

ORTSENTWICKLUNGSPLAN

Prioritäten der Handlungsempfehlungen

Prioritätensetzung

Die im Folgenden dargestellten Prioritäten zu den Handlungsempfehlungen stellen eine wertende Reihung im Sinne eines „Nacheinanders“ dar – dies gilt auch dann, wenn bei einigen Projekten ein ähnlicher Beginn dargestellt wird.

Die tatsächliche Bearbeitung und Umsetzung ist vorrangig von den verfügbaren Kapazitäten der Verwaltung sowie den vorhandenen Haushaltsmitteln abhängig. Das bedeutet, dass ggf. auch mit Vorliegen einer Planung die kostenintensive Umsetzung verschoben werden muss. Im Gegenzug kann durch Verzögerungen in einem der Projekte ggf. die Planung und weitere Bearbeitung eines anderen Projekts vorgezogen werden.

Die Auflistung im Folgenden ist somit als Rangfolge zu verstehen, ohne hier jedoch exakte zeitliche Vorgaben bis zur Umsetzung vorgeben zu können oder wollen.

Prioritäten – Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

Priorität 1	S3 – Neubau Jugendhaus an der Polizeiwiese gem. Konzept freiraum ²
	S8 – Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern (Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule)
	S12 – Sanierung/Neubau und Erweiterung des Pullacher Gymnasiums
	S1 – Schwimmbad (siehe B2)
	S4 – Standortentscheidungen für Kinderhaus treffen, weitere Planungsschritte einleiten
	S7 – Modernisierung/Umgestaltung des Bürgerhauses sowie optimal angepasste Raumaufteilung
	S5 – Neubau für seniorengerechtes Wohnen/Mehrgenerationenhaus im Bahnhofsareal
Priorität 2	S6 – Räumlichkeiten für VHS in der Ortsmitte schaffen
	S10 – Kauf des Warnbergers Felds für die Etablierung weiterer Nutzungen, z. Bsp. Sport
Priorität 3	S9 – Etablierung eines Museums für Geschichte
	S2 – Vorüberlegungen für kulturelle Einrichtungen und Nutzung des BND-Geländes initiieren
	S11 – Sportflächen erhalten, solange Warnberger Feld nicht verfügbar ist. Anschließend Nutzungskonzept erarbeiten.

Prioritäten – Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur



1	Jugendhaus (S3)	Planung	Bauzeit	
2	Schulstandorte Ortskern (S8)	Phase 0	Planung	Baubeginn
3	Gymnasium (S12)	Planung	Um- und Erweiterungsbau (Zweckverband/Förderung)	
(4)	Schwimmbad (S1)	Weitere Entscheidungsfindung und ggf. Planung		
5	Kindergärten (S4)	Standortprüfung /- findung	Neubauplanung Mäuseburg	
6	Bürgerhaus (S7)	Planung und kleinere Maßnahmen	Generalsanierung	
7	Senioren Bahnhofsareal (S5)	Planungsüberlegungen Gesamtkonzept	Planung und Bau Herzoghaus (Wohnbau Pullach)	

Prioritäten – Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur

Begründung der Priorisierungen:

1. Das Jugendhaus ist bereits grundsätzlich vom Gemeinderat beschlossen, gleichzeitig erhöht die Verlagerung die Flexibilität des Schulstandorts.
2. Die Entwicklung der Schulen gehört zu den Pflichtaufgaben der Gemeinde, sie ist daher vorrangig weiter zu betreiben.
3. Die Sanierung und Weiterentwicklung des Gymnasium ist aufgrund der Einführung des G9 wegen der Förderung zwingend erforderlich.
4. Sofern das Schwimmbad weiter verfolgt wird, sollte dies zeitnah erfolgen, da das vorhandene Bad im Unterhalt tendenziell immer teurer wird.
5. Die Kindergärten sind derzeit gut aufgestellt. Allerdings sollte der ein-gruppige Kindergarten Anton-Köck-Str. dort oder andernorts zweigruppig errichtet und die Container Mäuseburg durch feste Bauten ersetzt werden.
6. Die Generalsanierung des Bürgerhauses ist ab 2022 im Haushalt eingeplant und muss bis dahin vorbereitet werden.
7. Die Weiterentwicklung des Bahnhofsareals ist im Hinblick auf das Herzoghaus ebenfalls wichtig, so dass eine Vorplanung für das gesamte Areal angezeigt ist.

Prioritäten– Nahversorgung und Wirtschaft

Priorität 1	N3 – mögliche Erweiterungsintention des Norma-Marktes planungsrechtlich sichern
	N2 – Lebensmittelmarkt und Drogeriemarkt auf Bahnhofsareal ansiedeln
Priorität 2	N1 – Nahversorgung am Wöllner Platz stärken, Angebote für Betreiber/Geschäftsleute attraktiv machen
	W1 – Weiterentwicklung Gewerbegebiet Höllriegelskreuth (insbesondere Bereich Industriestraße) vorbereiten
Priorität 3	W2 – Gewerbehof stärken/sanieren

Prioritäten – Nahversorgung und Wirtschaft



1	Norma- Erweiterung (N3)	Bebauungsplan-Änderung (nur auf Wunsch des Eigentümers)
---	--	---

2	Lebensmittel-/ Drogeriemarkt Bahnhofsareal (N2)	Planungsüberlegungen Gesamtkonzept	Planung und Bau Herzoghaus
---	--	---------------------------------------	----------------------------

Prioritäten – Nahversorgung und Wirtschaft

Begründung der Priorisierungen:

1. Die Erweiterung des Norma-Marktes dient zur Standortsicherung und erscheint daher unablässlich – sofern der Eigentümer diese umsetzen will.
2. Die Entwicklung des Bahnhofsareals dient der langfristigen Sicherung der Ortsmitte auch als Einkaufsstandort. Gerade mit weiteren Senioren- oder Mehrgenerationenwohnen ist die Stärkung der Ortsmitte ein wichtiges Ziel. Dies gilt, auch wenn die Umsetzung aufgrund der Überbauung der begrünten Tiefgarage erheblichen Aufwand erfordern wird.

Prioritäten – Bauliche Entwicklung

Priorität 1	B7 – (SLZ3) Ausbau Schulstandorte im Ortskern (Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule)
	B2 – (SLZ8) Neubau des Hallenbads auf der Kuhwiese als Bad mittlerer Größe
	B5 – Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte
	B6 – Erwerb des Warnberger Felds für die Etablierung weiterer Nutzungen, z.B. Sport
Priorität 2	B4 – Entwicklungskonzept für das BND-Gelände erstellen
	B3 – Schaffung bezahlbaren Wohnraumes, dazu Möglichkeiten der Nachverdichtung prüfen
Priorität 3	B1 – Bebauungsplan Staatsbahnhofsareal zur Klarstellung der gewünschten Entwicklung aufstellen
	B8 – Neuerrichtung des Wertstoffhofes

Prioritäten – Bauliche Entwicklung



Prioritäten – Bauliche Entwicklung

Begründung der Priorisierungen:

1. bis 3. Die bauliche Entwicklung stellt keinen Selbstzweck dar. Bei der Reihung der ersten drei Projekte – Entwicklung der Schulen, Schwimmbad sowie Bahnhofsareal – wird auf die Priorisierung im Handlungsfeld Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur verwiesen.
4. Der Erwerb und eine Nutzung des Warnberger Felds ist für eine weitere Entwicklung der sportlichen Aktivitäten ein wesentlicher Baustein und verursacht zunächst keinen übergroßen Verwaltungsaufwand. Falls ein Erwerb und langfristige Nutzbarkeit des Felds gelingen sollte, ist ohnehin eine Neuausrichtung erforderlich.

Prioritäten - Verkehr

Priorität 1	V9 – Schwanthalerstraße (bis Hausnummer 1, 3) als Verbindung zwischen Bahnhof und Kirchplatz mit verbesserter Aufenthaltsfunktion umgestalten, insbesondere begrünen
	V1 – Fuß- und Radweg von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern
	V2 – Leistungsfähige und funktionale Anbindung für das BND-Gelände und ggf. auch Ortsmitte
	V3 – Zur Verbesserung der Übersichtlichkeit und Sicherheit neue Verkehrsführung der Kreuzung Münchner/Richard-Wagner/Wurzelseppstr. konzipieren
Priorität 2	V7 – Wegverbindung von Maibaumwiese zur Münchner Straße sowie Bahnhofstraße ermöglichen
	V4 – Aktive Schallschutzmaßnahmen an der B11 nördlich der Abzweigung Wolfratshauer Straße ermöglichen
	V6 – Schrankenschließzeiten verkürzen sowie Zuwegung zum Zentrum optimieren
	V10 – Zusätzliche Fußgänger-/Radfahrerquerungsmöglichkeit als Verbindung zum Link-Geräumbt prüfen
	V12 – Umbau der Kreuzung B11/St2572 prüfen und umsetzen
Priorität 3	V11 – Fuß-/Radwegbrücke bzw. Seilbahn nach Grünwald prüfen
	V8 – Wegverbindung vom Ortszentrum zur Isar wiederherstellen
	V14 – Trennung durch die S-Bahn reduzieren
	V5 – Verkehrsführung Einmündung Schubertstraße prüfen und ggf. neu konzipieren

Prioritäten – Verkehr



1	Schwanthaler Straße (V9)	Rahmenbedingungen beschließen, Mehrfachbeauftragung	
2	Fuß- und Radweg nach Thalkirchen (V1)	Enteignungsverfahren	Klärung Brückensanierung Bau
3	Anbindung BND-Gelände (V2)	Verkehrsplaner beauftragen, Varianten prüfen, falls keine Tieferlegung der S-Bahn	
4	Kreuzung Münchner/ Richard-Wagner/Wurzel-seppstr. (V3)	Verkehrsplaner beauftragen	Umbau

Prioritäten – Verkehr

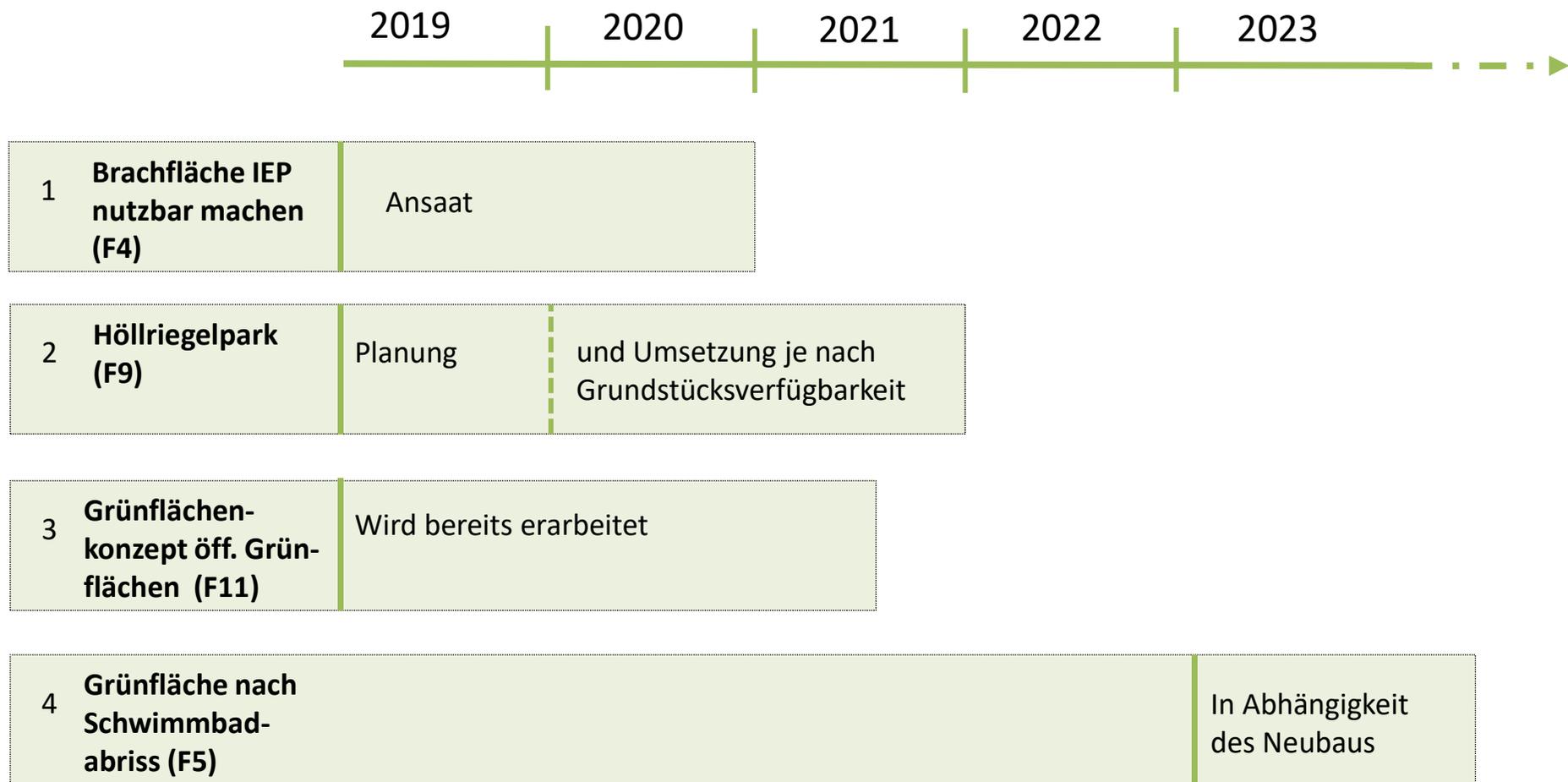
Begründung der Priorisierungen:

1. Die Stärkung der Ortsmitte und insbesondere die Verbesserung der Wegebeziehung vom Bahnhof in Richtung Kirchplatz und weiter zum Isartal rückt die Schwanthaler Straße in den Fokus
2. Für die geplante Weiterführung des Isartalbahn-Radwegs (Fuß- und Radweg von und nach Thalkirchen) bis Großhesselohe läuft derzeit noch das Enteignungsverfahren. Sobald dieses abgeschlossen ist, ist zunächst die Sanierung der denkmalgeschützten Brücke über die Staatsbahn zu planen, bevor die Umsetzung erfolgen kann.
3. Auch wenn die Nutzung des BND-Geländes noch nicht absehbar ist, ist dessen Anbindung vorab zu planen. Diese erfordert ggf. die Freihaltung einer geeigneten Trasse, sofern keine Tieferlegung der S-Bahn-Strecke möglich ist.
4. Die Kreuzung Richard-Wagner-/ Münchner / Wurzelseppstraße erscheint als ein Unfallschwerpunkt im Gemeindegebiet. Auch unabhängig von der Realisierung des Schwimmbads ist daher ein Umbau, insbesondere eine Einbindung der Saarlandstraße anzustreben.

Prioritäten – Freiflächen und Umwelt

Priorität 1	F4 – Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten und nutzbar machen, z.B. durch einen Bolzplatz
	F9 – Öffentliche Zugänglichkeit des Höllriegelparks dauerhaft sichern und behutsam herrichten
	F11 – Grünflächenkonzept für öffentliche Grünflächen entwickeln
	F5 – Neugestaltung als Grünfläche nach Schwimmbadabriss
	F10 – (LZ2,4) Erhalt der Seitnerfelder als gemeindliche Vorratsfläche mit temporär naturschutzfachlicher Aufwertung
Priorität 2	F12 – Durchgrünung entlang von Straßen (v.a. Richard-Wagner-Str., südl. Wolfratshauer Str.)
	F13 – Hangleite Isartal im Kern Ausweisung als Naturschutzgebiet, als Puffer Landschaftsschutzgebiet
	F7 – Freiflächenentwicklung im BND-Gelände im Rahmen eines Nutzungskonzeptes vorplanen.
	F1 – Pflege- und Entwicklungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 428 (Großhesseloher Hochleite) erstellen
	F6 – Pflege- und Entwicklungsplan für die Fläche des östl. Friedhofs Fl. Nr. 170 erstellen und Zugänglichkeit/Nutzung für die Bevölkerung sicherstellen
	F3 – Pflege- und Entwicklungsplan für die Fläche am Grundelberg (Fl. Nrn. 140/5 und 446/5) erstellen
Priorität 3	F2 – Pflege- und Entwicklungsplan für das Grundstück Fl. Nr. 454/10 (Waldwiese südwestl. Großhesseloher Wehr) erstellen
	F8 – Isartalzugänge prüfen, sanieren, ggf. neue anlegen

Prioritäten – Freiflächen und Umwelt



Prioritäten – Freiflächen und Umwelt

Begründung der Priorisierungen:

1. Die Nutzbarmachung der Brachfläche im Bereich der IEP ist ohne großen Aufwand umsetzbar und schränkt die weitere Entwicklung der IEP nicht ein.
2. Die Entwicklung des Höllriegelparks ist nicht zuletzt aus Gründen des Denkmalschutzes und der Heimatpflege sinnvoll, aber abhängig von den Eigentumsverhältnissen.
3. Ein Grünflächenkonzept für alle Pullacher Grünflächen und deren möglichst naturnaher Pflege wird derzeit bereits erstellt und kann als wesentliche Grundlage für die weitere Entwicklung dienen.
4. Die Grünfläche nach Abriss des Schwimmbads erscheint in der ersten Priorität, um zu verdeutlichen, dass dies Fläche als Vorratsfläche begrünt und nutzbar gemacht werden soll. Eine Planung und Umsetzung ist erst nach Bekanntwerden der Rahmenbedingungen zum Schwimmbad möglich.

Vielen Dank für
die Aufmerksamkeit.