

Ergebnisse des Ortsentwicklungsplanes (OEP) - auszugsweise - für den Bereich *Herzoghaus* und Bahnhof Pullach

Hinweis:

Es handelt sich um eine Zusammenfassung der Abt. Bauverwaltung vom 08.01.2020 basierend auf dem Abschlussbericht zum Ortsentwicklungsplan (OEP) des Büros Terrabiota. Der vollständige Bericht wurde dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 23.07.2019 (TOP 4) zur Kenntnis gegeben und findet sich zudem im Internetauftritt der Gemeinde Pullach i. Isartal. Link: <https://www.pullach.de/ortsentwicklung-gemeinderat-am-23-07-2019/>

A Leitziele im Ortsentwicklungsplan (OEP)

Von März bis Juli 2016 wurden die Leitziele für die künftige Entwicklung der Gemeinde Pullach i. Isartal bezogen auf Jahr 2030 erarbeitet. Die gesammelten Arbeitsergebnisse wurden vom beauftragten Planungsteam abschließend gebündelt und die Formulierungen zu den einzelnen Leitzielen angepasst. Die Leitziele wurden dem Gemeinderat in der öffentlichen Sitzung am 18.07.2016 vorgelegt. Hier wurden dann Leitziele verabschiedet.

Ableitbare Leitziele für den Bereich Herzoghaus/Bahnhof Pullach:

Übergeordnete Leitziele

- 2 Der lebenswerte Charakter Pullachs mit durchgängigem Grün und offener Bebauung wird auch bei erforderlichen städtebaulichen Entwicklungen erhalten und weiter entwickelt. Ein Bevölkerungswachstum wird von der Gemeinde nicht forciert.
- 4 Pullach verfolgt eine nachhaltige Entwicklung in allen Bereichen: ökologisch verantwortbar, sozial vorbildlich und wirtschaftlich zukunftsfähig

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, qualitätsvolle und von allen Bevölkerungsgruppen genutzte Erweiterung des alten Ortskerns.
- 3 Die Gemeinde bietet in angemessenem Umfang bezahlbaren und attraktiven Wohnraum.
- 5 In Pullach existieren Angebote verschiedenster Wohnformen und Serviceeinrichtungen für alle Generationen.

Verkehr

- 6 Das Ortszentrum mit Kirchplatz über die Schwanthaler Straße bis zum Bahnhof ist verkehrlich beruhigt.

Freiflächen, Umwelt

- 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.
- 4 Pullach nutzt seine Freiflächen und den öffentlichen Raum, insbesondere den Ortskern und den Wöllnerplatz für Feste, Veranstaltungen und bürgerschaftliche Aktivitäten.

Soziale Infrastruktur, Freizeit, Kultur

- 1 Der Pullacher Ortskern ist ein lebendiger Treffpunkt für alle Generationen und Interessensgruppen.
- 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.

Nahversorgung, Wirtschaft

- 1 Der Ortskern ist mit einer attraktiven Nahversorgung mit einem breiten Angebot ausgestattet.

B Abschlussbericht zum OEP

Teil I – Leitbild, Ziele und Maßnahmen

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. (...) 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. 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 Hölriegelskreuth 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

Soziale und kulturelle Infrastruktur	
Stärken - Breites Schulangebot vor Ort: Öffentliche Schulen (Grundschule (mit Hort), Mittelschule und Gymnasium) sowie private Schulen - Gutes kulturelles Angebot: VHS, Musikschule, Bürgerhaus, Bücherei - Zusätzliche Betreuungs- und Förderangebote in und außerhalb der Schulen - Betreuungsangebot für Kleinkinder - Gemeindeeigenes Schwimmbad - Vielfältiges, gut genutztes Vereins- und Sportangebot; Skatepark - Hohes Bürgerengagement - Seitnerfelder als Fläche für Feste und Veranstaltungen - Burg Schwaneck als Umweltbildungseinrichtung - Angebot der Nachbarschaftshilfe	Schwächen - Aktuell beengte Situation in Grund- und Mittelschule, KiGa und KiTa; keine öffentliche Realschule - Zu wenig Platz für VHS, Musikschule, keine/eingeschränkte Barrierefreiheit - Mangel an Vereinstreffpunkte - fehlende Treffpunkte und Betreuungsangebote für Senioren - Zu wenig Treffpunkte für Jugendliche, Freizeitstätte nur für Jüngere attraktiv - Beschränkte Kapazität an Sportflächen - Konkurrenz zwischen Vereins- und öffentlichem Sportangebot aufgrund Flächenknappheit - Wenig offene Sportangebote - Lärmbelastung durch Sport- und Spielanlagen - Schwimmbad sanierungsbedürftig, Neubau erforderlich, am bisherigen Standort mit Schließung des Bades möglich
Chancen - Stärkung der kommunalen Einrichtungen durch gezielte Weiterentwicklung nach eingehender Bedarfsprüfung - Ausbau der Nachbarschaftshilfe (Nachhilfe, Betreuung, Babysitting, Integrationslotsen, Senioren-Unterstützung bzw. mobile Altenpflege, Demenzhilfe,...) - Ausbau des öffentlichen Sportangebotes, u.a. durch Öffnung der schulischen Sportanlagen - Integration von Migranten und sozial Schwächeren - Begegnungshaus für Jugendliche, Senioren, Vereine mit bedarfsgerechten Angeboten für alle Generationen - Vielfältige Nutzung kommunaler Räumlichkeiten durch zentrales Raummanagement	Risiken - Sinkende Attraktivität der Bildungs-, Sport- und Freizeitangebote durch beengte Raumverhältnisse - Knappe Flächenpotenziale für Infrastrukturentwicklung - Begrenzte Kapazitäten der Bildungs- und Sportangebote für Interessierte - Überlastung der Sport- und Spielanlagen - Einschränkungen der Sportanlagen-Nutzung durch Lärmauflagen (Nachbarschaft) - Keine ausreichende Betreuung pflegebedürftiger Menschen - Isolation von Senioren - Hohe Zuzugs- und Fortzugszahlen sowie ungewisse Verteilung auf öffentliche und Privatschulen machen Schülerzahlen schwer kalkulierbar

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

Wirtschaftsstruktur und Arbeit

Stärken

- Breite, trag- bzw. ausbaufähige Wirtschaftsstruktur
- Positive Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung
- Hohe Unternehmensdichte
- Hohe Arbeitsplatzdichte
- Optimale räumliche Lage zum/im Wirtschaftsstandort München
- Gute verkehrliche Anbindung an die Infrastruktur der Region München
- Gutes Einkommensniveau

Schwächen

- Viele Einpendler verursachen Verkehrsprobleme
- Hohe Grundstückspreise, keine Erweiterungsflächen für Wohnen/Arbeit verfügbar
- Erweiterungsflächen für Gewerbe fehlen

Chancen

- Ansiedlung spezialisierter Dienstleister
- Wirtschaftsförderung über ein regelmäßig stattfindendes Wirtschaftsforum
- Eventuelle Entwicklungsfläche im Bereich der Fa. United Initiators
- Nicht abgeschlossene Gewerbeentwicklung in Höllriegelskreuth
- Wachstumspotentiale im Bereich Gesundheit und Wellness nutzen
- Erwerb von Umweltauszeichnungen
- Naherholung als Standortfaktor
- Radwegenetz und Isartal als Potential für den Tourismus nutzen

Risiken

- Abwanderung von Unternehmen aufgrund fehlender Erweiterungsmöglichkeiten
- Zunehmende Verkehrsprobleme können Attraktivität als Wirtschaftsstandort mindern

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

Einzelhandel und Nahversorgung

Stärken

- Versorgung mit Lebensmitteln im Ort gut möglich (allerdings nicht für alle in wohnungsnaher Lage)
- Nahversorgung und Gastronomie im Ortskern vorhanden
- Hohe Kaufkraft der Bevölkerung
- Markt im Ortskern (1x pro Woche)

Schwächen

- Kein Drogeriefachmarkt im Ort, nur kleiner Lebensmittelmarkt im Ortskern
- Leichte Defizite in der Attraktivität des Ortskerns (u.a. zu geringer Besatz mit Einzelhandel)
- Fehlender Magnet im Ortskern als Gegenpol zum Einzelhandel am Ortsrand
- Schrankenwartezeiten beeinträchtigen die Attraktivität des Ortskerns für Kunden
- Wenig Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Hausrat, Schuhe und Sportartikel)
- Abnahme des Einzelhandels zugunsten von Büros, Praxen, etc.
- Defizite bei der fußläufigen Nahversorgung, z.B. in Großhesselohe, Grindelberg, Gartenstadt

Chancen

- Stärkung der Nahversorgung und des Ortskerns durch Ergänzung von Sortimenten und Ansiedelung eines größeren Lebensmittel- und auch Drogeriemarktes
- Stärkung der Nahversorgung im Zuge von Wohnungsbauprojekten
- Verbesserung der Nahversorgung in Großhesselohe
- Ausbau des Wochenmarktes mit weiteren Verkaufsständen
- Fachmarkt für Bio- und/oder regionale Produkte

Risiken

- Verlust der Attraktivität und Verödung des Ortskerns
- Verschlechterung der Nahversorgung von eingeschränkt mobilen Einwohnern im Ort
- Ausbau des AEZ bedeutet verstärkte Konkurrenz zum Ortskern
- Ersatzloser Wegfall des Norma
- Angebotsstarker, großflächiger Einzelhandel in München als Konkurrenz

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. (...)

4.2 Handlungsempfehlungen

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 hervorhebt. 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. 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 Erdölzese. 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 Bahnhofsbereich	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsbereich 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 denmalgeschütztes 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 Grindelberg und in der Handkeis-Straße	Prüfung Machbarkeit Statik, Beauftragung Vorplanung	Flächenauswirkungen durch Stellplatzbedarf berücksichtigen; Dachausbau/Aufstockungen einzelner Häuser prüfen.

17

Gemeinde Pullach im Isartal, Ortsentwicklungsplan
Erläuterungsbericht Teil 1 – Stand: 05.07.2019

Terrabiota

Nr.	Leitziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
B1	6	Städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhofsbereichs für Wohnen und Arbeiten	Klarstellung der gewünschten Entwicklung	Bebauungsplan für den bereits entwidmeten Nordteil des Staatsbahnhofsbereichs 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. süd. der Industriestraße), Verhandlungen mit Grundstückseigentümern 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

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: Entgeltnungsverfahren läuft, Projektplanung nach Grundstücksverfügbarkeit	Weiterführung über die historische Eisenbahnbrücke bis zur Hilariastraße, später auch bis Wöllner Platz und Weiterführung nach Pullach wünschenswert.

18

Gemeinde Pullach im Isartal, Ortsentwicklungsplan
Erläuterungsbericht Teil I – Stand: 05.07.2019

Terrabiota

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 Schrankenschießezeiten 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 verläuft 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 Malbaumwiese zur Münchner- und Bahnhofstraße ermöglichen	Verhandlungen mit Grundeigentümern 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 Wolftratschauer 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)

TAB. 12: HANDLUNGSEMPFEHLUNGEN SOZIALE INFRASTRUKTUR, FREIZEIT UND KULTUR

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
58	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, Neubau, Durchgrünung Schulhöfe berücksichtigen
512	3	Ausbau und Attraktivierung Schulstandort	Sanierung/Neubau und Erweiterung des Pullacher Gymnasiums	1. Nutzungskonzept mit Klärung Erweiterungsbedarf & Kostenanfrage 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 Freibad 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

23

Gemeinde Pullach im Isartal, Ortsentwicklungsplan
Erläuterungsbericht Teil I – Stand: 05.07.2019

Terrabiota

Nr.	Leit- ziel	Ziel – Warum?	Maßnahme – Was?	Handlungsschritte – Wie?	Erläuterung
53	6	Weiterentwicklung Jugendangebot	Neubau Jugendhaus an der Polzeiweide gemäß Konzept freiraum ²	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), Gastküche, Außengelände in unmittelbarer Nähe zu Skaterplatz.
55	5	Schaffung Wohnraum für Senioren im Bahnhofsareal	Neubau für seniorengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsareal	Rahmenbedingungen definieren, Bedarf ermitteln, 1. Konzeptanfrage 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
54	6	Weiterentwicklung Kinderbetreuung	Erweiterung Kindergarten Kinderland, Standort für Kindergarten in Hölriegelskreuth prüfen Neubau für bisherige Container Mäuseburg	Flächenverfügbarkeit in Hölriegelskreuth 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 Hölriegelskreuth empfohlen; Des Weiteren ist mittelfristig ein Ersatz für die Container an der Mäuseburg vorzuziehen. Planungsauftrag erst nach Klarheit über Schulen erteilen.
57	1,7	Sicherung kultureller Angebote	Modernisierung/ Umgestaltung des Bürgerhauses	Sanierungsarbeiten planen und beauftragen	
56	7	Erweiterung VHS	Räumlichkeiten für VHS in der Ortsmitte schaffen	Rahmenbedingungen definieren, 1. Konzeptanfrage 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
510	9,4	siehe 86 – Warberger Feld			

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.	Leitziel	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, Nutzungsanboten/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:

(...)

„Impulsgeber“ für weitere Entwicklungen:

- Attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte durch eine Bebauung am Bahnhofsareal mit Einkaufsmöglichkeiten, Seniorenwohnen und evtl. Ärzte (B5, S5, N2)

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.

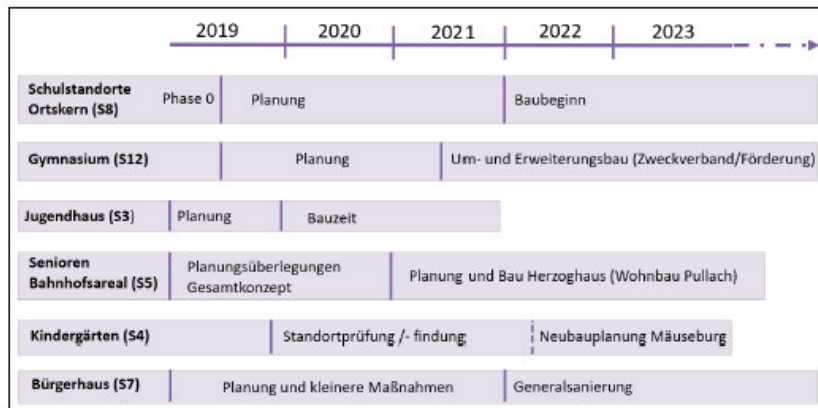


Abb. 4: Zeitstrang für die Handlungsempfehlungen 1. Priorität – Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

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 Bahnhofsbereich 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

C Abschlussbericht zum OEP

Teil II – Analyse, Szenarien und Erläuterungen

2.3 Städtebauliche Grundlagen/ Siedlungsstruktur

(...)

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 Laufristanz nördlich und südlich des Zentrums.

Der Ortskern ist belebt und vielfältig genutzt. Pullach verfügt aus atmosphärischer und stadträumlicher 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.

(...)

2.3.5 Soziale und kulturelle Infrastruktur

(...)

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.

(...)

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. (...)

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

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 Großhesselohle. 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 („Polizeiwiese“ 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 Kinderspielplätze ergänzt. (...)

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. Gemeinde Pullach,

2.3.9 Wirtschaftsstruktur

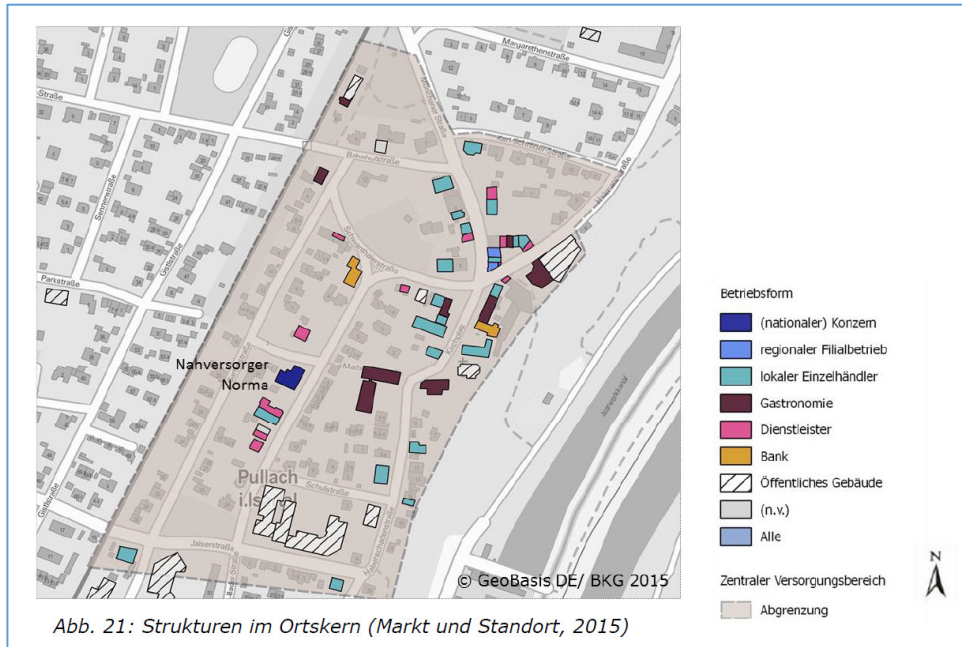


Abb. 21: Strukturen im Ortskern (Markt und Standort, 2015)

In Pullach ist ein breites Angebot medizinischer Dienstleister vorhanden.

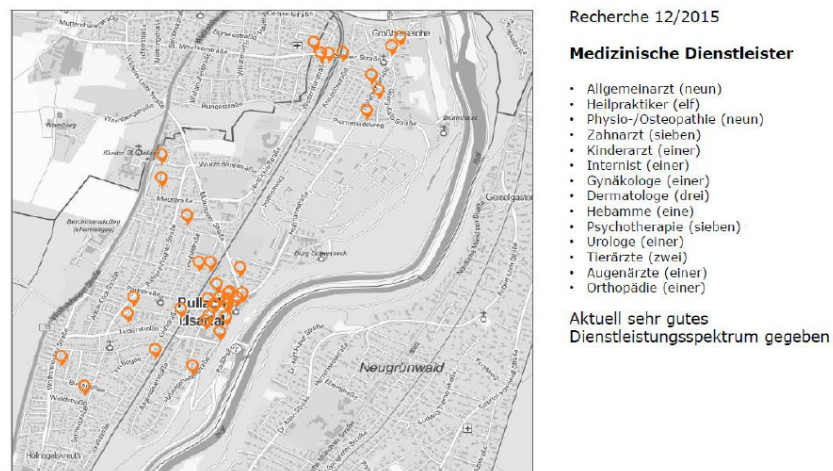


Abb. 23: Ärzte und medizinische Versorgung (Markt und Standort, 2015)



Abb. 24.3: Anthropogen – bewusst gestaltetes Landschaftsbild: Bahnhofswiese

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

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 verfügbare, 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 der-zeit 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 Planungs-raumes (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 Ange-bote 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 Dienstleiter für Gerontologie erwünscht.

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

(...)

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.

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

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 ortsnahen 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.

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

(...)

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

(...)

- 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.

(...)

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 GRUNDSCHULGRUNDSTÜCKS	- 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

5 ERLÄUTERUNGEN ZUM MASSNAHMENKONZEPT

(...)

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 Handlungs-empfehlung 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 Staatsbahnhofs- und Bahnhofsgelände zur Klärstellung der gewünschten Entwicklung aufstellen	Kommunales Ziel ist städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhofs- und Bahnhofsgeländes 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. 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 Kindergarten 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 seniorengerechtes Wohnen/Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsbereich	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, Standort-suche, 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 Bahnhofsareal 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.

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 Her-zoghaus	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) mit Mittelschule	Wegeverbindungen (V7) am Standort (S8) mit Mittelschule	Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal (B5) und Seniorenwohnen (S5) und Drogetel- und Drogenmarkt (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	Entwicklungs-konzept für das BND-Gelände entwickeln (B4) len (B1)	Bebauungsplan Staatsbahnhofs-gelände aufstel-len (B1)
Lage im Ortsge-füge, Synergien Funktionale Grundriss- und Freiraumgestal-tung, Bebaubar-keit	sehr gut, in Ortsmitte	sehr gut, in Ortsmitte	sehr gut	sehr gut	gut	mittel	mittel	sehr gut	mittel
Baulicher Ein-griff	mittel (beengte Lage)	mittel (beengte Lage)	gut	mittel (dreieckiger Zuschnitt)	sehr gut	sehr gut	gut	sehr gut	mittel
Auswirkungen Orts- und Landschaftsbild	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)
Inmissionen	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering, da kein Hochbau	mittel (da mit-ten im Ort)	mittel	mittel bis hoch	gering	gering, da bereits bebaut bzw. in Abhängigkeit von Planung	gering
Verkehrliche Auswirkungen	kein Unterschied zum Bestand	kein Unterschied zum Bestand	gering	mittel	mittel	mittel	gering	künftige Nutzung noch unklar	gering
	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 fehlen	Tausch mit Mittelschule sehr zu empfehlen	Wegverbinding zur Münchner Straße sowie Bahnhofstraße empfohlen	Eine Bebauung des Bahnhofs-areals mit Nutzung Nahversorgung/Senioren empfohlen	Der Neubau eines Jugendhauses auf der Polizeiwiese 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 gewünscht und zukünftige Nutzung wird empfohlen	Aufstellung Bebauungsplan zur Klärung der Stellung der Entwicklung wird empfohlen

D ANHANG

Denkmalliste Pullach

D-1-84-139-31 **Bahnhofstraße 10.** Ehem. Isartalbahnhof Pullach, erdgeschossige Bahnsteighalle über drei gusseisernen Stützen zwischen zwei zweigeschossigen Walmdachpavillons, verputzter Bau mit Sichtziegeldekor, um 1890. **nachqualifiziert**

TAB. A8: LISTE DER BAU- UND BODENDENKMÄLER VON PULLACH, BAYERISCHES LANDESAMT FÜR DENKMALPFLEGE, STAND: 03.07.2018

Flächenmatrix Schlüsselgrundstücke

Flächenmatrix Schlüsselgrundstücke

TAB. A9: FLÄCHENMATRIX DER SCHLÜSSELGRUNDSTÜCKE DER GEMEINDE PULLACH IM BESTAND

Grundstücksbeschreibung (Farbe gem. Gruppen Lage im Ort)	Mittelschule	Grundschule	Birkenwäldchen	Malbaumwiese (Schwanthaler Straße)	Schäfer-/Bahnhofsgrüne	Herzoghaus	Bahnhof	Poltegrüne/Margarethenwiese
UG Nr.	1	2	3	4	5a	5b	5c	6
Bestand								
Technische Daten:								
Größe (m²)	8.460	7.435 (davon Schule 6.270)	1.984	3.512	3.457	1.067	ca. 1.624 (ohne Bahnhofstraße)	22.757 (davon Stater 7.540)
Flurnummer(n) der Gemarkung Pullach i. laartal	260	34	237/11	5/4	4/1	251	257/11 (inkl. umschlossene 257/3)	131, 131/7, 131/8, 131/10
Grundstücksauschnitt, durchschn. Länge/Breite	Quadratisch, 100/85	Quadratisch mit Ausbuchtung, 100/75; Pausenhof: 2.150 m²	Rechteckig, 70/30	gestuft, 70/40	Trapezförmig, 66/33	rechteckig, 45/25	langgestreckt, 160/10	L-förmig, 179/160
Nutzungen und Städtebau:								
Aktuelle Nutzung (Farbe gem. Themenplan Sch-Grundstücke)	Schule	Schule	Grünfläche	Grünfläche mit Spielplatz	Grünflächen über Tiegänge für Ortszentrum und Bürgerhaus	baufälliger Baubestand	Gelände vermietet (Reisebüro, Imbiss) im Norden als Parkplatz	Sportplatz, Bolzplatz, Skatepark, Sommerstadion
Lage im Ort	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte	Ortsmitte
Funktionelles Umfeld	VHS, Grundschule, Feuerwehr, Musikschule, Rathaus	VHS, Mittelschule, Musikschule, Rathaus	Grund- und Mittelschule, VHS, Musikschule, Rathaus	Malbaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Malbaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Malbaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	Malbaum, Kirchplatz, S-Bahnhof	S-Bahnhof
Bedeutung Ortsbild	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel	mittel bis hoch	mittel
Vorhandene Belastungen (Immissionen, Altlasten)							Immissionen durch Bahnstrecke	Immissionen durch Bahnstrecke
Vorhandenes Baurecht (gemäß B-Pläne bzw. B-Pl)	B-Plan Nr. 16: Gemeinbedarf Bfz 1,0 - Gfz 0,65	B-Plan Nr. 5: Gemeinbedarf (Schule und Verwaltung, soz. Zwecke)	B-Plan Nr. 5: Grünfläche	B-Plan Nr. 5: Gemeinbedarf (Verwaltung)	B-Plan Nr. 5: Grünfläche, Parken	B-Plan Nr. 5: Mischgebiet	B-Plan Nr. 5: Bahnanlage, Verkehrsflächen	kein B-Plan, vermutl. innerliegender Außenbereich
Landschaftsökosystem und Landschaftsbild:								
Bedeutung Naturhaushalt (Vegetation)	gering (versiegt)	gering (versiegt)	mittel (Bäume, Wiese)	mittel (Bäume, Wiese)	gering (intensiv gepflegte Grünfläche, Rasen)	gering	gering	gering (intensiv gepflegte Grünfläche, Rasen, Gehölze)
Bedeutung Landschaftsbild	gering	gering	mittel	mittel	gering	gering	gering	gering
Ausgleichsbedarf	Nein	Nein	Nein	Nein	Nein, da unterbaut bzw. geringfügig bei Bebauung ohne Grundriss	Nein	Nein	Ja, Faktor 0,2 (da intensiv genutzte Sportfläche)
Vorkabr:								
Erreichbarkeit Kfz	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Erreichbarkeit S-Bahn-Halt	500 m	470 m	450 m	110 m	30 m	30 m	10 bis 20 m	50 m
Erreichbarkeit Bus-Halt	90 m	220 m	20 m	60 m	60 m	10 m	10 m	200 m
Erreichbarkeit Fuß- und Radverkehr	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Einschränkungen								
Vorgaben Regionalplan/Fachplanung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung	bes. Bedeutung für Siedlungsentwicklung
Kommunale Flächengestaltung (FAP)	Fläche für den Gemeinbedarf	Fläche für den Gemeinbedarf	Grünfläche mit Bäumen	Mischgebiet, Fläche für den Gemeinbedarf (Verwaltung)	Grünfläche	Mischgebiet	Bahnanlage, ruhender Verkehr	Grünfläche (Sport-, Bolz- und Spielplatz)
Rechtliche Zulassung (z.B. VHS, HVS, Sportgebiet, Bierschloß, Barmarkt, Bau- und Bodendenkmäler)							Wohnungsbauzwecke nach § 23 ALG	
Eigentümer	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde	Gemeinde