

# ORTSENTWICKLUNGSPLAN

## Teil I – Leitbild, Ziele und Maßnahmen



*Quelle: Homepage der Gemeinde Pullach*

## Kompaktbericht

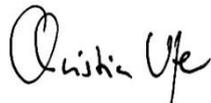
Fassungsdatum: 05.07.2019  
Auftraggeber: Gemeinde Pullach im Isartal  
Johann-Bader-Straße 21  
82049 Pullach i. Isartal

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 Epple  
Dipl.-Ing. Ursula Reiser, Landschaftsarchitektin  
M.Sc. Andrea Winterstein, Umweltplanerin  
Dipl.-Ing. (FH) Jan Günther, Landschaftsarchitekt  
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.Epple@marktundstandort.de

## INHALTSVERZEICHNIS TEIL I

<b>1</b>	<b>Vorbemerkungen .....</b>	<b>4</b>
<b>2</b>	<b>Zusammenfassung der Analyse in Stärken-Schwächen-Bilanzen .....</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Leitbild, Handlungsfelder und Ziele .....</b>	<b>13</b>
3.1	Festlegung der Handlungsfelder.....	13
3.2	Leitbilder und Leitziele.....	13
<b>4</b>	<b>Massnahmenkonzept .....</b>	<b>16</b>
4.1	Rahmenplan.....	16
4.2	Handlungsempfehlungen .....	16
4.2.1	Maßnahmen der Ortsentwicklung .....	16
4.2.2	Bewertung und Priorisierung der Maßnahmen sowie Umsetzungsschritte .....	16
4.2.3	Maßnahmenkonzept Ortszentrum .....	26
4.2.4	Identifikation und Darstellung von Impulsprojekten .....	28
<b>5</b>	<b>Ausblick .....</b>	<b>28</b>
5.1	Umsetzungskonzept und zeitlicher Rahmen .....	28
5.2	Organisationsstruktur und interkommunale Kooperationsfelder .....	31

### Karten

- Karte R: Rahmenplan
- Karte H1: Handlungsempfehlungen Bauliche Entwicklung
- Karte H2: Handlungsempfehlungen Verkehr
- Karte H3: Handlungsempfehlungen Freiflächen und Umwelt
- Karte H4: Handlungsempfehlungen Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur
- Karte H5: Handlungsempfehlungen Nahversorgung und Wirtschaft
- Karte H6: Handlungsempfehlungen Ortszentrum Pullach

## 1 Vorbemerkungen

Mit der vorliegenden Planung wird für die Entwicklung der Gemeinde Pullach ein neuer Weg beschritten. Neben der ganzheitlichen Analyse und gesamtträumlichen Entwicklungskonzeption wurden Leitziele für die Gemeinde Pullach formuliert und darauf aufbauend ein Maßnahmenkonzept mit Handlungsempfehlungen für die nächsten Jahre erarbeitet.

Dabei waren und sind die Bürgerinnen und Bürger in die gesamte Planungsarbeit einbezogen. Durch die öffentlichen Gemeinderatssitzungen und insbesondere zahlreiche bürgerschaftliche Workshops mit Präsentationen und Diskussion der Planung, vor allem aber durch die kreativen Bürger-Werkstätten und nicht zuletzt durch die Darstellung aller Schritte auf der gemeindlichen Homepage und gründliche Berichterstattung in der Presse hatten die Bürgerinnen und Bürger die Möglichkeit, sich aktiv in die Planungsarbeit einzubringen. Daraus entstanden wertvolle Erkenntnisse und Anregungen auf Seiten aller Beteiligten.

Der Ortsentwicklungsplan Pullach (OEP) zeichnet sich daher wie folgt aus:

- Der OEP zeigt die Leitlinien für die Entwicklung der Gemeinde Pullach in den nächsten ca. 15 Jahren auf.
- Der OEP stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Ortsentwicklung in Pullach dar. Reaktionen auf neue Entwicklungen und die Diskussion von Detailfragen können und sollten vom OEP nicht abschließend erfasst werden. So sind zum Beispiel Flächen, die nicht im OEP erwähnt werden, nicht automatisch von einer künftigen Entwicklung ausgeschlossen.
- Der OEP ist ein informelles Planungsinstrument ohne rechtliche Bindungswirkung. Er stellt aber eine wichtige Grundlage für eine Weiterentwicklung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen dar.
- Der OEP ist das Ergebnis der Zusammenarbeit von Bürgern und Gemeinderäten aus Pullach und externen Stadtplanern.
- Der OEP baut wesentlich auf den Bürgerwerkstätten sowie den Gemeinderatsworkshops auf.
- Die im OEP enthaltenen Leitziele, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen geben den erzielten Konsens wieder wie sie durch den Gemeinderat einstimmig oder mehrheitlich beschlossen wurden.
- Der OEP besteht aus Teil 1 (Leitbild, Ziele und Maßnahmen) und Teil 2 (Analyse, Szenarien und Erläuterungen) mit jeweils zugehörigen Karten und Plänen.
- Der OEP sollte vom Gemeinderat als informelles Instrument der Ortsentwicklungsplanung als Grundlage für die weitere gemeindliche Entwicklung herangezogen und weiterentwickelt, sowie ggf. auch modifiziert werden.
- Der OEP dient als Hilfestellung für den Gemeinderat und die Verwaltung bei der Umsetzung der jeweiligen Ziele, Maßnahmen und Handlungsempfehlungen.

## 2 Zusammenfassung der Analyse in Stärken-Schwächen-Bilanzen

Die folgenden Tabellen zeigen eine Analyse acht verschiedener Themenblöcke, die für eine gelungene Ortsentwicklung Pullachs notwendig sind. Dabei wurden die Themenfelder Bevölkerungsentwicklung, Städtebau und Siedlungsstruktur sowie bauliche Struktur und Wohnen, soziale und kulturelle Infrastruktur, Ortsbild und Grünstrukturen sowie innerörtliche Freiräume, Verkehr und Mobilität, Wirtschaftsstruktur und Arbeit, Einzelhandel und Nahversorgung, und Energie-, Klima- und Naturschutz näher betrachtet und analysiert. Es wurden die Stärken und Schwächen des Ortes in Bezug auf die einzelnen Themenfelder im Bestand untersucht sowie die Chancen und Risiken, welche sich daraus ergeben, dargelegt.

TAB. 1: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DER BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

<b>Bevölkerungsentwicklung</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stabile Demografie</li> <li>• Etwas höherer Anteil an Kindern und Jugendlichen als im Landkreis</li> <li>• Zuzug junger Migranten</li> <li>• Sozialer Frieden, Sicherheit, hohes bürgerlich-soziales Engagement</li> <li>• Hohe Identifikation der Bevölkerung mit der Heimat</li> <li>• Gute Entwicklungsmöglichkeiten, da gutes Schulangebot</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Altersgruppe der 20- bis 40-jährigen schwächer ausgeprägt</li> <li>• Erste Überalterungstendenzen</li> <li>• Etwas niedrigere Geburtenrate als im Landkreis</li> <li>• Zuzug von jungen Familien schwierig</li> <li>• Entwicklung und Ansiedlung von Migranten statistisch nicht kalkulierbar</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weitgehend stabile Bevölkerungsentwicklung ermöglicht bedarfsgerechte Planung</li> <li>• Breite Basis von Kindern und Jugendlichen als günstige Ausgangslage</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Auflösung der sozialen Durchmischung</li> <li>• Überalterung bei geringerem Kinder- und Jugendanteil</li> <li>• Schwierigkeiten und Mängel bei der Integration von Migranten</li> <li>• Multioptionalität der Bürger bei der Suche nach Bildungseinrichtungen und Ausbildungsplätzen</li> </ul>

TAB. 2: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DES STÄDTEBAUS UND SIEDLUNGS-  
STRUKTUR, SOWIE BAULICHE STRUKTUR UND WOHNEN

### Städtebau und Siedlungsstruktur/Bauliche Struktur und Wohnen

#### Stärken

- Wichtige öffentliche Funktionen und Versorgung im Ortskern oder im Ort vorhanden
- Belebter, vielfältig genutzter Ortskern
- Kirchplatz als Ort Generationen-übergreifender Begegnung und Open-Air-Veranstaltungen
- Gewerbe vorrangig in Höllriegelskreuth konzentriert, dadurch ruhige Wohngebiete
- Hohe Wohn- und Lebensqualität durch Wald- und Freiflächen sowie das Isartal
- Überwiegend EFH und DH-Bebauung als Wohngebiete, vorwiegend mit Gartenstadtcharakter (Def. siehe Teil II, Kapitel 2.3.3)
- Denkmalgeschützte Gebäude im Ortskern, Burg Schwaneck
- Angebot Seniorenwohnen

#### Schwächen

- Geringe Flächenverfügbarkeit, dadurch eingeschränkte bauliche Entwicklungsmöglichkeiten
- Flächenverbrauch durch geringe Bau-dichte
- Sehr hohe Grundstückspreise
- Mangel an bezahlbarem Wohnraum bzw. sozialem Wohnungsbau
- Kapazitätsgrenze sozialer Einrichtungen erreicht
- Zu wenig altersgerechte und Mehr-Generationen-Wohnangebote (v.a. in Ortsmitte)
- Lärmbelastung mehrerer Wohnbereiche durch Bahn, Verkehr und Sport- und Spielanlagen

#### Chancen

- Innenentwicklung und neuer Wohnraum durch Nachverdichtung
- Entwicklung Wohnungsbau auf kleinem Flächenanteil
- Nutzbarmachung der Bahnhofswiese (u.a. mit Erneuerung der Tiefgarage)
- Umnutzung und Inwertsetzung von Leerständen: Herzoghaus, Staatsbahnhof
- BND-Gelände als Standort möglicher weiterer Entwicklungen
- Entwicklung des Warnberger Feldes
- Stärkung der Funktionen im Ortskern durch maßvolle Nachverdichtung
- Flächenknappheit zwingt zu überlegtem Handeln, Qualität und Nachhaltigkeit

#### Risiken

- Bebauung auch der letzten Freiflächen
- Fehlentwicklungen durch hohen Nachverdichtungsdruck
- Hoher Nutzungsdruck und Verdichtung im BND-Gelände

TAB. 3: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DER SOZIALEN UND KULTURELLEN INFRASTRUKTUR

<b>Soziale und kulturelle Infrastruktur</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Breites Schulangebot vor Ort: Öffentliche Schulen (Grundschule (mit Hort), Mittelschule und Gymnasium) sowie private Schulen</li> <li>• Gutes kulturelles Angebot: VHS, Musikschule, Bürgerhaus, Bücherei</li> <li>• Zusätzliche Betreuungs- und Förderangebote in und außerhalb der Schulen</li> <li>• Betreuungsangebot für Kleinkinder</li> <li>• Gemeindeeigenes Schwimmbad</li> <li>• Vielfältiges, gut genutztes Vereins- und Sportangebot; Skatepark</li> <li>• Hohes Bürgerengagement</li> <li>• Seitenerfelder als Fläche für Feste und Veranstaltungen</li> <li>• Burg Schwaneck als Umweltbildungseinrichtung</li> <li>• Angebot der Nachbarschaftshilfe</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktuell beengte Situation in Grund- und Mittelschule, KiGa und KiTa; keine öffentliche Realschule</li> <li>• Zu wenig Platz für VHS, Musikschule, keine/ingeschränkte Barrierefreiheit</li> <li>• Mangel an Vereinstreffpunkte</li> <li>• fehlende Treffpunkte und Betreuungsangebote für Senioren</li> <li>• Zu wenig Treffpunkte für Jugendliche, Freizeitstätte nur für Jüngere attraktiv</li> <li>• Beschränkte Kapazität an Sportflächen</li> <li>• Konkurrenz zwischen Vereins- und öffentlichem Sportangebot aufgrund Flächenknappheit</li> <li>• Wenig offene Sportangebote</li> <li>• Lärmbelastung durch Sport- und Spielanlagen</li> <li>• Schwimmbad sanierungsbedürftig, Neubau erforderlich, am bisherigen Standort mit Schließung des Bades möglich</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der kommunalen Einrichtungen durch gezielte Weiterentwicklung nach eingehender Bedarfsprüfung</li> <li>• Ausbau der Nachbarschaftshilfe (Nachhilfe, Betreuung, Babysitting, Integrationslotsen, Senioren-Unterstützung bzw. mobile Altenpflege, Demenzhilfe,...)</li> <li>• Ausbau des öffentlichen Sportangebotes, u.a. durch Öffnung der schulischen Sportanlagen</li> <li>• Integration von Migrantinnen und sozial Schwächeren</li> <li>• Begegnungshaus für Jugendliche, Senioren, Vereine mit bedarfsgerechten Angeboten für alle Generationen</li> <li>• Vielfältige Nutzung kommunaler Räumlichkeiten durch zentrales Raummanagement</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sinkende Attraktivität der Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote durch beengte Raumverhältnisse</li> <li>• Knappe Flächenpotenziale für Infrastrukturentwicklung</li> <li>• Begrenzte Kapazitäten der Bildungs- und Sportangebote für Interessierte</li> <li>• Überlastung der Sport- und Spielanlagen</li> <li>• Einschränkungen der Sportanlagen-Nutzung durch Lärmauflagen (Nachbarschaft)</li> <li>• Keine ausreichende Betreuung pflegebedürftiger Menschen</li> <li>• Isolation von Senioren</li> <li>• Hohe Zuzugs- und Fortzugszahlen sowie ungewisse Verteilung auf öffentliche und Privatschulen machen Schülerzahlen schwer kalkulierbar</li> </ul>

TAB. 4: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN ORTSBILD UND GRÜNSTRUKTUREN SOWIE DER INNERÖRTLICHEN FREIRÄUME

Ortsbild und Grünstrukturen/Innerörtliche Freiräume	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ortskern mit identitätsstiftenden Gebäuden/Anlagen und historische, teilweise enge Straßenführung</li> <li>• Ortsbildprägende Gehölze im Ortskern und auf Grünflächen</li> <li>• Viele Spielplätze und kleinere Grünflächen sowie Rodelberg in der Gemeinde</li> <li>• Isarufer und Hochleite mit Burgweg und anderen Wegen am Isarhochufer in direkter Ortsnähe</li> <li>• Forstenrieder Park mit Wegen in direkter Ortsnähe</li> <li>• Seitnerfelder als vielfältig nutzbare Freifläche und Spielplatz</li> <li>• Kuhwiese und angrenzender Wald als Naherholungsraum</li> <li>• Initiative „Blühendes Pullach“ seit 2019</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grünfläche Schäferwiese wegen Parkhaus nicht für Veranstaltungen nutzbar</li> <li>• Trimm-Dich-Pfad/Angebote für Senioren fehlt noch</li> <li>• Mangelnde Landschaftsinformationen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Naturnahe Gestaltung innerörtlicher Grünflächen</li> <li>• Gestaltung und Pflege öffentlicher Grünflächen durch Bürger</li> <li>• Entwicklung von Senioren-Angeboten am Kneipp-Bad</li> <li>• Lehr- und Erlebnispfad im Isartal/an der Isarleite</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Einige Grünflächen mit Baurecht → Erhaltung fraglich</li> <li>• Verwahrlosung bei mangelhafter Pflege</li> <li>• Geringe Nutzung bei unattraktiver Gestaltung</li> </ul>

TAB. 5: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DES VERKEHRS UND DER MOBILITÄT

<b>Verkehr und Mobilität</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gutes ÖPNV-Netz mit drei S-Bahn-Haltepunkten</li> <li>• Direkte S-Bahnverbindung in die Münchner Innenstadt (ca. 20 Min.)</li> <li>• Ergänzende Buslinie</li> <li>• Gutes öffentliches Parkplatzangebot</li> <li>• Durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen</li> <li>• Car-Sharing-Angebot</li> <li>• MVG-Mietradsystem</li> <li>• Förderung der E-Mobilität durch „Energie-, Mobilitäts- und Naturschutzprogramm Pullach“</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pullach als Nadelöhr zw. Großstadt und Region</li> <li>• Trennwirkung des Ortes durch S-Bahn</li> <li>• Bevorzugte Nutzung des Autos für innerörtliche Erledigungen, dadurch Probleme im Ortskern bei fließendem und ruhendem Verkehr</li> <li>• Buslinien binden nicht gesamten Ort an</li> <li>• Staus auf Carl-von-Linde-Straße (=Staatsstraße) als einzige Verbindungsstraße nach Osten über die Isar</li> <li>• Durchgängiger Radweg nach München und nach Grünwald fehlt (Verfahren läuft)</li> <li>• Lärmbelastung an der B11 und der S-Bahn, teils keine Schutzmaßnahmen</li> <li>• Zu hohe Fahrgeschwindigkeit innerorts</li> <li>• S-Bahn-Zugang Großhesselohle nicht barrierefrei</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung des innerörtlichen Pkw-Verkehrs, verbunden u.a. mit einer Verbesserung der Verkehrslage im Ortskern</li> <li>• Durchgängige Anlage von Radwegen nach München und Grünwald</li> <li>• Wiedereröffnung der Fußgängerübergänge und Fahrräder über S-Bahn im Ortskern</li> <li>• Abwägung von Unterführung(en) im Ortskern</li> <li>• Errichtung einer Hängebrücke für Fußgänger über die Isar</li> <li>• Förderung des Radverkehrs</li> <li>• Ausbau der Elektromobilität</li> <li>• Permanente Anbindung durch Taktverdichtung S7</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hohes Niveau der Pkw-Nutzung und damit verbundene Beeinträchtigungen führen zur Minderung der Attraktivität Pullachs</li> <li>• Trennwirkung des Ortes durch S-Bahn mit Taktverdichtung weiter erhöht</li> <li>• Durch Nachverdichtung steigt Verkehrsaufkommen</li> </ul>

TAB. 6: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DER WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND ARBEIT

<b>Wirtschaftsstruktur und Arbeit</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Breite, trag- bzw. ausbaufähige Wirtschaftsstruktur</li> <li>• Positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung</li> <li>• Hohe Unternehmensdichte</li> <li>• Hohe Arbeitsplatzdichte</li> <li>• Optimale räumliche Lage zum/im Wirtschaftsstandort München</li> <li>• Gute verkehrliche Anbindung an die Infrastruktur der Region München</li> <li>• Gutes Einkommensniveau</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Viele Einpendler verursachen Verkehrsprobleme</li> <li>• Hohe Grundstückspreise, keine Erweiterungsflächen für Wohnen/Arbeit verfügbar</li> <li>• Erweiterungsflächen für Gewerbe fehlen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ansiedlung spezialisierter Dienstleister</li> <li>• Wirtschaftsförderung über ein regelmäßig stattfindendes Wirtschaftsforum</li> <li>• Eventuelle Entwicklungsfläche im Bereich der Fa. United Initiators</li> <li>• Nicht abgeschlossene Gewerbeentwicklung in Höllriegelskreuth</li> <li>• Wachstumspotentiale im Bereich Gesundheit und Wellness nutzen</li> <li>• Erwerb von Umweltauszeichnungen</li> <li>• Naherholung als Standortfaktor</li> <li>• Radwegenetz und Isartal als Potential für den Tourismus nutzen</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Abwanderung von Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten</li> <li>• Zunehmende Verkehrsprobleme können Attraktivität als Wirtschaftsstandort mindern</li> </ul>

TAB. 7: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DES EINZELHANDELS UND DER NAHVERSORGUNG

<b>Einzelhandel und Nahversorgung</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Versorgung mit Lebensmitteln im Ort gut möglich (allerdings nicht für alle in wohnungsnaher Lage)</li> <li>• Nahversorgung und Gastronomie im Ortskern vorhanden</li> <li>• Hohe Kaufkraft der Bevölkerung</li> <li>• Markt im Ortskern (1x pro Woche)</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Kein Drogeriefachmarkt im Ort, nur kleiner Lebensmittelmarkt im Ortskern</li> <li>• Leichte Defizite in der Attraktivität des Ortskerns (u.a. zu geringer Besatz mit Einzelhandel)</li> <li>• Fehlender Magnet im Ortskern als Gegenpol zum Einzelhandel am Ortsrand</li> <li>• Schrankenwartezeiten beeinträchtigen die Attraktivität des Ortskerns für Kunden</li> <li>• Wenig Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Hausrat, Schuhe und Sportartikel)</li> <li>• Abnahme des Einzelhandels zugunsten von Büros, Praxen, etc.</li> <li>• Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung, z.B. in Großhesselohe, Grundelberg, Gartenstadt</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Stärkung der Nahversorgung und des Ortskerns durch Ergänzung von Sortimenten und Ansiedelung eines größeren Lebensmittel- und auch Drogeriemarktes</li> <li>• Stärkung der Nahversorgung im Zuge von Wohnungsbauprojekten</li> <li>• Verbesserung der Nahversorgung in Großhesselohe</li> <li>• Ausbau des Wochenmarktes mit weiteren Verkaufsständen</li> <li>• Fachmarkt für Bio- und/oder regionale Produkte</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verlust der Attraktivität und Verödung des Ortskerns</li> <li>• Verschlechterung der Nahversorgung von eingeschränkt mobilen Einwohnern im Ort</li> <li>• Ausbau des AEZ bedeutet verstärkte Konkurrenz zum Ortskern</li> <li>• Ersatzloser Wegfall des Norma</li> <li>• Angebotsstarker, großflächiger Einzelhandel in München als Konkurrenz</li> </ul>

TAB. 8: STÄRKEN, SCHWÄCHEN, CHANCEN UND RISIKEN DES ENERGIE-, KLIMA- UND NATURSCHUTZES

<b>Energie-, Klima- und Naturschutz</b>	
<p><b>Stärken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mit Isar, Isarleite und dem Forstenrieder Park viele unverbaute, naturnahe Flächen im Gemeindegebiet vorhanden</li> <li>• IEP und Geothermienutzung</li> <li>• Eingerahmte Lage zwischen Waldflächen</li> <li>• Besondere Lage in/an LSGs, FFH-Gebiet</li> <li>• Umweltbildungseinrichtung Burg Schwaneck</li> <li>• „Energie-, Mobilitäts- und Naturschutzprogramm Pullach“</li> </ul>	<p><b>Schwächen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Konflikt mit Naturschutz durch starke Erholungsnutzung des Isartals (Mountainbike)</li> <li>• Hohe Pkw-Nutzung innerorts mit entsprechenden Immissionen in Freiflächen</li> </ul>
<p><b>Chancen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Weiterer Ausbau und Umstieg der Gemeinde auf Energieversorgung mit erneuerbaren Energien</li> <li>• Förderung der erneuerbaren Energie bei Gewerbe und Wohnen</li> <li>• Förderung der Radnutzung</li> <li>• Isartal-MTB-Projekt → überregionale Lösungen für Mountainbike-Strecken und Radwege</li> <li>• Flächenentsiegelung z.B. bei Umstrukturierung des BND-Geländes</li> <li>• Förderung naturnaher Gärten</li> </ul>	<p><b>Risiken</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Inanspruchnahme verbleibender Freiflächen am Ortsrand, z.B. Warnberger Feld</li> <li>• Beeinträchtigung von naturschutzfachlich wertvollen Bereichen der Erholungsnutzung, Immissionen</li> </ul>

### 3 Leitbild, Handlungsfelder und Ziele

#### 3.1 Festlegung der Handlungsfelder

Nach Abschluss der Analyse wurden die möglichen Themenfelder im Rahmen der Leitbild-diskussion gewichtet. Folgende Themenfelder wurden auch im Rahmen der Bürgerbeteiligung als die besonders bedeutsamen und für die Ortsentwicklung wichtigen Handlungsbereiche herausgearbeitet und daher als Schwerpunkte zur Bearbeitung im Ortsentwicklungskonzept Pullach festgelegt:



#### 3.2 Leitbilder und Leitziele

Leitbilder und Leitziele der Gemeinde Pullach bestehen zum einen aus den übergeordneten Leitzielen, welche grundsätzliche Aspekte des kommunalen Handelns umfassen. Zum anderen werden die Leitziele für die bauliche Entwicklung, den Verkehr, Freiflächen und Umwelt, die Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur sowie die Nahversorgung und Wirtschaft festgelegt. Im Nachfolgenden sind die Leitbilder und Leitziele zu den jeweiligen Themenbereichen aufgeführt. Diese wurden in einem intensiven Arbeits- und Abstimmungsprozess durch Bürger, Planer und den Gemeinderat erarbeitet.

Übergeordnetes Leitbild
<ol style="list-style-type: none"><li>0) Pullach ist eine lebendige Gemeinde am Rande Münchens mit eigener Identität, die Leben im Grünen mit wirtschaftlicher Dynamik vereinbart.</li><li>1) Der lebenswerte Charakter Pullachs mit durchgängigem Grün und offener Bebauung wird auch bei erforderlichen städtebaulichen Entwicklungen erhalten und weiterentwickelt. Ein Bevölkerungswachstum wird von der Gemeinde nicht forciert.</li><li>2) Die Gemeinde Pullach fördert das Zusammenleben in einer Gesellschaft, die sich einem respektvollen und verantwortungsvollen Miteinander verpflichtet fühlt.</li><li>3) Pullach verfolgt eine nachhaltige Entwicklung in allen Bereichen: Ökologisch verantwortbar, sozial verbindlich und wirtschaftlich zukunftsfähig.</li><li>4) Pullach verfolgt eine solide Haushaltspolitik und geht mit den vorhandenen Ressourcen verantwortungsvoll um.</li></ol>

### Leitziele bauliche Entwicklung

- 1) Bei baulichen Entwicklungen in der Gemeinde werden stets Aspekte der Nachhaltigkeit berücksichtigt und angemessen unterstützt.
- 2) Zwischen Bahnhofsareal, Kirchplatz und Rathaus existiert eine attraktive, von allen Bevölkerungsgruppen genutzte Erweiterung des alten Ortskerns.
- 3) Die Gemeinde bietet in angemessenem Umfang bezahlbaren und attraktiven Wohnraum.
- 4) Die Gemeinde hat die Entwicklung, Nutzung und Gestaltung des BND-Geländes konzeptionell und planerisch umfassend vorbereitet. Die gemäß Entwicklungskonzept wesentlichen Teilflächen sind im Eigentum der Gemeinde.
- 5) In Pullach existieren Angebote verschiedenster Wohnformen und Serviceeinrichtungen für alle Generationen.
- 6) Das Areal des Staatsbahnhofs ist durch maßvolle Bebauung und Erhalt der denkmalgeschützten Gebäude aufgewertet. Es besteht eine gute Mischung aus Wohn-, Gewerbe- und Bürogebäuden.

### Leitziele Verkehr

- 1) Pullach hat einen gut ausgebauten, optimal aufeinander abgestimmten ÖPNV. Der innerörtliche Verkehr ist durch innovative Mobilitätskonzepte reduziert.
- 2) Die Verkehrssicherheit für alle Altersgruppen (speziell der Kinder und Senioren) ist bei allen verkehrlichen Maßnahmen gewährleistet.
- 3) Die durch die S-Bahn bedingten verkehrliche Einschränkungen für den Individualverkehr sind bestmöglich gelindert. Eine Anbindung des BND-Geländes ist gewährleistet.
- 4) Die Fuß- und Radwegverbindungen in die Nachbargemeinden sind bedarfsgerecht ausgebaut.
- 5) Die Belastung durch Verkehrslärm ist im gesamten Ortsgebiet reduziert.
- 6) Das Ortszentrum mit Kirchplatz über die Schwanthaler Straße bis zum Bahnhof ist verkehrlich beruhigt.

### Leitziele Freiflächen und Umwelt

- 1) Die naturnahen Freiräume sind in Pullach gesichert. Sie erfüllen entscheidende Funktionen, z.B. für die Luft- und Wasserqualität sowie für die Erholung. Sie werden entsprechend gepflegt und geschützt und können von der Bevölkerung maßvoll genutzt werden.
- 2) Die vorhandenen öffentlichen Grünflächen sind erhalten. Auch bei städtebaulich oder infrastrukturell notwendigen Vorhaben wird mit Freiflächen und sonstigen Vorratsflächen sorgsam umgegangen. Es erfolgt jeweils eine Abwägung von Alternativen.
- 3) Auf dem frei gewordenen BND-Gelände sind öffentlich zugängliche Flächen geschaffen.
- 4) Pullach nutzt seine Freiflächen und den öffentlichen Raum, insbesondere den Ortskern und den Wöllnerplatz für Feste, Veranstaltungen und bürgerschaftliche Aktivitäten.
- 5) Die Isar ist über direkte Wege erreichbar.

### **Leitziele soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur**

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

### **Leitziele Nahversorgung und Wirtschaft**

- 1) Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung mit einem breiten Angebot ausgestattet.
- 2) Die Gemeinde unterstützt ortsansässige Unternehmen und Gewerbebetriebe im Rahmen ihrer Möglichkeiten und schafft attraktive Rahmenbedingungen.
- 3) Die Gemeinde unterstützt ein funktionierendes Nahversorgungskonzept in Großhesselohe.
- 4) Das Gewerbegebiet Höllriegelskreuth ist von der Gemeinde zukunftsfähig weiterentwickelt.
- 5) Die Angebote der kommunalen Unternehmen sind ökonomisch und ökologisch attraktiv. Die Daseinsvorsorge befindet sich in öffentlicher Hand.

## 4 Massnahmenkonzept

Das Maßnahmenkonzept setzt sich aus dem Rahmenplan als Übersicht der Handlungsempfehlungen und den nach Themenfeldern dargelegten Handlungsempfehlungen zusammen, die sowohl in Plänen als auch in einer Tabelle übersichtlich dargestellt sind.

### 4.1 Rahmenplan

Die Handlungsempfehlungen und Maßnahmen aller Themenfelder sind in der Karte

- Karte R1 „Rahmenplan“

übersichtlich zusammengestellt. Die Karte zeigt auch die enge räumliche Verzahnung der Themenfelder, insbesondere in der Ortsmitte.

Die Organisationsstruktur von Grund- und Mittelschulen des Schwimmbads erfordert gesonderte Fachkenntnisse. Zur Vorbereitung der Standortentscheidungen für die Schulen sowie für das künftige Schwimmbad wurden daher separate Fachgutachter beauftragt, ein Konzept für die künftigen Ansprüche sowie davon abhängig den Raumbedarf zu ermitteln und somit eine Standortempfehlung abzugeben. Die Machbarkeitsstudie für das Schwimmbad hat bereits im Juli 2017 zu einer Standortentscheidung geführt. Trotz dieser Standortentscheidung wurde der vorgesehene und im Leitbild enthaltene Neubau des Bades vom Gemeinderat nicht in die Maßnahmenempfehlungen übernommen. Das Konzept für die Schulentwicklung mit Raumprogramm liegt mit Stand März 2019 vor. Die innerörtlichen Freiflächen Warnberger Feld, BND-Gelände sowie auch der Sportverein Pullach wurden in den Handlungsempfehlungen nicht eingehender betrachtet, da zu diesen Flächen in näherer Zukunft keine Verfügbarkeit gegeben ist. Sie werden allerdings in den langfristigen Entwicklungsüberlegungen mit berücksichtigt.

Bei den Handlungsempfehlungen wird jeweils der Bezug zu den zuvor in Kap. 3 definierten Leitziele hergestellt. Für das Gelände des BND werden 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, bereits vor der endgültigen Abzugs-Entscheidung die künftig angestrebte Entwicklung vor auszuplanen.

### 4.2 Handlungsempfehlungen

#### 4.2.1 Maßnahmen der Ortsentwicklung

Die Maßnahmen sind auf den thematischen Karten „Handlungsempfehlungen“ für die jeweiligen Themenbereiche dargestellt und verortet.

- Karte H1 „Handlungsempfehlungen Bauliche Entwicklung“
- Karte H2 „Handlungsempfehlungen Verkehr“
- Karte H3 „Handlungsempfehlungen Freiflächen und Umwelt“
- Karte H4 „Handlungsempfehlungen Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur“
- Karte H5 „Handlungsempfehlungen Nahversorgung und Wirtschaft“

#### 4.2.2 Bewertung und Priorisierung der Maßnahmen sowie Umsetzungsschritte

Die Karten der Handlungsempfehlungen für die einzelnen Themenfelder benennen bereits die Bedeutung der einzelnen Maßnahmen für die Ortsentwicklung. So sind diese bereits drei verschiedenen Prioritätsstufen zugeordnet. Sehr wichtige Maßnahmen werden als Priorität 1 gekennzeichnet, wichtige als Priorität 2 und alle weiteren oder langfristigen Maßnahmen als Priorität 3. Hieraus ergeben sich auch die Übersichtstabellen für den Handlungsbedarf, die die Maßnahmen der jeweiligen Themenfelder nun nach Prioritäten sortiert und diese farblich her-

vorhebt. 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).

### Bauliche Entwicklung

Der Handlungsbedarf zur baulichen Entwicklung umfasst vorrangig die umfassend diskutierten Infrastrukturmaßnahmen: Ausbau der Grund- sowie Mittelschule im Ortskern, Bebauung des Bahnhofareals für Einzelhandel, Seniorenwohnen und evtl. weitere Funktionen. Daneben sind Maßnahmen zur langfristigen Planung für BND-Gelände und Warnberger Feld sowie diverse kleinere Maßnahmen benannt, die für die Ortsentwicklung von Bedeutung sind.

TAB. 9: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN BAULICHE ENTWICKLUNG

Nr.	Leitziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
B7	S2,3	Siehe S8 - Ausbau Schulstandorte			
B6	S9	Langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten	Erwerb des Warnberger Felds	1. weitere Verhandlungen mit der Liegenschaftsverwaltung Erzdiözese, 2. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren 3. (Wettbewerb und) Bauleitplanung	Sportangebot für Vereine und Schulen, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht, etc.)
B5	2	Attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte im Bahnhofsareal	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen	1. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren, 2. Testentwurf mit Kostenabschätzung Tiefgaragenumbau 3. Investorenwettbewerb als Dialogverfahren durchführen 4. Bauleitplanung durchführen	Nutzungsanforderungen und Größen konkretisieren (neben Art der Nutzungen auch Fußwegeverbindungen u.a. zum Bahnhof), Trägerschaft Wettbewerb klären (Investorenwettbewerb, wettbewerblicher Dialog oder städtebaulicher Wettbewerb)
B4	4	Vorbereitung städtebauliche Neuordnung des BND-Geländes nach Nutzungsaufgabe	Entwicklungskonzept für das BND-Gelände erstellen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsmischung/Nutzungs zonierung	Rahmenplanung vorbereiten: Nutzungsziele definieren, Raumansprüche, Verflechtung und Integration in denkmalgeschütztes Ensemble prüfen, Instrumente zur Umsetzung auswählen	Für die Themenfelder Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Bauliche Entwicklung/Wohnen, Nahversorgung, verkehrliche Erschließung und Grünflächenentwicklung
B3	3,5	Schaffung bezahlbaren Wohnraumes	Nachverdichtung am Grundelberg und in der Handkeis-Straße	Prüfung Machbarkeit Statistik, Beauftragung Vorplanung	Flächenauswirkungen durch Stellplatzbedarf berücksichtigen; Dachausbau/Aufstockungen einzelner Häuser prüfen.

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
B1	6	Städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhof-Areals für Wohnen und Arbeiten	Klarstellung der gewünschten Entwicklung	Bebauungsplan für den bereits entwidmeten Nordteil des Staatsbahnhofgeländes aufstellen	Denkmalgeschützte Gebäude sanieren und durch Neubauten ergänzen
B8	W5	Räumliche und logistische Verbesserung der örtlichen Wertstoffentsorgung; Anpassung der Grundversorgung an Bevölkerungsentwicklung; perspektivische Bedarfe der kommunalen Abfallwirtschaft beachten	Planung eines größeren gemeindlichen Wertstoffhofes	Standortfindung (evtl. südl. der Industriestraße), Verhandlungen mit Grundstückseigentümer aufnehmen, Kooperation mit Nachbargemeinde prüfen, Berücksichtigung des Bedarfs des Isartaler Tisches prüfen	Ein verkehrstechnisch gut erreichbarer Wertstoffhof erhöht dessen Attraktivität und Effizienz; Synergien mit Gewerbe und Handel schaffen

### Verkehr

Der Handlungsbedarf im Bereich Verkehr ergibt sich zum einen aus der städtebaulichen Entwicklung. So macht beispielsweise die Maßnahme B5 im Rahmen der Standortentwicklung auf der Bahnhofswiese eine Untersuchung des An- und Abfahrtsverkehrs und Neuorganisation des ruhenden Verkehrs (Parken) erforderlich. Gleichzeitig sollten Chancen genutzt werden, die Fuß- und Radwegeverbindungen zu optimieren, um unnötige Autofahrten zu vermeiden. Das gilt insbesondere auch im Ortszentrum. Auch die Entwicklung des BND-Geländes löst eine verkehrliche Neuordnung aus. Im Idealfall können hierdurch vorhandene Hindernisse wie z.B. die Beeinträchtigung des Ortskerns durch die Schrankenschließzeiten ausgeräumt werden. Eine weitere, größere Maßnahme zur Verbesserung der Anbindung in den Ortskern, wäre eine Tieferlegung der S-Bahn in diesem Bereich. Auch eine Entwicklung des Warnberger Feldes würde verkehrliche Untersuchungen und Maßnahmen nach sich ziehen.

Zum anderen gibt es eine Reihe von Einzelmaßnahmen, mit denen versucht werden soll, lokale Probleme zu beheben und somit die Attraktivität Pullachs als hochwertiger Wohn- und Gewerbestandort mit hohem Freizeitwert langfristig zu sichern.

TAB. 10: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN VERKEHR

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
V3	2	Verbesserung der Übersichtlichkeit und Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer	Neue Verkehrsführung der Kreuzung Münchner/Richard-Wagner-/ Wurzel-seppstr. konzipieren	Fahrbeziehungen Saarlandstraße: Querung für Fußgänger unklar --> Planung im Zuge des Schwimmbadplanes in Auftrag geben	Bauliche Maßnahmen zur Verlangsamung des Abbiegeverkehrs; Querung der Saarlandstraße und der Richard-Wagner-Straße für Fußgänger verbessern durch Aufzeigen der Kfz-Fahrtrichtungen/ Abbiegespuren.
V1	4	Anbindung an das Münchner Radwegenetz	Fuß- und Radweg von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern	Grundstückserwerb: Enteignungsverfahren läuft, Projektplanung nach Grundstücksverfügbarkeit	Weiterführung über die historische Eisenbahnbrücke bis zur Hilariastraße, später auch bis Wöllner Platz und Weiterführung nach Pullach wünschenswert.

Nr.	Leit- - ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
V2	3	Leistungsfähige und funktionale Anbindung für das BND-Gelände und ggf. auch Ortsmitte	Neue Bahnquerung als Erschließung des BND-Geländes und ggf. auch Ortsmitte für KfZ und / oder Radfahrer, Fußgänger (inkl. Verkehrsführung im BND-Gelände)	Machbarkeitsstudie mit Erschließungsalternativen für Anbindung mit Unterführung beauftragen, enge Abstimmung mit Maßnahme B4 erforderlich	Im Rahmen einer künftigen baulichen Verdichtung ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss erforderlich. Mit einer Unterführung unter der Bahn kann auch die Problematik der Schranken-schließzeiten gelöst werden; Lage für aussichtsreichste Alternative sollte auch auf der Westseite frei gehalten / gemacht werden
V9	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Schwanthalerstraße (bis Hausnummer 1, 3) als Verbindung zwischen Bahnhof und Kirchplatz umgestalten, insbesondere begrünen	1. Rahmenbedingungen definieren (Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie / Vorplanung beauftragen, -- > Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Alternative durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung)	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 N2 und N3
V7	1	Attraktives, kurzes Wegenetz im Ortskern	Wegeverbindungen von Maibaumwiese zur Münchner- und Bahnhofstraße ermöglichen	Verhandlungen mit Grundeigentümer aufnehmen	Kurze Wege erhöhen Attraktivität und reduzieren Autofahrten, Synergien mit Maßnahmen zur Nahversorgung N2 und N3
V4	5	Verbesserung Lärmschutz für Anwohner	Aktive Schallschutzmaßnahmen an B11 nördlich der Abzweigung Wolfratshauser Straße ermöglichen	Konzeptstudie zur Prüfung von Alternativen, Machbarkeit hinsichtlich Bäume und (Gas-) Leitungstrassen sowie Kosten	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. Evtl. Reduzierung von 60 auf 50 km/h (Zuständigkeit Staatl. Bauamt Freising)

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
V6	3	Optimierte Anbindung des Ortskerns	Schrankenschließzeiten verkürzen sowie Zuwegung zum Zentrum optimieren	1. Klärung der Anfrage an die DB, alle Abhängigkeiten detailliert darzulegen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen 2. Machbarkeitsstudie für Fuß-/Radwegebrücke oder Unterführung, auch Übergang Parkstraße.	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., Ausbau zw. Kagerbauer- und Gabriel-von Seidl. Str. als Rettungsweg und Busstraße wegen Landschaftsschutzgebiet nicht machbar
V10	4	Attraktives Wegenetz und Erreichbarkeit der Erholungs-räume	Zusätzliche Fußgänger-/ Radfahrerquerungsmöglichkeit als Verbindung zum Link-Geräuml prüfen	Umsetzung läuft bereits	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-Geräuml.
V12	2,5	Optimierung Verkehrsfluss und Reduzierung Verkehrsbelastungen	Umbau der Kreuzung B11/St2572 prüfen und umsetzen	Dialog mit Straßenbauamt aufnehmen, auf dieser Grundlage Verkehrskonzept erarbeiten lassen	Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts für Bundes- und Staatsstraßen, daher kann die Gemeinde nicht selbst planen
V11	4	Attraktives Wegenetz, Verbindung nach Grünwald	Fuß- und Radwegbrücke bzw. Seilbahn nach Grünwald prüfen	Gemeinsam mit Grünwald mögliche Lage abklären und Machbarkeitsstudie initiieren	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)
V8	F5	Fußläufige Erreichbarkeit des Isartals verbessern	Wegeverbindungen vom Ortszentrum zur Isar wiederherstellen	Weg vom Kirchplatz: Klärung mit Eigentümer des darüber liegenden Hangs; Sanierungsarbeiten planen und beauftragen Weg Jaiserstraße: Weg ist begehbar, Sanierung angedacht	Weg wegen Hangrutschgefahr gesperrt, Hangsanierung nur gemeinsam mit höher am Hang liegendem Grundstück möglich; wird aus Kostengründen z. Zt. wohl nicht verfolgt.
V14	3	Optimierte Anbindung des Ortskerns	Eine Tieferlegung der S-Bahn im Bereich der Ortsmitte wird mittelfristig angestrebt.	1. Prüfung und Ergänzung bisheriger Untersuchungen 2. Aktualisierung der Kostenberechnung und Fördermöglichkeiten, Gemeinderatsbeschluss	

## Freiflächen und Umwelt

Die Handlungsempfehlungen im Themenfeld Freiflächen und Umwelt umfassen schwerpunktmäßig die Sicherung und Inwertsetzung vorhandener Freiflächen. Durch die fortschreitende Nachverdichtung der Wohnbauflächen wird Zug um Zug privates Grün und Baumbestand reduziert. Wo immer sinnvoll und möglich, sollen daher die Grünflächen gestärkt und Grünstrukturen gefördert werden. Die Flächen sollen von der Bevölkerung zur Erholung sowie für örtliche Veranstaltungen genutzt werden können. Hierfür ist an einigen Stellen eine qualitative Aufwertung und organisatorische Abstimmung erforderlich, um Zugänglichkeit und mögliche Nutzungen zu sichern, z.B. für den Höllriegelpark, die Brachflächen am IEP, und die Fläche der Friedhofserweiterung. Dies sollte in einem Durchgrünungskonzept vorbereitet werden.

Hinsichtlich des Wegenetzes ergeben sich enge Berührungspunkte mit den Handlungsempfehlungen im Bereich Verkehr, d.h. Fuß- und Radwegenetz. Auch Baumpflanzungen an öffentlichen Straßen sollten bei Neu- und Umgestaltungen verstärkt in den Blickpunkt rücken. Zu nennen ist daneben bei der Weiterentwicklung der Schulen auch eine verbesserte Durchgrünung der Pausenhöfe. Daneben gilt es auch die naturschutzfachlich bedeutsamen Flächen als Ausgleichsräume nicht zu vernachlässigen und eine entsprechende Pflege zu sichern.

TAB. 11: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN FREIFLÄCHEN UND UMWELT

Nr.	Leit - ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
F11	2	Entwicklung Grünflächen	Grünflächenkonzept für öffentliche Grünflächen entwickeln	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zusätzliche Nutzungen definieren</li> <li>2. Pflege sichern</li> <li>3. Grünflächensatzung aufstellen</li> <li>4. ggf. Patenschaften organisieren</li> </ol>	Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen von zunehmender Bedeutung für Erholung und Ausgleichsfunktionen im Naturhaushalt, da Verringerung privates Grün durch Nachverdichtung (v.a. Birkenwäldchen, Maibaumwiese, Rosenstraße, nördlich Isarspatzen, Jakobus-Platz)
F9	1	Entwicklung Erholungsnutzung und Biotopfunktionen	Höllriegelpark: Öffentliche Zugänglichkeit dauerhaft sichern und behutsam herrichten	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Klärung der Rahmenbedingungen mit dem Eigentümer uniper</li> <li>2. Pflege- und Entwicklungsplan erstellen, Berücksichtigung FFH-Lebensraumtypen</li> <li>3. Schrittweise Umsetzung</li> </ol>	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.
F4	1	Entwicklung Biotopfunktionen und Erholungsnutzung	Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten und nutzbar machen	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Vorkonzept temporäre Nutzungen erstellen</li> <li>2. Umsetzung mit geringen Kosten</li> </ol>	Brachfläche im Ortsbild auch bei späterem Flächenbedarf durch IEP temporär verschönern, Nutzung z.B. als Bolzplatz bzw. Ansaat als Blühwiese.

Nr.	Leit- - ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
F5	1	Entwicklung Grün- und Vorratsflächen	Neugestaltung als Grünfläche nach Schwimmbadabriss	1. Zusätzliche Nutzungen auf der frei werdenden Fläche definieren (Wegeverbindungen / Grünfläche / artenreiche Wiese / Spielplatz?) 2. Planungskonzept unter Einbeziehung der bisherigen Liegewiese erstellen	Bisherige Schwimmbadfläche als öffentlich nutzbare Grünfläche sichern und entwickeln
F12		Verbesserung der Durchgrünung entlang der Straßen	Durchgrünung entlang der Ortsstraßen verbessern (v.a. Richard-Wagner-Str. innerhalb der Wohngebiete, Schubertstraße, östl. Pater-Rupert-Mayer-Straße sowie südl. Wolf-ratshauser Str. südl. Dr.-Carl-von-Linde Straße) durch Pflanzung/Ergänzung von Alleen, Baumreihen oder Einzelbäumen sowie Grün- und Pflanzflächen	1. Konzept erstellen 2. Umsetzbarkeit prüfen 3. Erste Maßnahmen einleiten	Vor allem bei Umgestaltungen entlang der Straßen, hierfür nach Möglichkeit (Berücksichtigung Bus-Verkehr) Fahrbahnquerschnitt reduzieren zugunsten Grünstreifen und Radwegen
F13	1	Schutz wertvoller Biotope sowie Landschaftsbestandteile	Hangleite Isartal im Kern als Naturschutzgebiet ausweisen	1. Fachliche Voraussetzungen prüfen 2. rechtliche Voraussetzungen prüfen 3. Antrag beim Landratsamt/ggf. Verfahrensdurchführung und Beschluss zur Unterschutzstellung mittels Rechtsverordnung durch den Kreistag unterstützen	Schutz als FFH-Gebiet für Öffentlichkeit nicht transparent genug, LSG als Puffer vorhanden
F1	1	Langfristige Sicherung der Biotopfunktionen	Pflege Grundstück Fl.Nr. 428 (Großhesseloher Hochleite)	In Abklärung mit der Landeshauptstadt München Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen	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
F6	1	Sicherung Biotopfunktionen und Erholungsnutzung	Grünfläche Fl.Nr. 170 des östl. Friedhofs temporär aufwerten	Zugänglichkeit/Nutzung sichern, Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen, bis tatsächl. Nutzung durch Gräber	Zugang von Hans-Keis-Str. prüfen (über Fläche nördlich der Isarspatzen)
F3	1	Langfristige Sicherung der Biotopfunktionen	Pflege Fläche am Grundelberg, Fl.Nrn. 140/5 und 446/5	Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen	Fläche im Gemeindeeigentum

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
F2	1	Langfristige Sicherung der Biotopfunktionen	Pflege Grundstück Fl.Nr. 454/10 (Waldwiese südwestl. Großhesselohr Wehr)	Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen	Fläche im Gemeindeeigentum; Einzäunung als Schutz der Quellen belassen, ggf. nur ein Türchen für Fußgänger
F8	5	Attraktives Wegenetz sichern und weiterentwickeln	Isartalzugänge prüfen, sanieren, ggf. neue anlegen	Wird wegen Abhängigkeiten / FFH-Schutz zur Zurückstellung empfohlen, siehe V8 bzgl. Wiederherstellung vorhandener Wege	Wünschenswert wäre auch Natur-Kultur-Lehrpfad, Änderungen / Ergänzungen von Wegen und Intensivierung der Freizeinnutzung im Hinblick auf naturschutzfachliche Vorgaben kaum denkbar

Als neueste Entwicklung wurden von e.on Waldflächen im FFH-Schutzgebiet erworben, welche nun für weitere Entwicklungen wie die Umsetzung des Mountainbike-Lenkungskonzepts und insbesondere durch Aufwertung einzelner Teilflächen als Ökokontoflächen dienen können.

### Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

Als eine der zentralen Aufgaben der kommunalen Versorgung stellt dieses Themenfeld mit die umfassendste Aufgabenliste. Für die verschiedenen Einrichtung wie Schulen, Kinderbetreuung, Seniorenwohnen sowie diverse Bildungseinrichtungen müssen häufig noch Standortentscheidungen im Rahmen von Gemeinderatsbeschlüssen getroffen und Planungsschritte zur Umsetzung eingeleitet werden.

TAB. 12: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN SOZIALE INFRASTRUKTUR, FREIZEIT UND KULTUR

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
S8	2,3	Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern	Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule	1. "Phase 0" mit Schulkonzept beenden, Standortentwicklung prüfen 2. nach diesem Abschluss VGV-Verfahren und Planung Leistungsphasen 1-9 beauftragen	Derzeit wird die künftige pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule geklärt ("Andrea Lehner – Beratung in Schulfragen"). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine architektonische Planung und der erforderliche Umbau bzw. Neubau, Durchgrünung Schulhöfe berücksichtigen
S12	3	Ausbau und Attraktivierung Schulstandort	Sanierung/Neubau und Erweiterung des Pullacher Gymnasiums	1. Nutzungskonzept mit Klärung Erweiterungsbedarf & Kostenplanung 2. Sanierungskonzept erarbeiten 3. Auslagerung Schulbetrieb für Bauphase organisieren	Hierfür bieten sich für die temporäre Auslagerung z.B. Flächen südlich IEP oder im Bereich des Sportplatzes oder Freizeitbades an, diese (temporären) Gebäude könnten z.B. im Anschluss auch für die Auslagerung der Mittel- oder Grundschule genutzt werden, nur geringe Abhängigkeit anderer OEP-Maßnahmen hiervon

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
S3	6	Weiterentwicklung Jugendarbeit	Neubau Jugendhaus an der Polizeiwiese gemäß Konzept freiraum <sup>2</sup>	1. Nutzungsgröße abklären und beschließen 2. architektonische Planung beauftragen	Alternative für Sommerstockbahnen klären. Planung als Jungbürgerhaus mit einladendem Cafébereich, Mehrzweckraum (für Parties, Kulturprogramm und separate Ferienbetreuung bzw. Raumvermietung), Gastroküche, Außengelände in unmittelbarer Nähe zu Skaterplatz.
S5	5	Schaffung Wohnraum für Senioren im Bahnhofsareal	Neubau für seniorengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsareal	Rahmenbedingungen definieren, Bedarf ermitteln, 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten/Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung	Zentrumsnah soll das Angebot an Seniorenwohnen ausgebaut werden, die Kombination mit Ausbau der Nahversorgung ist wegen kurzer Wege für die Bewohner / Teilnahme am öffentlichen Leben attraktiv, Mehrgenerationenhaus, ggf. Demenz-WG
S4	6	Weiterentwicklung Kinderbetreuung	Erweiterung Kindergarten Kinderland, Standort für Kindergarten in Höllriegelskreuth prüfen  Neubau für bisherige Container Mäuseburg	Flächenverfügbarkeit in Höllriegelskreuth klären; Standortentscheidung Kinderhaus treffen, weitere Planungsschritte einleiten  Planung beauftragen	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.
S7	1,7	Sicherung kultureller Angebote	Modernisierung/ Umgestaltung des Bürgerhauses	Sanierungsarbeiten planen und beauftragen	
S6	7	Erweiterung VHS	Räumlichkeiten für VHS in der Ortsmitte schaffen	Rahmenbedingungen definieren, 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten/Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung	Die VHS benötigt weitere Räumlichkeiten, an neuen Standort bündeln und damit räuml. Enge in Rat- und Bürgerhaus entlasten
S10	9,4	siehe B6 - Warnberger Feld			

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
S9		Lebendighalten der Geschichte Pullachs, auch im Hinblick auf BND-Gelände	Etablierung eines Museums für Geschichte	Prüfung des Museumskonzepts; Suche geeigneter Standorte	In Zusammenarbeit mit dem Pullacher Geschichtsforschung e.V. sowie Agenda 21 Pullach
S2	1,6	Ergänzung des kulturellen Angebotes für alle Generationen	Vorüberlegungen für Einrichtungen und Nutzungen im BND-Gelände initiieren	Vorplanung nur im Rahmen eines Nutzungskonzeptes gemäß Maßnahme B4, s. dort	Im Rahmen des Nutzungskonzeptes müssen auch kulturelle Angebote für alle Generationen, kommunikative Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten mitkonzipiert werden, Werkstätten als Räume für VHS o.ä. beibehalten
S11	4	Sicherung Sportflächenangebot	Vorhandene Sportflächen erhalten	1. Sportfläche erhalten 2. Regelmäßige Nutzungsverteilung und Auslastung überprüfen 3. Wenn Verlagerung auf Warnberger Feld absehbar, Nutzungskonzept erarbeiten	Hohe Auslastung durch Vereine, erfüllen tlw. nicht mehr aktuelle Anforderungen (für Leichtathletik oder Fußball höherer Liegen), zunehmender Bedarf

### Nahversorgung und Wirtschaft

Ergänzend zur gut ausgebauten Nahversorgung in Höllriegelskreuth umfasst dieses Themenfeld vorrangig die Empfehlungen zur Stärkung der Nahversorgung im Ortskern sowie Großhesselohle. Die empfohlenen Maßnahmen im Ortskern werden im nächsten Kapitel themenfeldübergreifend konkretisiert.

TAB. 13: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNG UND WIRTSCHAFT

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
N3	1,2	Nahversorgung im Ortskern stärken	Mögliche Erweiterungsintention des Normalesplanungsrechtlich sichern	Bei Bedarf Bauleitplanung durchführen	Abhängig von Eigentümergemeinschaft, Erweiterungskonzept erwartet
N2	1	Nahversorgung im Ortskern stärken, vgl. Projekt B5 (Entwicklung Bebauungskonzept für den Bahnhofsbereich mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte)	Ladengeschäfte im Bahnhofsbereich für die Grundversorgung und den täglichen Bedarf ansiedeln. Vorrangig den Ortskern und nicht die am Rand liegenden, bestehenden Versorgungsschwerpunkte weiter stärken.	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte. Es wird die Durchführung eines Planverfahrens mit Realisierungsteil "Herzoghaus" und Ideenteil "Bahnhofswiese" sowie ein anschließender Investorenwettbewerb empfohlen.	Entweder Lebensmittelmarkt oder Drogeriemarkt in Kombination mit Biomarkt. Davon würde auch der übrige Einzelhandel im Ort profitieren; Neubau einer zweistöckigen Tiefgarage als Voraussetzung

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
N1	2,3	Nahversorgung am Wöllnerplatz stärken	Angebote für Betreiber/ Geschäftsleute attraktiv mache	Verhandlungen mit Pächter, ggf. Festschreiben einiger Sortimente bei günstiger Miete, ggf. weitere Vergrößerung prüfen	In Großhesselohe wird ein größerer Lebensmittelmarkt nicht funktionieren, daher wurde der Kiosk errichtet und mit Leitungsanschlüssen versorgt, um zumindest eine Grundversorgung zu ermöglichen.
W1	2,4	Weiterentwicklung Gewerbeflächen	Weiterentwicklung Gewerbegebiet Höllriegelskreuth (insbesondere Bereich Industriestraße) vorbereiten	Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über mögliche bessere Ausnutzung / Verdichtung, Bebauungsplanung	Beispielsweise Gesundheitszentrum bei Linde-Agora
W2	2	Stärkung Gewerbepark (Gemarkung Baierbrunn)	n.b.	Sanierung	Läuft bereits

### Umsetzungshorizont

Zusätzlich wird auf den Plänen der jeweiligen Themenfelder die zeitliche Umsetzbarkeit kategorisiert in Zeiträume bis 5 Jahren, zwischen 5 und 10 Jahren und über 10 Jahren. Diese ist abhängig von den jeweiligen Planungsinstrumenten, dem Abstimmungsbedarf und somit den Zeiträumen für die Planung und eigentliche Umsetzung von Projekten. Wichtige Maßnahmen können nicht immer auch zügig realisiert werden. So kann eine Maßnahme zwar eine hohe Bedeutung haben, die eine zügige Entscheidung erfordert, aber deren Umsetzung z.B. bei größeren Bauprojekten eine längere Planungsphase erfordert. Umgekehrt kann es weitere Maßnahmen geben, die nicht vordringlich, aber sinnvoll sind und die schnell und leicht innerhalb eines oder weniger Jahre umgesetzt werden können.

### 4.2.3 **Maßnahmenkonzept Ortszentrum**

Für das Ortszentrum wurde die Darstellung des Rahmenplans noch verfeinert und mit weiteren, begleitenden Maßnahmen ergänzt.

– Karte H6 „Handlungsempfehlungen Ortszentrum Pullach“

Dabei wird auch auf die jeweils im gesamträumlichen Konzept enthaltenen Maßnahmen verwiesen. Weitere Handlungsempfehlungen ergeben sich unter anderem aus der „Analyse Ortsbild im Ortskern von Pullach“ in Kap. 2.3.4 des Teils II. Folgende Tabelle zeigt alle Maßnahmen auf, welche nicht in den Plänen der einzelnen Handlungsfelder dargestellt sind. Dabei sind die Maßnahmen Nr. 1,3 und 4 der Priorität 2 zugeordnet und die Maßnahmen Nr. 6 und 7 der Priorität 3.

TAB. 14: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN NAHVERSORGUNG UND WIRTSCHAFT

Nr.	Leit-ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
1	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Neugestaltung Münchner Straße zugunsten von Fußgängern zwischen Bahnhofstraße und Kirchplatz	1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie/Vorplanung beauftragen, --> Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung)	Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.
3	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Fußwegbreiten erweitern	Generell soll bei Umbaumaßnahmen Fuß- (und Rad-)verkehr durch Erweiterung der Aufenthalts- und Verbindungsflächen in der Ortsmitte gestärkt werden; allerdings werden vitale Bestandsbäume erhalten	Ausreichende Gehwegbreiten für Kinderwagen, Rollstuhlfahrer etc. sicherstellen.
4	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Kirchplatz mit verbesserter Aufenthaltsqualität umgestalten; die Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Gastronomie wird sichergestellt	1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie/Vorplanung beauftragen, --> Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung)	Atmosphärische Aufenthaltsqualität anhand von gliedernden Strukturen, Nutzungsangeboten/Inventar und Materialien abgestimmt neu definieren
6	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Gesamtgestaltungskonzept für Johann-Bader-Straße, Habenschadenstraße, Schwanthalerstraße und Gartenstraße (nördlicher Teil) entwickeln	1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie/Vorplanung beauftragen, --> Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung)	Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualität, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden.
7	6	Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern	Schulstraße umgestalten	1. Ergebnis der Schuluntersuchungen Phasen 0, 1-4 abwarten 2. an die Schulplanung angepasste Neugestaltung der Schulstraße prüfen und entwickeln	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.

#### 4.2.4 Identifikation und Darstellung von Impulsprojekten

Im Folgenden werden zwei Arten von Impulsprojekten dargestellt. Zum einen werden Impulsprojekte als solche verstanden, welche überschaubar in ihrem Umfang und deshalb kurzfristig umsetzbar sind, aber auch gleichzeitig eine gute Öffentlichkeitswirkung erzielen. Zum anderen werden Impulsprojekte dargestellt, welche positive Auswirkungen auf die Umgebung haben, das Umfeld stärken und somit als „Impulsgeber“ für weitere Entwicklungen dienen.

##### Kurzfristig umsetzbare Impulsprojekte:

- Fuß- und Radwege von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern (V1, jedoch abhängig vom laufenden Enteignungsverfahren)
- Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten und nutzbar machen (F4)
- Öffentliche Zugänglichkeit des Höllriegelparks dauerhaft sichern und behutsam herrichten (F9)

##### „Impulsgeber“ für weitere Entwicklungen:

- Attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte durch eine Bebauung am Bahnhofsareal mit Einkaufsmöglichkeiten, Seniorenwohnen und evtl. Ärzte (B5, S5, N2)
- Leistungsfähige und funktionale Anbindung für das BND-Gelände und ggf. auch Ortsmitte (V2)

## 5 Ausblick

### 5.1 Umsetzungskonzept und zeitlicher Rahmen

Der Ortsentwicklungsplan wird vom Gemeinderat Pullach als Handlungs- und Aktionsplan beschlossen. Die Umsetzung der einzelnen Maßnahmen bedarf i.d.R. weiterer Beschlüsse. Anstehende Entscheidungen sollen sich auf den OEP beziehen, sofern Zielsetzungen und Maßnahmen hieraus betroffen sind. 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.

In den folgenden Abbildungen 1-5 sind die voraussichtlichen Abläufe und Zeitstränge in den jeweiligen Themenfeldern für die Handlungsempfehlungen mit Priorität 1 angegeben.

#### Bauliche Entwicklung

Im Themenfeld Bauliche Entwicklung verbleiben nach Gemeinderatsentscheidungen noch zwei Handlungsempfehlungen in der 1. Priorität. Der Neubau bzw. Ausbau der Grund- und Mittelschule im Ortskern hat bereits mit der Phase 0 begonnen. Seit März 2019 liegt nun ein Schulkonzept vor, auf dessen Grundlage in diesem Jahr ein Architekturbüro eine Machbarkeitsstudie erstellt und weitere Planungen demnach in den nächsten Jahren vorangetrieben werden können. Anfang 2022 könnte dann mit den konkreten Umbau- bzw. Neubauplanungen und den Baumaßnahmen begonnen werden.

Für den Erwerb des Warnberger Feldes sollten in den nächsten zwei Jahren die Verhandlungen weitergeführt werden, bevor nächste Schritte und genaue Nutzungen geplant werden können.

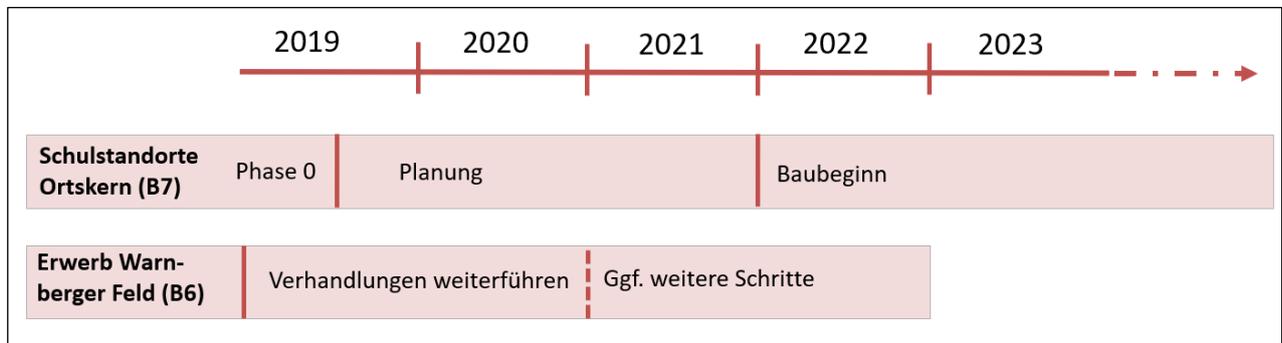


Abb. 1: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Bauliche Entwicklung

### Verkehr

Im Themenfeld Verkehr gibt es drei Handlungsempfehlungen, welche der Priorität 1 zugeordnet wurden. Für die neue Verkehrsführung der Kreuzung Münchner / Richard-Wagner / und Wurzelseppstr. kann in den Jahren 2019 und 2020 ein Verkehrsplaner beauftragt werden. Daraufhin könnte im Jahr 2021 der Umbau der Kreuzung erfolgen. Für die Verlängerung des Fuß- und Radwegs von München-Thalkirchen nach Großhesselohle ist das Ergebnis des laufenden Enteignungsverfahrens abzuwarten. Je nach Grundstücksverfügbarkeit muss noch die Brückensanierung geklärt werden, bevor frühestens im Jahr 2022 mit dem Bau begonnen werden kann.

Die Anbindung an das BND-Gelände und ggf. auch an die Ortsmitte durch neue Bahnquerungen sollte Mitte 2019 planerisch untersucht werden. Eine Umsetzung dieser Maßnahme ist allerdings nur sinnvoll, sofern nicht bis dahin eine Tieferlegung der S-Bahn in Aussicht steht (vgl. V14).

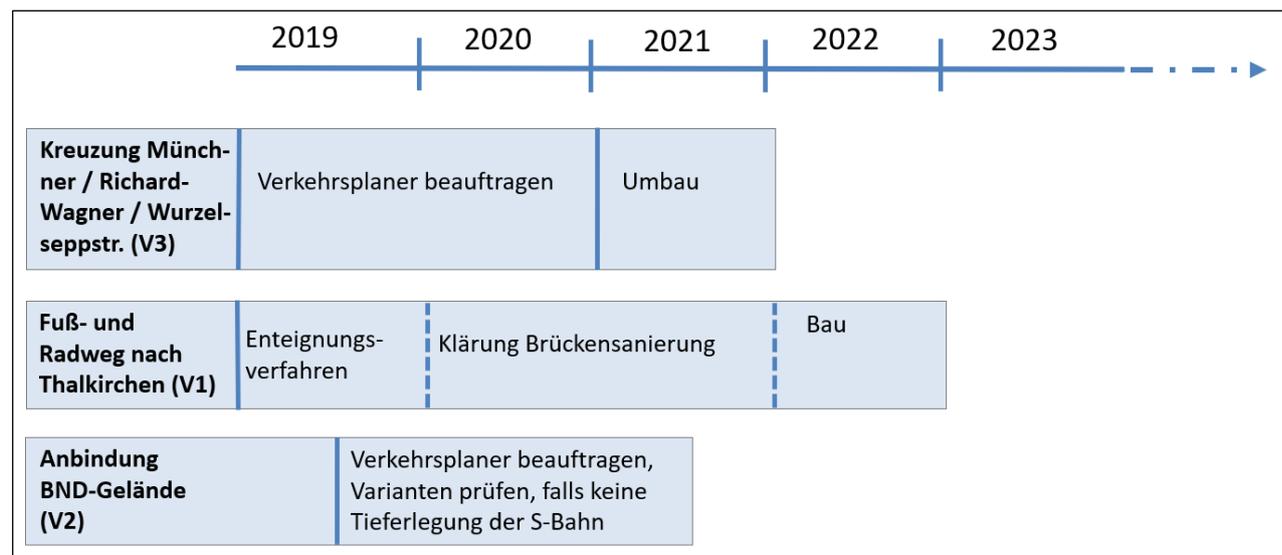


Abb. 2: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Verkehr

## Freiflächen und Umwelt

Vier Handlungsempfehlungen 1. Priorität gibt es in diesem Themenfeld. Die Grünflächenkonzepte für die öffentlichen Grünflächen im Gemeindegebiet werden bereits erarbeitet. Für die öffentliche Zugänglichkeit und Instandsetzung des Höllriegelparks kann in diesem Jahr mit der Planung begonnen werden, da der Gemeinderat den Erwerb beschlossen hat und in Kaufverhandlungen steht. Eine Umsetzung könnte im direkten Anschluss im Detail geplant und angegangen werden, diese könnte günstigenfalls bereits Ende 2021 abgeschlossen werden. Die Nutzbarmachung der Brachfläche am IEP-Gelände kann durch eine Ansaat als Blühwiese in den nächsten zwei Jahren zügig umgesetzt werden. Die Neugestaltung der Grünfläche nach einem Schwimmbadabriss ist abhängig davon, ob und wann das Schwimmbad am derzeitigen Standort aufgegeben und abgerissen wird. Voraussichtlich wird dies aber nicht vor 2023, sondern eher später passieren.

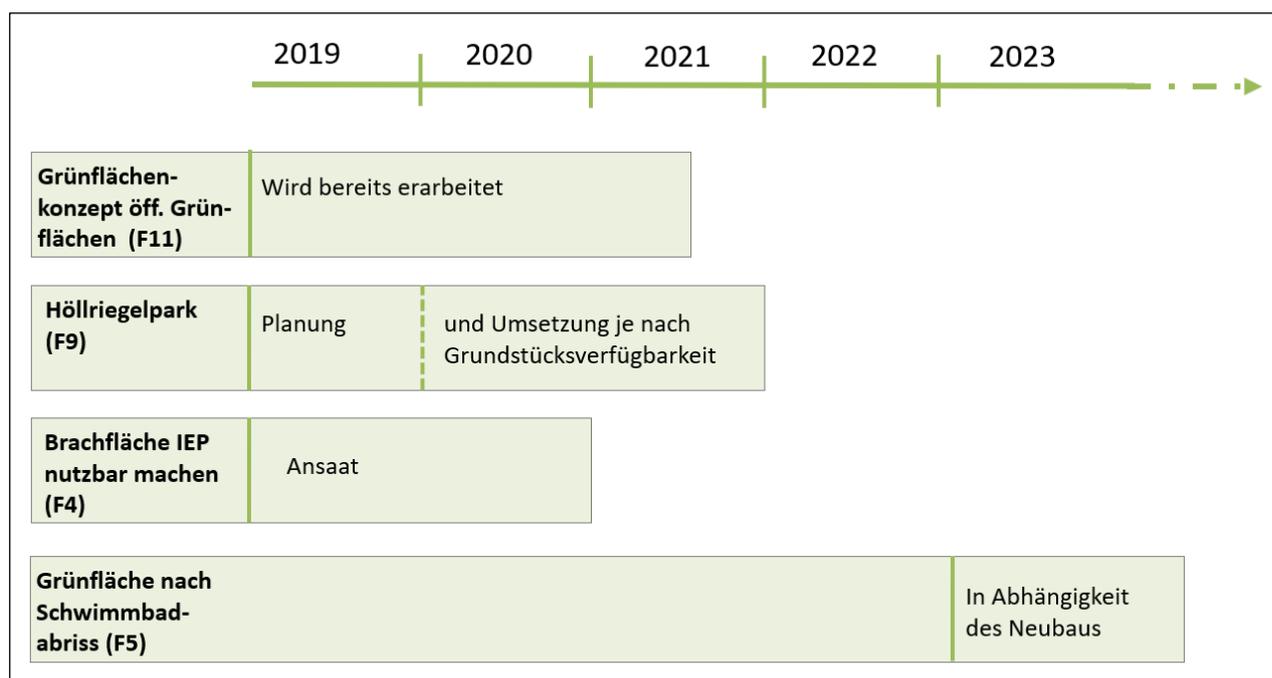


Abb. 3: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Freiflächen und Umwelt

## Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

Dieses Themenfeld hat mit insgesamt sechs die meisten Handlungsempfehlungen mit einer Priorität 1. Der zeitliche Ablauf für die Schulen im Ortskern wurde bereits unter dem Themenfeld Bauliche Entwicklung erläutert. Für eine Sanierung und Erweiterung bzw. einen Neubau des Pullacher Gymnasiums muss in den nächsten zweieinhalb Jahren die Planung vorangetrieben werden, um dann mit dem Um- und Erweiterungsbau Mitte 2021 beginnen zu können. Dieser muss bis Ende 2025 abgeschlossen sein, da dann das Zurück zum „G9“ greift. Für den Neubau des Jugendhauses freiraum<sup>2</sup> könnte bereits in diesem Jahr die Planung abgeschlossen und in den Jahren 2020 und 2021 der Bau realisiert werden, da schon ein entsprechendes Konzept vorliegt. Für den Neubau für seniorengerechtes Wohnen im Bahnhofsareal sollten bis Ende 2020 die Planungsüberlegungen abgeschlossen sein und ein Gesamtkonzept vorliegen. Danach könnten weitere Planungen und der Bau des Herzoghauses vorangetrieben werden. Für die Kindergarten-Situation in Pullach sollte bis Ende 2021 die Standortprüfung bzw. -findung abgeschlossen sein und mit der Neubauplanung des Kindergartens Mäuseburg begonnen werden. Die Planung sowie kleinere Maßnahmen für eine Modernisierung und Umgestaltung des Bürgerhauses könnten bis Ende 2021 abgeschlossen sein, bevor mit der Generalsanierung begonnen wird.

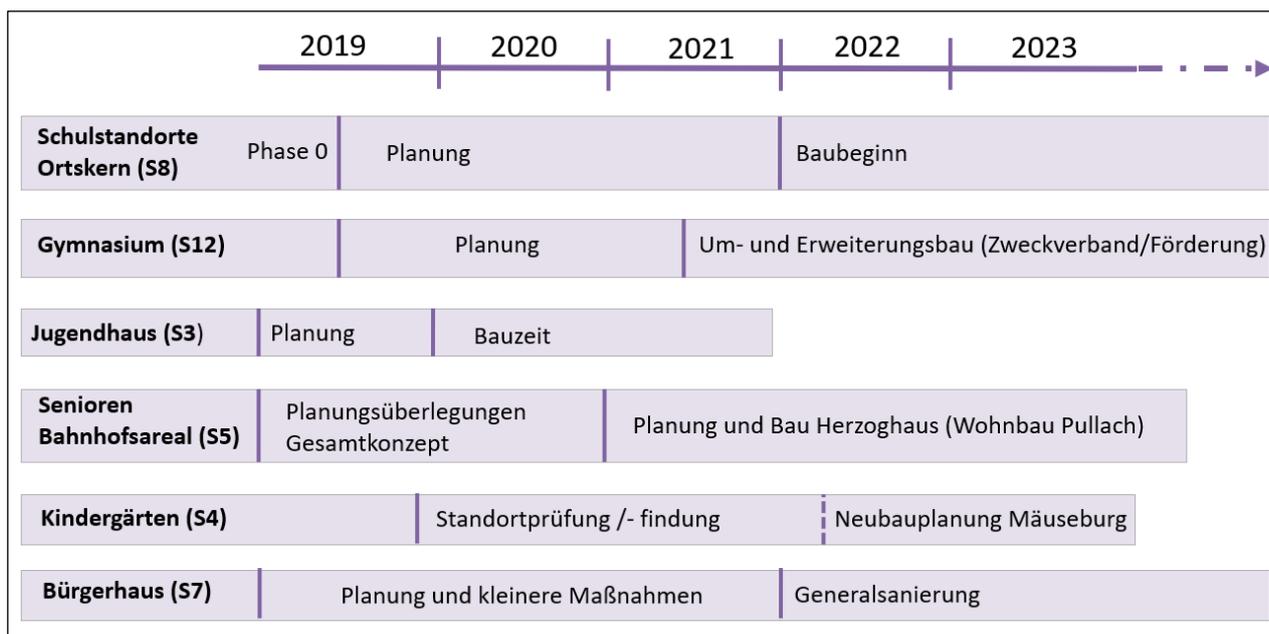


Abb. 4: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

### Nahversorgung und Wirtschaft

Für das Themenfeld Nahversorgung und Wirtschaft gibt es zwei Handlungsempfehlungen, welche der Priorität 1 zugeordnet wurden. Die Bebauungsplan-Änderung für die Norma-Erweiterung könnte, je nach konkreten Vorhaben des Eigentümers, im Jahr 2020 abgeschlossen sein. Für den Neubau eines Lebensmittel- bzw. Drogeriemarktes auf dem Bahnhofsareal könnten, wie auch für den Neubau für das seniorengerechte Wohnen, bis Ende 2020 die Planungsüberlegungen abgeschlossen sein und ein Gesamtkonzept vorliegen. Danach könnten weitere Planungen und der Bau des Herzoghauses vorangetrieben werden.

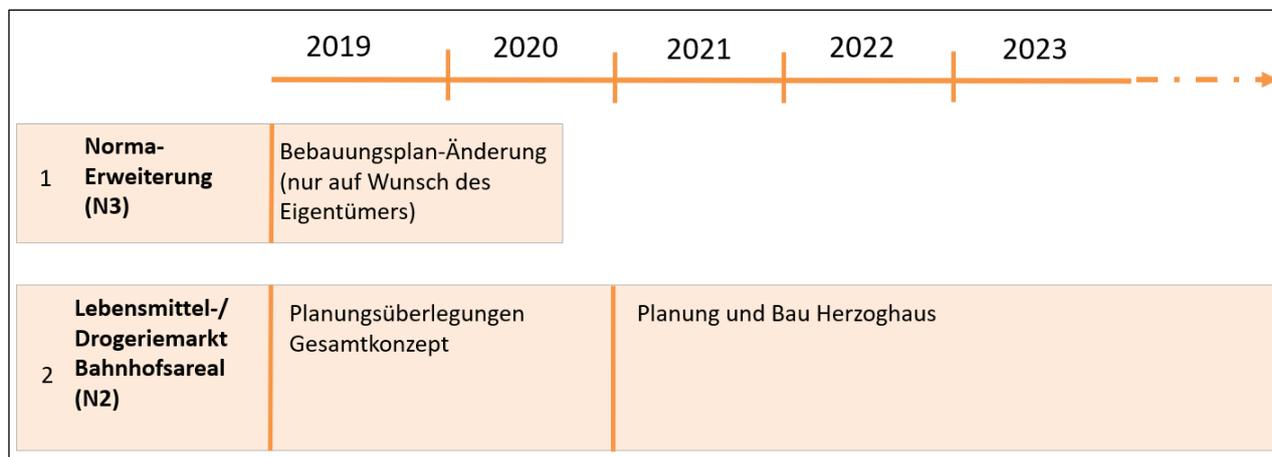


Abb. 5: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Nahversorgung und Wirtschaft

## 5.2 Organisationsstruktur und interkommunale Kooperationsfelder

Die Umsetzung der einzelnen Arbeitsschritte erfolgt nach Einzelbeschlüssen grundsätzlich durch die Gemeindeverwaltung oder beauftragte Dritte. Zentraler Steuerer für die Umsetzung des OEPs ist der Gemeinderat und die durch diesen gesteuerte Bauverwaltung bzw. Bautechnik, ggf. auch andere Abteilungen der Gemeindeverwaltung. Ein- bis zweimal im Jahr soll in

einem kurzen Sachstandsbericht auf die laufenden Maßnahmen eingegangen und nötige Entscheidungen und Beschlüsse vorbereitet werden.

Eine vertiefte Betrachtung des Umsetzungsstandes sollte in angemessenen Zeitabständen im Gemeinderat erfolgen, bei der mit ausreichend Zeit (ggf. Sondersitzung) eine Evaluierung stattfindet.

Ggf. kann auch eine Überarbeitung der Maßnahmenliste aufgrund aktueller Entwicklungen bzw. Abschluss von Maßnahmen erfolgen. Verschiedene Maßnahmen, die im Konzept nicht ausgearbeitet wurden, können dann nach weitgehendem Abschluss der primären Maßnahmen in die Umsetzung eingestellt werden. Dies wäre insbesondere nach einer Abzugsentscheidung des BND oder mit einem Erwerb des Warnberger Felds zwingend erforderlich.

Der Ursprung des Pullacher OEPs liegt in der Bürgerbeteiligung. Es darf daher nicht vergessen werden, die Bürger über den Umgang mit den gesammelten Ideen zu informieren und für eine Akzeptanz des OEPs und der hier festgelegten Umsetzungsmaßnahmen zu werben. Auch künftig sollte das OEP weiterhin auf der gemeindlichen Homepage [www.pullach.de](http://www.pullach.de) präsent sein.

Alternativ wäre auch folgende Arbeitsstruktur denkbar:

Mit den Empfehlungen aus dem Ortsentwicklungskonzept sind eine Reihe von Aufgaben und Anforderungen verknüpft, zu deren Bewältigung Zuständigkeiten und organisatorische Strukturen vor Ort definiert werden müssen. Dabei gilt es zu unterscheiden zwischen festen Strukturen, die dauerhaft als Verantwortlichkeit definiert sind und variablen Elementen, die je nach Bedarf oder Verfügbarkeit besetzt werden.

Für die Bündelung aller Aktivitäten zum OEP sollte ein „Ortsentwicklungsbeauftragter“ installiert werden, der sich als „Kümmerer“ für die Umsetzung verantwortlich fühlt. Diesem sollte ein Arbeitskreis dauerhaft zur Seite stehen, dessen Mitglieder auch operativ tätig werden und beispielsweise zu bestimmten Anlässen berichten, aber auch konzeptionelle Arbeit übernehmen und unterstützen. Dieser sollte sich sowohl aus Verwaltungsmitarbeitern als auch einzelnen (ehrenamtlichen) Gemeinderäten zusammensetzen.

Neben den Projekten für und innerhalb der Gemeinde Pullach betreffen einige Handlungsempfehlungen auch die Grenzbereiche zu den Nachbargemeinden, für die eine besondere Abstimmung und gemeinsame Vorgehensweise erforderlich ist. Dazu gehören die Maßnahmen V1 und V11 als Radwegeverbindungen zur LH München und Gemeinde Grünwald sowie W2 mit der Stärkung des interkommunalen Gewerbehofs im Süden auf dem Gemeindegebiet von Baierbrunn.

Auch der Ausbau und das Bereithalten von kommunaler Infrastruktur ist grundsätzlich als Gemeinschaftsprojekt mit Nachbargemeinden denkbar, z.B. Seniorenwohnen, Kinderbetreuung, etc. Je nach Aufgabenstellung sind dabei unterschiedliche Grenzen für die räumliche Zuordnung denkbar.

Auch Schutzbestrebungen im Isartal erscheinen nur bei Zustimmung der Nachbargemeinden und Nutzung von Synergien realisierbar.