sozialorientiert, stadt- und umweltverträglich zu gestalten. Für die Bewältigung dieses anspruchsvollen Vorhabens sind integrierte Strategien erforderlich, die mit individuellen, von möglichst Vielen getragenen Lösungen zu unterschiedlichen Handlungsfeldern, unter Einsatz spezifischer Instrumente unterstützt werden (www.lebenfindetinnenstadt.de).

Bayern Barrierefrei

Bayern soll bis 2023 im gesamten öffentlichen Raum und im gesamten öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) barrierefrei gestalten werden. Um dieses Ziel zu erreichen investiert die Staatsregierung in die Barrierefreiheit. Dabei sind vor allem Bereiche von Bedeutung, die für das alltägliche Leben der Menschen von wichtig sind, wie beispielsweise die Mobilität, die Bildung und die öffentlich zugänglichen staatlichen Gebäude. Dafür berät die staatlich geförderte Beratungsstelle Barrierefreiheit der Bayerischen Architektenkammer zu allen Fragen der Barrierefreiheit. Für Barrierefreiheit in Kindertageseinrichtungen sind die Kommunen verantwortlich und für Barrierefreiheit in Schulen die jeweilige Sachaufwandsträger. Der Freistaat Bayern fördert den Abbau von Barrieren im Rahmen des kommunalen Finanzausgleichs. Aber auch kleinere Maßnahmen, z.B. den Einbau eines Treppenlifts, sind förderfähig. Dafür hat die Bayerische Staatsregierung die Untergrenze für eine Förderung (die sogenannte Bagatellgrenze) von 100.000 auf 25.000 Euro gesenkt. Seit 2015 stellt der Freistaat den Kommunen zum Abbau von Barrieren in Kindertageseinrichtungen und Schulen jährlich elf Millionen Euro zur Verfügung (www.barrierefrei.bayern.de).

Stadtumbau

Im Fokus des Stadtumbauprogramms stehen von demographischen und wirtschaftlichen Wandel betroffenen Kommunen, Kommunen, die sich mit großflächigen Brachen auseinander setzen müssen sowie Kommunen die Stadtstrukturen infolge von Wachstum und Migration anpassen müssen. Bei Aufgabe der BND-Nutzung steht Pullach vor der Aufgabe durch Aktivierung dieser Flächen am Ortszentrum das innerstädtische Nutzungsangebot zu verbessern. Dabei werden neben Umnutzung, Rückbau und Aufwertung der baulichen Struktur auch die Freiflächen und der öffentliche Raum sowie Anpassung von Infrastruktur und Energieeffizienz von zentraler Bedeutung sein.

Städtebaulicher Denkmalschutz

Ziel der Programmes ist die Anpassung des Baubestandes an neuzeitliche Anforderungen unter Wahrung der baukulturell und geschichtlich bedeutenden Werte sowie der Erhalt der historischen Stadt- und Ortskerne als lebendige Orte, die heutige Anforderungen an Wohnen, Arbeiten, Einkaufen, Kultur und Freizeit erfüllen. Im Mittelpunkt stehen dabei die Handlungsfelder Ausschöpfung des historischen Potentials zur Erhaltung der Nutzungsvielfalt, Barrierefreie Gestaltung des öffentlichen Raums, Energetische Sanierung und Umnutzung erhaltenswerter Gebäude sowie klimaorientierte Energieversorgung historischer Quartiere. Mögliche

Fördergebiete, die Als Gesamtmaßnahmen durchzuführen sind, können insbesondere sein:

- historische Stadt- und Ortskerne mit denkmalwerter Bausubstanz
- bau- und kulturhistorisch wertvolle Stadt- und Ortsstrukturen

Zukunft Stadtgrün

Das Programm "Zukunft Stadtgrün" ist mit seinem Start im Jahr 2017 das jüngste Städtebauförderungsprogramm. Mit dem Programm werden Maßnahmen zur Verbesserung der grünen Infrastruktur unterstützt. Die Finanzhilfen sind bestimmt für städtebauliche Maßnahmen der Anlage, Sanierung bzw. Qualifizierung und Vernetzung öffentlich zugänglicher Grün- und Freiflächen als lebenswerte und gesunde Orte, die der Steigerung der Lebens- und Wohnqualität, der gesellschaftlichen Teilhabe, der Verbesserung des Stadtklimas und der Umweltgerechtigkeit dienen.

Bayerisches Städtebauförderungsprogramm

Das seit 1974 bestehende landeseigene Bayerische Städtebauförderungsprogramm ist wegen seiner einfacheren Konditionen als ergänzendes landeseigenes Programm vor allem für kleinere Städte und Gemeinden im ländlichen Raum konzipiert, wozu Pullach nicht zählt. Es umfasst ausschließlich Landesfinanzhilfen. Wegen seiner Vielseitigkeit und Flexibilität eignet sich das Bayerische Städtebauförderungsprogramm auch besonders für politische Schwerpunktsetzungen wie den Aufbruch Bayern oder aktuell die Revitalisierung von Industrie- und Gewerbebrachen und die Militärkonversion, was im Rahmen des BND-Geländes aber durchaus eine Rolle spielen könnte.

Voraussetzungen für die Städtebauförderung ist die Durchführung vorbereitender Untersuchungen, z.B. Aufstellung integrierter städtebaulicher Entwicklungskonzepte, Festlegung von Sanierungs- und Maßnahmegebieten oder ähnliches.

Die Abwicklung aller Städtebauförderungsprogramme ist den Bezirksregierungen übertragen. Sie schlagen dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr die Maßnahmen vor, die in ihrem Regierungsbezirk ins Programm aufgenommen werden sollen. Das Bauministerium erstellt auf dieser Grundlage die Jahresprogramme. Die Förderung erfolgt projektbezogen. Zuwendungsempfänger sind grundsätzlich die Gemeinden. Sie beantragen bei der zuständigen Bezirksregierung die Aufnahme in die Programme, reichen die Bedarfsmitteilungen für das jeweilige Programmjahr ein und stellen die Förderanträge für die einzelnen Projekte. Die Gemeinden können die Städtebauförderungsmittel zusammen mit ihrem Eigenanteil an Dritte weiterbewilligen. Der Fördersatz beträgt maximal 60 % der für die Einzelmaßnahme von der zuständigen Regierung als förderfähig anerkannten Kosten. Insgesamt darf die Förderung

jedoch höchstens 50 % der Kosten der Gesamtmaßnahme betragen. (Richtlinien zur Förderung städtebaulicher Erneuerungsmaßnahmen; Städtebauförderungsrichtlinien – StBauFR, 2015).

Da Pullach im Vergleich zu anderen Gemeinden jedoch über stärkere Finanzmittel verfügt, sind die Aussichten auf Förderung nicht vorrangig gegeben.

6.2 Kostenüberlegungen

Kostenschätzungen für die vorgeschlagenen Handlungsempfehlungen sind auf Ebene des Ortsentwicklungskonzeptes nur sehr eingeschränkt möglich. Zum einen handelt es sich um eine Vielzahl sehr unterschiedlicher Maßnahmen mit entsprechend variablen Vorklärungs- und Planungsschritten, zum anderen sind auch die Kosten zur Umsetzung stark von der zu wählenden Planungsvariante abhängig. Nicht zuletzt ist auch der Zeitpunkt der Umsetzung entscheidend, da die Material- und Baukosten in der Regel über die Jahre steigen. Daher werden im Folgenden nur die Handlungsempfehlungen 1. Priorität angeführt. Der Einfachheit halber wurden die Kosten in folgende 4 Kategorien unterteilt:

- Bis 50.000 € (bis 50 T)
- Bis 500.000 € (bis 500 T)
- Bis 5 000.000 € (bis 5 Mio.)
- Ab 5 000.000 € (> 5 Mio.)

Es wurde zudem vermerkt, ob zur Maßnahmenumsetzung noch Kosten für Grunderwerb zu erwarten sind. Als Baunebenkosten, d.h. Kosten für vorbereitende Gutachten, Planung etc. sind darüber hinaus ca. 18% der Baukosten zu veranschlagen.

Die konkreten Kosten sind im Rahmen der jeweiligen Planung zu schätzen bzw. zu berechnen. Aus den vorher genannten Gründen ist daher auch eine Aufsummierung der Kosten für die Maßnahmen des Ortsentwicklungsplanes nicht zielführend.

TAB. 25: KOSTENANSATZ DER PRIORITÄREN HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN

Nr. und Maßnahme		Grunderwerb erforderlich	Kosten Baumaßnahme in €	Folgekosten für Unterhalt, etc. jährlich?	Bemerkung
B6	(Kauf) Warnberger Feld	Ja	> 5 Mio.	bis 500 T	Vor Baumaßnahme Grunderwerb erforderlich
B7 = S8	Erweiterung/Neubau Grundschule	Nein	> 5 Mio.	bis 500 T	
	Erweiterung/Neubau Mittelschule	Nein	> 5 Mio.	bis 500 T	
V1	Fuß- und Radweg nach München	Ja	bis 5 Mio.	bis 50 T	inkl. Brücke über Bahnstrecke München-Holzkirchen
V2	Anbindung BND-Gelände	Ja	bis/ab 5 Mio.	bis 50 T	
V3	Neue Verkehrsführung Kreuzung Münchnerstr./Richard-Wagner Str./Wurzelsepp-str.	Nein	bis 500 T	bis 50 T	

Nr. und Maßnahme		Grunderwerb erforderlich	Kosten Baumaßnahme in €	Folgekosten für Unterhalt, etc. jährlich?	Bemerkung
F4	Brachfläche zwischen Gymnasium und IEP	Nein	bis 50 T	bis 50 T	
F5	Grünfläche nach Abriss Hallenbad	Nein	bis 500 T	bis 50 T	Ohne Abrisskosten
F9	Höllriegelpark	vorbereitet	bis 500 T	bis 50 T	
F11	Grünflächenkonzept öffentliche Grünflächen	Nein	bis 50 T bzw. bis 500 T	bis 50 T	Nach Umsetzung ggf kostensparend/ kostenneutral
S3	Neubau Jugendhaus Polizeiwiese	Nein	bis 5 Mio.	bis 50 T	
S4	Entwicklung Kinderbetreuung	nach Bedarf	500 T bis 5 Mio.	bis 50 T	bei Standort Höllriegelskreuth ggf. Grunderwerb nötig
S5	Neubau Seniorenwohnen	Nein	/		Durch privaten Träger
S7	Modernisierung/ Umgestaltung des Bürgerhauses	Nein	> 5 Mio.		
S12	Sanierung Ottfried-Preußler-Gymnasium	Nein	> 5 Mio.	50 T bis 500 T	
N2	Stärkung Nahversorgung im Ortskern (Bebauungskonzept Bahnhofsbereich)	Nein	bis 500 T	(50 T)	
N3	Erweiterung Norma	-	--	--	nur planungsrechtliche Ermöglichung-, Realisierung durch Eigentümer

6.3 Fazit

Hier soll das Zitat eines Gemeinderates vorangestellt werden: „Die Ortsentwicklungsplanung liefert keine völlig neuen, bislang ungeahnten Entwicklungsperspektiven. Doch ergibt sich mit ihm eine äußerst wertvolle Zusammenstellung, die die Entwicklungspotenziale sehr gut zusammenfasst und klar bündelt.“

Im Zuge der Ortsentwicklungsplanung (OEP) wird herausgearbeitet, dass Pullach trotz seiner Flächenknappheit über einen guten Grundstock an möglichen Entwicklungsflächen verfügt. Allerdings stehen zwei wesentliche mögliche Entwicklungsflächen am Ortsrand – das Warnberger Feld sowie das BND-Gelände – nicht zur Verfügung. Aus diesem Grund wird ein „großer Wurf“ mit einer Verlagerung und dringend benötigter Erweiterung der Sportflächen des SV Pullach ein in die Zukunft gerichteter Wunsch.

Für die wesentlichen infrastrukturellen Entwicklungen sind jedoch genügend Flächenreserven und auch Alternativ-Standorte gegeben. Der Gemeinderat entscheidet sich aus gut nachvollziehbaren und in der OEP objektiv belegten Gründen für eine „konservative“ Entwicklung unter Erhaltung möglichst vieler unbebauter Flächen im Gemeindebesitz.

Im Zuge der OEP wurde ein sehr intensiver Dialog mit der Bürgerschaft implementiert, der einerseits durchaus zeit- und arbeitsaufwändig war, der aber die Ergebnisse deutlich verbessert hat. Mit diesem Prozess, der auch durch eine äußerst intensive Arbeit des Gemeinderats

mit zahlreichen Workshops gekennzeichnet wurde, ist eine sehr gute Basis für die weitere Entwicklung und mutmaßlich auch eine breite Akzeptanz in der Bevölkerung geschaffen worden. In jedem Fall lassen sich künftige Entscheidungen des Gemeinderats anhand der im OEP entwickelten Kriterien begründen oder auch gegenprüfen. Dies bedeutet jedoch nicht, dass künftig keine Modifizierung einzelner Leitziele und Handlungsempfehlungen möglich wäre. Nachdem die OEP ein unverbindliches Planungsinstrument darstellt, sind somit Anpassungen auf künftige Entwicklungen hin denkbar und möglich.

Allerdings bleibt auch festzuhalten, dass mit der Entscheidung am 26.02.2019, einen Drogeriemarkt im Bereich des AEZ in Höllriegelskreuth bauplanungsrechtlich zu ermöglichen, die Stärkung der Ortsmitte als ein wesentliches Ziel der OEP zu befördern, mindestens deutlich erschwert, wenn nicht gar ganz aufgegeben wurde.

Der ursprüngliche Anlass zur Erstellung des OEP, die weitere Entwicklung der Schulen, wurde ebenfalls intensiv diskutiert und im Rahmen des zwischenzeitlich vorliegenden Schulkonzepts weiter ausgearbeitet. Dabei hat der Gemeinderat bereits früh entschieden, dass beide Schulen in der Ortsmitte verbleiben sollen. Als nächste wesentliche Aufgabe steht in diesem Zusammenhang die Erarbeitung eines architektonischen Konzepts zur Umsetzung der Schulkonzepte.

Parallel wird empfohlen, einzelne weitere Maßnahmen aus dem Handlungsempfehlungen umzusetzen und auf den Zusammenhang mit dem OEP zu verweisen, um klarzustellen, welche positive Bedeutung der OEP für die Gemeindeentwicklung einnimmt. In diesem Kontext kann der OEP auch im weiteren Verlauf die Identität des Ortes sowie auch die Identifikation der Bevölkerung mit dem Ort gestärkt und weiterentwickelt werden.

Dabei ist nochmals darauf zu verweisen, dass der Ortsentwicklungsplan, anders Flächennutzungsplan und Bebauungspläne, kein rechtlich bindendes Planungsinstrument darstellt. Somit ist stets eine Anpassung an Entwicklungen und anders lautende Entscheidungen des Gemeinderates möglich. Allerdings wird empfohlen, die gemeinsam mit der Bürgerschaft erarbeiteten Ziele bei Entscheidungen, die auf die Ortsentwicklung Einfluss haben, als Basis heranzuziehen. Den Verfassern ist bewusst, dass seit den letzten Beratungen über den Ortsentwicklungsplan bereits einzelne Entscheidungen getroffen wurden, die die abgestimmten Entwicklungsideen des OEP mindestens stark modifizieren. Dies betrifft z.B. die Entscheidung, im Gewerbegebiet Höllriegelskreuth einen Drogeriemarkt zuzulassen. Somit erscheint aus wirtschaftsgeografischer Sicht eine Belebung und Stärkung der Ortsmitte deutlich schwieriger, da die Ansiedlung eines Drogeriemarktes in der Ortsmitte damit kaum realisierbar sein dürfte. Andererseits eröffnen aktuelle Überlegungen zu einer Verlagerung der Mittelschule durchaus andere Perspektiven für die Ortsmitte. Es ist klar, dass die Ortsentwicklung stets einer dynamischen Entwicklung unterworfen ist und nie abgeschlossen sein wird. Somit wird empfohlen, den Ortsentwicklungsplan immer wieder zu überprüfen und ggf. fortzuschreiben.