

aktive
zentren
pasing

Planegger Straße

städtebauliche Feinuntersuchung





Impressum

Stand Oktober 2015

Auftraggeberin

Münchner Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS)

Fachliche Betreuung durch
Ulrike Lierow

Haager Straße 5
81671 München
Fon 089 233 339 00
Fax 089 233 422 50
Mail mgs@mgs-muenchen.de

im Auftrag der Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung,
Stadtsanierung und Wohnungsbau HAIII/3
Blumenstraße 31
80331 München
Fon 089 233 239 10
Fax 089 233 280 78
Mail plan.ha3-3@muenchen.de

Verfasser

Münchner Gesellschaft für
Stadterneuerung mbH (MGS)

Wibke Kriete
Alexandra Weiß

Haager Straße 5
81671 München
Fon 089 233 339 00
Mail mgs@mgs-muenchen.de

Referat für Stadtplanung und
Bauordnung, Stadtsanierung und
Wohnungsbau HAIII/3

Jan Strohner

Blumenstraße 31
80331 München
Fon 089 233 239 10
Mail plan.ha3-3@muenchen.de

Haack + Höpfner
Architekten + Stadtplaner BDA

John Höpfner
Ole Kuester

Agnes-Bernauer-Str. 113,
80687 München
fon: +49.89.123917310
info@haackhoepfner.de

Vorwort

Auf Grundlage des Stadtratsbeschlusses der Landeshauptstadt München vom 27.06.2012 wurde das Sanierungsgebiet „Zentraler Geschäftsbereich Pasing“ förmlich festgelegt. Die MGS ist als Sanierungsträgerin und Treuhänderin der Landeshauptstadt München mit der Durchführung der Sanierung beauftragt.

Im Integrierten Stadtteilentwicklungskonzept Pasing (ISEK), das die Grundlage des Handels der Münchner Gesellschaft für Stadtentwicklung bildet, wurden neben städtebaulichen Mängeln auch Defizite in der Verkehrssicherheit für Fahrradfahrer und Fußgänger festgestellt. Dies hängt vor allem mit der Zunahme des motorisierten Verkehrs zusammen.

Im ISEK (Langfassung, S. 92, Stand April 2012) wurden für den Bereich Planegger Straße mit angrenzender Bebauung folgende Ziele formuliert

Stärkung des Dorfstraßencharakters als wichtiges identitätsstiftendes Element mit Orientierung auf die Pasinger Mitte/ Marienplatz (Aufwertung öffentlichen Straßenraumes, Erhaltung ortsbildprägender Gebäude und dörflicher Strukturen)

- Erhöhung der Verkehrssicherheit
- Stärkung des Radverkehrs
- Attraktive Fußwegeverbindungen zur Würmaue

und Maßnahmen benannt (ISEK Langfassung, S. 93, Stand April 2012):

Gestalterische Aufwertung und Erhöhung der Verkehrssicherheit vom Marienplatz bis zur Gräfstraße

- Gestaltung kleiner Plätze und Querungen, z.B. Oberflächengestaltung,

punktueller Baumpflanzungen, bei Möglichkeit und Mitwirkbereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer: Einmündungsbereich Am Kloostergarten, Einmündungsbereich Engelbertstraße, Eingangsbereich Moschee, fußläufige Verbindung Gräfstraße zu den Würmauen

- Möglichkeit einer Geschwindigkeitsbegrenzung am Marienplatz (nördlich Einmündung Ebenböckstraße)

Ausgehend von dem im ISEK gesetzten Ziel entwickelt die Münchener Gesellschaft für Stadterneuerung mbH (MGS), zusammen mit dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung und dem Architekturbüro Haack + Höpfner Architekten + Stadtplaner BDA ein Rahmenkonzept mit der Absicht den gewachsenen Stadtraum der Planegger Straße aufzuwerten und damit das Pasinger Zentrum zu stärken.

Inhaltsverzeichnis

Impressum	2
Vorwort.....	3
Inhaltsverzeichnis	4
1 Herangehensweise.....	6
2 Städtebau	ab 8
2.1 Einleitung.....	8
2.2 Nachverdichtung Potentiale, Baurecht.....	9
2.3 Nachverdichtung Vorschläge.....	10
2.4 Nebengebäude Bestand	12
2.5 Nebengebäude Handlungsbedarf, Fazit	14
3 Architektur	ab 16
3.1 Bäuerliche Architektur Merkmale	16
3.1.1 Bäuerliche Architektur Bestand / Empfehlung	18
3.1.2 Bäuerliche Architektur Vorschlag und Begründung.....	28
3.2 Verstädterung Einleitung, Merkmale.....	30
3.2.1 Verstädterung Bestand / Empfehlung	32
3.2.2 Verstädterung Vorschlag und Begründung.....	40
3.3 50er - 80er Jahre Einleitung, Merkmale	42
3.3.1 50er - 80er Jahre Bestand / Empfehlung	44
3.3.2 50er - 80er Jahre Vorschlag und Begründung.....	56
3.4 Sonderbauten Einleitung, Merkmale	58
3.4.1 Sonderbauten Bestand / Empfehlung.....	60
3.4.2 Sonderbauten Vorschlag und Begründung	68
3.5 Priorität, Fazit	70
4 Freiraumplanung	ab 72
4.1 Einleitung	72
4.2 Einfriedung Einleitung.....	73
4.2.1 Bäuerliche Architektur Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	74
4.2.2 Verstädterung Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	76
4.2.3 50er - 80er Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung	78
4.2.4 Sonderbauten Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung	80
4.3 Beläge Einleitung	82
4.3.1 Bäuerliche Architektur Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	84
4.3.2 Verstädterung Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	86



4.3.3	50 -80 ziger Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	88
4.3.4	Sonderbauten Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung	90
4.4	Bäume und Gehölze Einleitung, Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung	92
4.5	Nebenanlagen Einleitung, Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung	94
4.6	Kunst Einleitung, Bestand, Bestandsbewertung, Empfehlung.....	96
5	Verkehr	ab 98
5.1	Einleitung.....	98
5.2	Bestandsanalyse Umgriff, Querschnitt, Verkehrsfunktion- und belastung	98
5.3	Bestandsanalyse, ruhender Verkehr, Radverkehr, Gehwege und Querungen	100
5.4	Bestandsanalyse, Gestaltung, Beleuchtung, Verkehrsbeobachtung	102
5.5	Maßnahmen / Ausblick	104
6	Quellenverzeichnis	106

1 Herangehensweise

Die ehemalige Haupt- und Dorfstraße Pasing, die Planegger Straße, die von Süden kommend am Pasinger Marienplatz endet, ist Teil des geschützten Ensembles „Ehemaliger Ortskern Pasing“ und zeichnet sich durch eine Reihe von denkmalgeschützten Gebäuden aus. Darunter fallen viele giebelständige ehemalige Höfe und Gaststätten, die eine prägende Wirkung auf den Straßenraum haben. Im Zuge der Erstellung des ISEKs wurde die Zielsetzung für die weitergehende tiefere Bearbeitung formuliert, die „Stärkung des Dorfstraßencharakters“ erlebbarer herauszuarbeiten. Schon bei der näheren Betrachtung des Ensembles wurde deutlich, dass das Dorf Pasing von einer wechselhaften Vergangenheit geprägt ist, die sich auch deutlich im Straßenbild ablesen lässt. Auch Gespräche mit der Unteren Denkmalschutzbehörde zeigten, dass es sich bei der Planegger Straße nie um eine Dorfstraße gehandelt hat, sondern vorrangig eine wichtige Handelsstraße zur Versorgung der Gatterburg war. Nachdem die Bestandsaufnahme abgeschlossen war, wurde die ursprüngliche Zielsetzung des ISEKs für den Handlungsraum zu „Städtebauliche Feinuntersuchung zur Stärkung des gewachsenen Stadtraums der Planegger Straße“ konkretisiert. Die Entwicklung der Planegger Straße lässt mit der angepassten Aufgabenstellung als präziseres Bild darstellen, zumal die Vielfalt auch der Grund für den Ensembleschutz ist. Während der Untersuchung wurden folgende 4 Themenschwerpunkte untersucht:

- Städtebau
 - Architektur / energetische Sanierung
 - Landschaftsarchitektur
- und
- Verkehr.



Gebäude Cluster + Denkmalschutz, Stand Januar 2015

Diese leiten sich zum einen aus der Zielformulierung des ISEKs ab und zum zweiten aus der Notwendigkeit des kommunalen Förderprogramms „aktiv gestalten“.

Vor Beginn der Erarbeitung des Rahmenplans wurde durch die Eigentümer der Gatterburg eine Komplettsanierung des Gebäudes vorgenommen und im Garten der Gehölzbestand im Landschaftsschutzgebiet ausgedünnt. Dementsprechend sind hier die Möglichkeiten der Aufwertung größtenteils ausgeschöpft. Aus diesem Grund wurde darauf verzichtet, die Gatterburg als Teil des Rahmenkonzeptes der Planegger Straße tiefergehend zu untersuchen.

Städtebau

Aufgrund der immer dichter werdenden Stadt hat die städtebauliche Betrachtung die Aufgabe die Möglichkeiten des Baurechts sowie der Nachverdichtung zu betrachten und entsprechende Empfehlung für den Umgang mit dem Bestand zu benennen. In den hinteren Bereichen der Flurstücke sind über die Jahrhunderte auch einige Nebengebäude entstanden. Hierfür werden Lösungsansätze für die weitere Entwicklung der Flurstücke aufgezeigt.

Architektur

Für die Herausarbeitung der Besonderheiten des Stadtraums wurden die Gebäude in Cluster zusammengefasst. Die Gebäude des Stadtraums wurden wie folgt kategorisiert:

- Bäuerliche Architektur
- Verstädterung
- 50er - 80er Jahre
- Sonderbau: Moschee

Zur Erarbeitung der architektonischen

Merkmale wurde ein Kriterienkatalog erarbeitet, bei dem die Fördergegenstände aus der Richtlinien des kommunalen Förderprogramms „aktiv gestalten“ aufgegriffen und weiterentwickelt wurden. Die zeittypischen Merkmale der Cluster wurden dann dem Bestand gegenübergestellt. Daraus wurden die Empfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Bestand und das Einsetzen der Fördermittel formuliert. Die energetische Bestandsaufnahme und Bewertung ist untersucht worden, um mit einer gestalterischen Aufwertung eine energetische Sanierung in den folgenden Jahren nicht zu verhindern. Der energetische Zustand, der durch das Energieteam der MGS aufgenommen und bewertet wurde ist als ein Teil in die architektonische Empfehlung und Priorisierung eingeflossen.

Freiraumplanung

Für die Betrachtung des Freiraums wurden die Handlungsfelder Einfriedung, Belag, Gehölze, Nebenanlagen und Kunst untersucht. Hierzu gibt es zu Beginn der Kapitel eine übergeordnete Einführung in die jeweiligen Themenbereiche. Zur Ausarbeitung der Besonderheiten bei den Handlungsfeldern Einfriedung und Belag wurden die zeittypischen Merkmale der einzelnen Cluster dem Bestand gegenübergestellt. Daraufhin wurden die Empfehlungen für den weiteren Umgang mit dem Bestand und das Einsetzen der Fördermittel formuliert. Neben der reinen Gestaltung spielen in der Freiraumplanung, wie auch für die zukünftige Entwicklung der Stadt ökologische Aspekte eine entscheidende Rolle und sind in die Empfehlung mit eingeflossen. Aufgrund der fehlenden Vorgartensituation und dem geringen Anteil an Grün zur Straße sowie der Spartenlage, die es unmöglich macht Straßenbäume zu pflanzen, wurde bei der Betrachtung der Grünstruktur nicht in den einzelnen Clustern unterschieden, sondern nach einer Straßengesamtwir-

kung gestrebt.

Ähnlich verhält es sich auch mit der Betrachtung der Nebenanlagen und der Kunst die clusterübergreifend betrachtet werden, um straßenwirksame Empfehlungen zu geben.

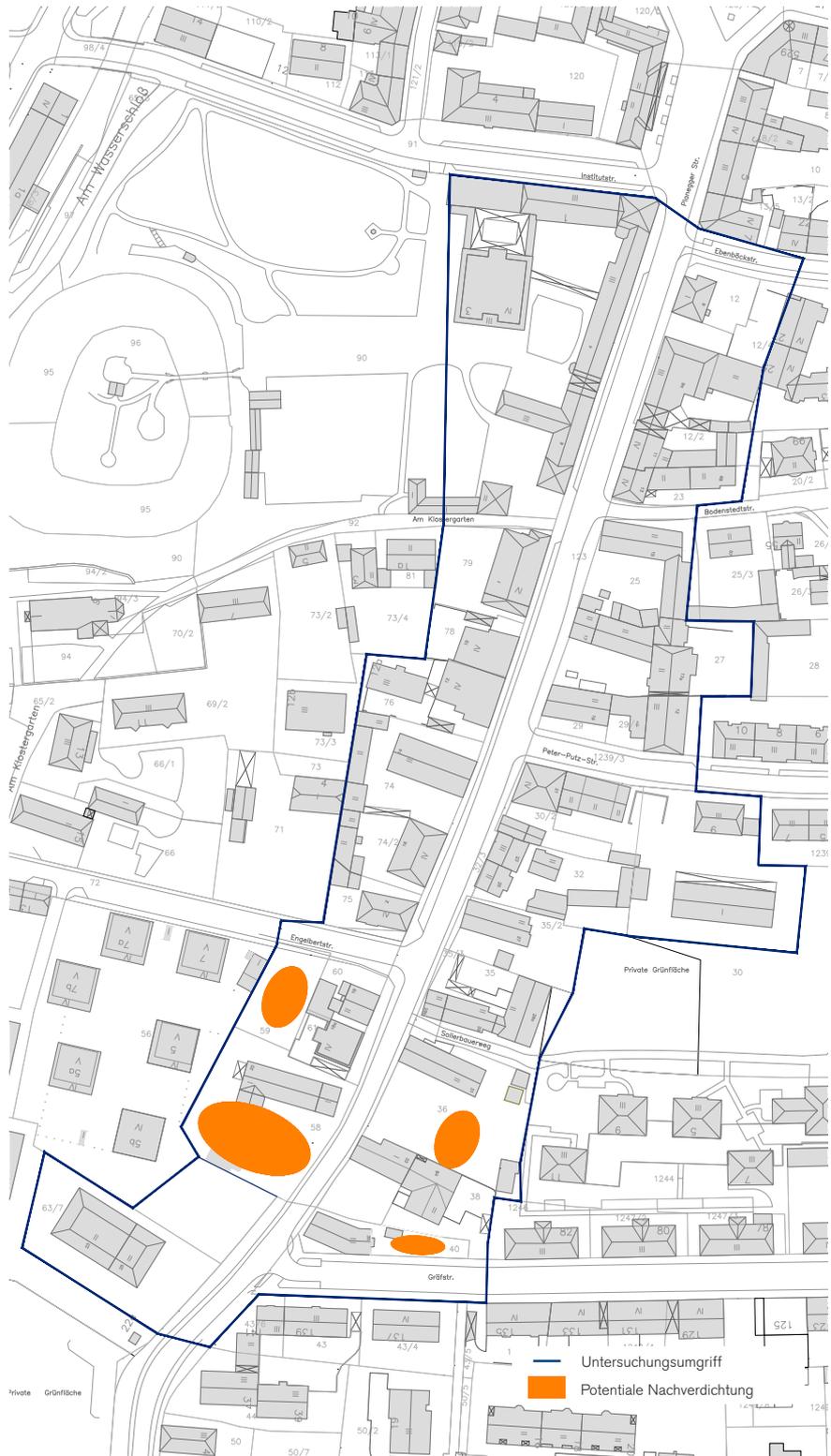
Verkehr

Die Planegger Straße ist Teil der Staatsstraße St 2063, die im Würmtal verläuft, und ist im Verkehrsentwicklungsplan der LH München als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen. Voraussetzung für eine Betrachtung des Straßenraumes war, dass diese wichtige Verkehrsfunktion erhalten bleibt. Da der Querschnitt für eine Hauptverkehrsstraße mit hohem Busverkehrsanteil relativ schmal ist, besteht auch wenig Handlungsspielraum, die o.g. Ziele aus dem ISEK, z.B. durch größere Querschnittsänderung, zu erreichen. Daher wurden punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr untersucht und mit den zuständigen Stellen in der Stadt (Baureferat, Kreisverwaltungsreferat, Münchner Verkehrsgesellschaft mbH) sowie dem örtlichen Bezirksausschuss im Einzelnen abgestimmt. Bezüglich der Gestaltung des Straßenraumes wurde der Belag der Gehwege betrachtet und geprüft, ob Straßenbäume zu integrieren sind. Letzteres ist aufgrund der Spartenlage nicht möglich, so dass die Begrünung auf Privatgrund umso wichtiger für die Straßenraumgestalt ist. Für die im Rahmenkonzept erarbeiteten und abgestimmten Vorschläge zum öffentlichen Straßenraum wurde mithilfe von Kennzahlen aus dem Baureferat der LH München ein grober Kostenrahmen für die Maßnahmen aufgestellt. Die Maßnahmenvorschläge und der Kostenrahmen sind Grundlage für die Umsetzung durch das Baureferat-Tiefbau und die Beauftragung von Städtebaufördermitteln.

2 Städtebau

2.1 Einleitung

Das im 8. Jahrhundert erwähnte und im 14. Jahrhundert zur Hofmark erhobene Dorf Pasing besitzt zwischen Planegger Straße und Würm und zwischen Marienplatz und Gräfstraße eine sehr komplexe städtebauliche Struktur, die von der bäuerlichen und herrschaftlichen Vergangenheit ebenso geprägt ist wie durch die im späten 19. Jahrhundert einsetzende Verstädterung. Anders als in den rein dörflichen Ortskernen ist hier die geschichtlich gewachsene, architektonische und städtebauliche Vielfalt in ihrer wechselnden Ausprägung kennzeichnend. Nach dem Zweiten Weltkrieg sind jedoch Neubauten hinzugekommen, die eine erhebliche Beeinträchtigung für das Ensemble darstellen.



Potenzialflächen der Nachverdichtung



Planegger Straße 29: dörfliche Bebauung



Planegger Straße 21: Verstärterung 19. Jhd.



Planegger Straße 12: Moderne

2.2 Nachverdichtung

Potenziale

Die Planegger Straße zeichnet sich durch eine hohe Denkmaldichte, sowohl von Einzeldenkmälern, als auch durch das Ensembleschutzgebiet „Ortskern Pasing“ aus, das sich über das Gebiet zwischen dem jetzigen Pasinger Marienplatz und der Gräfstraße erstreckt. Der Fokus der Konzeption liegt darauf, die architektonische und städtebauliche Vielfalt so herauszuarbeiten, dass die Gebäude, die das denkmalgeschützte Ensemble prägen, zur Geltung kommen. Der Fokus liegt somit auf Erhalt und Bewahren insbesondere der denkmalgeschützten Gebäude, aber auch auf einer Reduktion der Wirkung derjenigen Nachkriegsgebäude, die durch ihr Erscheinungsbild das Ensemble beeinträchtigen.

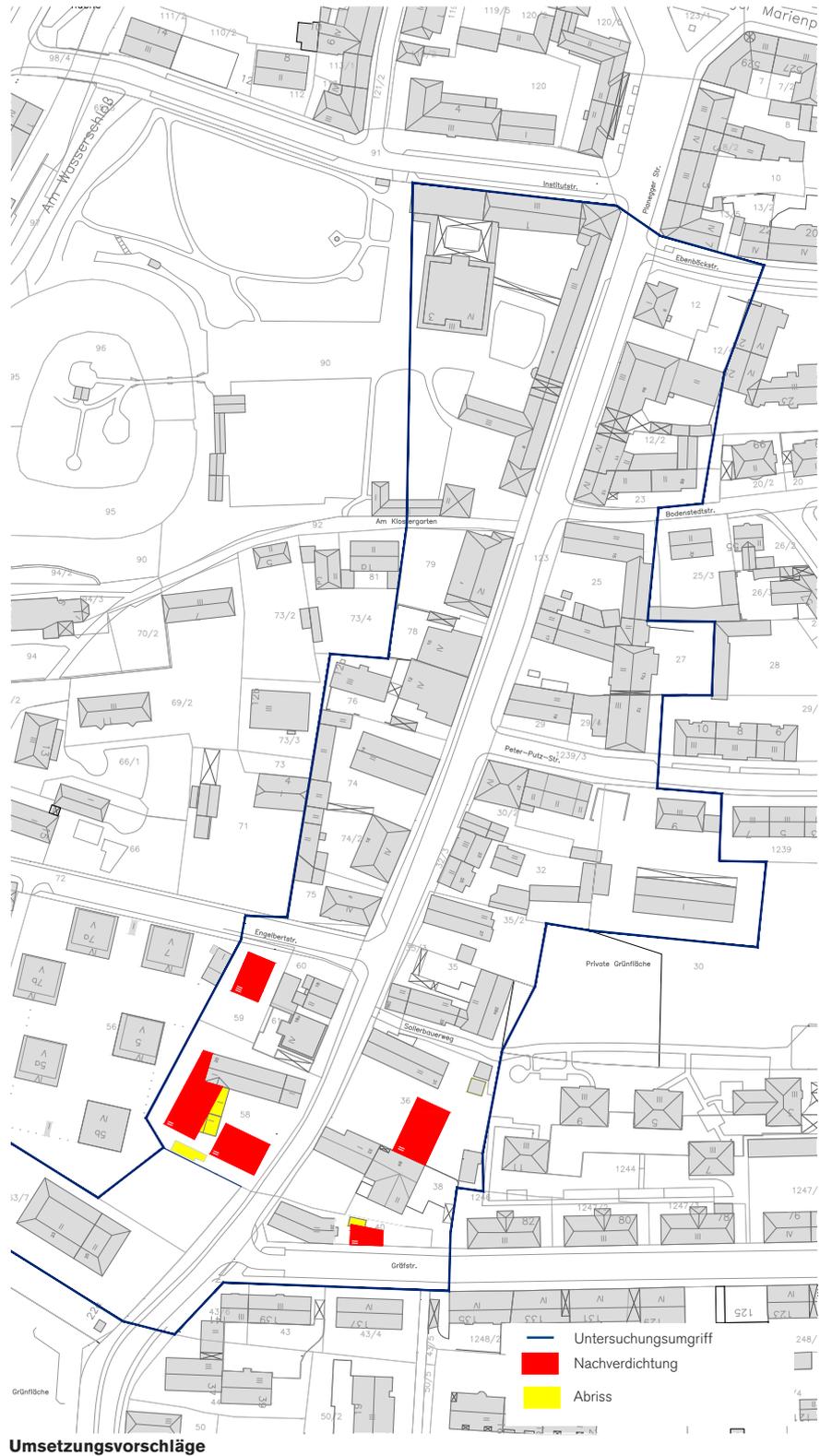
Ergänzende Gebäude sollten sich also in das bestehende Ensemble einfügen und unterordnen sowohl nach den Bauformen und Dimensionen der Gebäude als auch nach den verwendeten Materialien.

Baurechtliche Situation

Das Baurecht der Planegger Straße bemisst sich im Norden aufgrund des übergeleiteten Bauliniengefüges nach § 30 (3) i.V.m § 34 BauGB. Für diesen Bereich der Planegger Straße besteht die Einschätzung, dass das Baurecht weitgehend ausgeschöpft ist und somit geringe Potenziale für eine Nachverdichtung bestehen.

Im südlichen Teil der Rahmenkonzeption existieren die Bebauungspläne Nr. 962 (rechtskräftig seit 30.05.1974), 1017 (rechtskräftig seit 30.11.1976) und 1414 (rechtskräftig seit 10.07.1997). Das festgesetzte Baurecht ist jedoch noch nicht durchgängig ausgeschöpft. Insbesondere auf den Grundstücken der Planegger Straße 20, 31, 35 und an der Engelbertstraße existiert noch vorhandenes Baurecht. Auf diesen Grundstücken kann ein behutsames Einfügen ergänzender Gebäude zur Aufwertung des Straßenbildes in der Planegger Straße beitragen.

2.3 Nachverdichtung - Vorschläge





Planegger Straße 20

Planegger Straße 20

Das Grundstück Planegger Straße 20 liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 962, der den Abriss des bestehenden Bauernhofes sowie eine relativ hohe Bebauungsdichte mit einer GFZ von bis zu 1,0 vorsieht. Der Bauernhof wurde jedoch nachdem der Bebauungsplan Nr. 962 Rechtskraft erlangte, unter Denkmalschutz gestellt. Um dieser widersprüchlichen Ausgangslage Rechnung zu tragen, wird der Erhalt des Bauernhofes und eine Ergänzung durch ein freistehendes Gebäude im südlichen Bereich des Grundstücks vorgeschlagen. Zusätzlich könnte die bestehende Scheune durch ein Wohngebäude mit einer höheren Geschossfläche ersetzt werden.

Des Weiteren existiert der Baumbestand auf dem Flurstück Nr. 58, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 962 geschützt wird, nicht mehr, sodass auch hier eine Nachverdichtung geprüft werden könnte.



Planegger Straße 31

Planegger Straße 31

Auf dem Flurstück Nr. 36 befindet sich das denkmalgeschützte Restaurant „Goldene Gans“, das giebelständig zur Planegger Straße steht. Das Flurstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1414. Im hinteren Bereich des Grundstücks setzt dieser Bebauungsplan einen Bauraum fest sowie eine GFZ von 0,7 für das gesamte Grundstück. Beide Festsetzungen sind noch nicht vollständig ausgeschöpft.

Ein zweigeschossiges Gebäude innerhalb des Bauraumes im hinteren Bereich, das an die nördliche Brandwand der Planegger Straße Nr. 33 anschließt, wurde als eine mögliche Lösung erachtet. Es würde den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans entsprechen und sich in das Ensemble Planegger Straße einfügen.



Planegger Straße 35

Planegger Straße 35

Auf dem Grundstück der Planegger Straße 35 (Flurstück Nr. 40) ist das Baurecht ebenso noch nicht ausgeschöpft. Der Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1414 sieht hier eine GFZ von 1,25 sowie einen Bauraum, der entlang der Gräfstraße noch nicht vollständig ausgefüllt ist, vor. Momentan befindet sich dort eine Nutzung als Garten.

Bestehende Planungen sehen in dem Gartenbereich an der Gräfstraße ein zweigeschossiges Wohngebäude vor. Der bestehende Altbau würde nach wie vor den Auftritt zur Planegger Straße prägen.

2.4 Nebengebäude Bestand



Haupt- und Nebengebäude in der Planegger Straße, Stand Mai 2015



Nebengebäude Planegger Straße 11



Nebengebäude Planegger Straße 12



Nebengebäude Planegger Straße 14

Nebengebäude - Bestand

Es finden sich zahlreiche, vielfältig genutzte Nebengebäude entlang der Planegger Straße, die genauso wie die Hauptgebäude über die Jahrhunderte hinweg entstanden sind und dementsprechend sehr unterschiedliche Qualitäten aufweisen. Sie sind vor allem auf den Rückseiten der Grundstücke oder an der seitlichen Begrenzung der Höfe platziert.

Die momentanen Nutzungen dieser Nebengebäude sind sehr unterschiedlich. Es finden sich Lagerräume, Wohnnutzungen, handwerkliche Nutzungen, Leerstand oder auch eine Nutzung als Garage.

Insbesondere die Höfe der Planegger Straße 14 (Schweizer Hof), 16 und 23/25 sind - auf positive Weise - durch ihre Nebengebäude geprägt. Die Nebengebäude verweisen dabei auf die Geschichte der Grundstücke und ihre veränderten Nutzungen. Das Erscheinungsbild der Nebengebäude deutet auf eine Entstehung im 19. Jahrhundert hin. Die exakte Entstehungszeit bedarf aber noch genauerer Untersuchungen. In den Nebengebäuden spiegelt sich die Atmosphäre und die Charakteristika der einzelnen Grundstücke wieder

Allerdings existieren auch Nebengebäude, die oft nachträglich eingefügt, das Erscheinungsbild der Planegger Straße beeinträchtigen. Dies sind vor allem Anlagen die dem ruhenden KFZ-Verkehr dienen: Garagen, wie zum Beispiel auf dem Grundstück der Hausnummer 11 oder Einfahrten in eine Tiefgarage, wie auf dem Grundstück der Hausnummer 12.

Der Müllstandort in Kombination mit einer Abstellanlage für Fahrräder und einer Garage auf dem Grundstück Planegger Straße 29 stellt eine starke Sichtbarriere zum dahinter liegenden Grundstück dar.

2.5 Nebengebäude Handlungsbedarf



Maßnahmenvorschläge, Stand Mai 2015



Nebengebäude Planegger Straße 16



Nebengebäude Planegger Straße 23/25



Nebengebäude Planegger Straße 29

Nebengebäude - Handlungsbedarf

Es gibt insbesondere Handlungsbedarf in zwei Richtungen. Einmal Nebengebäude, die aufgrund ihrer Bedeutung für die Planegger Straße erhalten werden sollen, zum anderen existieren aber auch Nebengebäude, die die Wirkung der Planegger Straße beeinträchtigen.

Erhaltenswerte Nebengebäude

Auf dem Grundstück des Schweizer Hofes (Planegger Straße 14) sind die historischen Nebengebäude frisch renoviert worden und bieten somit ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild.

Direkt nach Süden anschließend auf dem Grundstück der Planegger Straße 16 befinden sich Nebengebäude mit einem gänzlich anderen Charakter. Der Hof wird durch einen Bauwagen, eine bewachsene Brücke zwischen Hauptgebäude und Nebengebäuden und leicht verwilderten Grünstrukturen dominiert. Die renovierungsbedürftigen Nebengebäude bilden den Hintergrund für das romantisch wirkende Erscheinungsbild.

Erhaltenswert, aber auch renovierungsbedürftig sind die handwerklich geprägten Nebengebäude der Planegger Straße 23/25.

Neugestaltung wünschenswert

Für die Tiefgaragenzufahrten der Planegger Straße 10 und 12 ist genauso wie für die Hauptgebäude, eine Umgestaltung wünschenswert, da sie das Gesamtbild der Planegger Straße beeinträchtigen. Hier sollte man die Gesamtsituation betrachten und entsprechend auch die Freiflächen, die sie umgeben, neu gestalten.

Am schwierigsten ist voraussichtlich für die bestehenden Garagen, die nicht dem gewünschten Erscheinungsbild der Planegger Straße entsprechen, eine Lösung zu finden. Einerseits beeinträchtigen sie das Straßenbild, andererseits werden sie in ihrer Funktion benötigt. Dazu gehören insbesondere die Garagen, auf dem Grundstück der Planegger Straße 11 oder 15.

3 Architektur

3.1 Bäuerliche Architektur

Bäuerliche Anwesen entlang der Landstraße Pasing-Starnberg stellen die erste Bebauung der späteren Planegger Straße dar. Der Ort Pasing wird als ‚Villa Pasingas‘ 763 zuerst urkundlich genannt, ist vermutlich seit der Bronzezeit besiedelt. Er befindet sich an der Schnittstelle zweier Handelswege, der Salzstraße München-Augsburg, und der Wegeverbindung entlang der Würm und der dortigen Kirchspengel von Dachau nach Starnberg. Die Planegger Straße folgt ab dem Ortskern Pasing und dem damaligen Wasserschloss dem Verlauf der Landstraße an der Hangkante zur Würmaue hin.

Die nachstehend aufgeführten Anwesen und ihre Nebengebäude sind die verbliebenen Zeugnisse dieser frühen bäuerlichen Besiedelung, obgleich das heutige Erscheinungsbild bis Ende des 19. Jahrhunderts mehrfach verändert und überformt wurde. Planegger Straße 15, 17, 19, 27, 29, 31, 33 und 20, sowie Planegger Straße 18. Ein Grenzfall stellt das Anwesen Planegger Straße 18 dar. Der ehemalige ‚Pfeivestl-Hof‘ ist nicht genau datierbar und entspricht einer bäuerlich geprägten Bauform. Es unterscheidet sich jedoch in den Gestaltungsmerkmalen von den anderen bäuerlich geprägten Gebäuden.

Gehöfte entlang der Landstraße südlich der Hofmark Pasing

Entlang der Hangkante zur Würmaue verläuft die Landstraße von der Hofmark Pasing und dem dortigen Wasserschloß aus nach Süden. Von den östlich der Straße gelegenen Bauernhöfen haben sich bis in die heutige Zeit hinein einige der stattlicheren Gebäude erhalten. Möglicherweise befanden sich südlich der Kirche Maria Geburt und den Gebäuden der Hofmark auf der abfallenden Hangkante zur Flußniederung hin, westlich der Straße, weniger Gebäu-



Gebäude Cluster bäuerliche Architektur, Stand Mai 2015



Planegger Straße 31



Planegger Straße 27



Planegger Straße 18, ehem. ‚Pfeivesthof‘

de. Im weiteren Verlauf der Planegger Straße südlich der Gatterburg besteht diese einseitige Siedlungsstruktur noch fort.

Die bis heute erhaltenen Gebäude ländlicher Bautradition im Untersuchungsgebiet stehen giebelseitig zur Straße und sind geprägt von einem langgestreckten Satteldach, das sich vom straßenseitigen Haupthaus bis zum rückwärtig in der Verlängerung anschließenden Stall und Lagergebäuden in konstanter Höhe verlängert. Die Häuser sind 2-geschossig, besitzen auf beiden Ebenen je 4 Fenster, sowie 2 weitere in der Größe reduzierte Fenster im Giebel und ein nahe dem First angeordnetes kleines Fenster als Lüftungsöffnung. Die Häuser sind schlicht in der Anmutung, von den horizontalen durchlaufenden Fensterreihen der ruhig gegliederten Fassade geprägt, breit gelagert und solide im Ausdruck. Es ist gut vorstellbar, wie diese stattlichen Hofgebäude bäuerliches Selbstbewußtsein zur Straße hin zum Ausdruck brachten. So finden sich vereinzelt an der Giebelfassade weitere Schmuck- oder Zierelemente, Kruzifix mit Jesusfigur, Marienbildnisse in kleinen Konchen oder Vignetten, in der Mittelachse des Giebels, oberhalb, zwischen oder unter den beiden Giebel Fenstern. Weitere Schmuckformen sind Farbigekeit der Fassade, Faschen an den Fenstern, Fensterläden, sowie

breite im Putz abgesetzte Giebelumrandungen vom Sockel an den Seiten aufsteigend, dem Dachverlauf folgend bis zum First.

Die Hauseingänge befinden sich nicht in der Giebelseite, sondern auf der Hofseite, früher wohl immer die Südseite. Bei einigen Gebäuden ist dieser Ursprungszustand noch gut ablesbar. Die Dächer sind markant auskragend vor die Hausfassade geführt, die Unterkonstruktion und 5 Dachpfetten sichtbar. Die Pfetten und Ortgangverkleidungen sind handwerklich hervorgehoben. Vermutlich konnten die Bauernhöfe zur Zeit der Bodenspekulation und Verstädterung wirtschaftlich bestehen und sogar dabei prosperieren. Die Hauptgebäude wurden zusätzlich ausgebaut und aufgewertet, so, dass sich der Erhalt für die Eigentümer bis in die heutige Zeit lohnte.

Bauliche Gestaltungsmerkmale der bäuerlichen Bauweise :

- großes Satteldachhaus, giebelständig zur Straße, 2 stöckig
- einfache Putzfassaden, eher horizontal gegliedert, breit gelagert
- 4 Holz-Sprossenfenster in EG und OG, 2 im Giebel, Fensterläden
- symmetrische Ordnung, einfache

Schmuckformen, an Fenstern Läden, Fensterumrandung, sowie Religiöses im Giebel

3.1.1 Bäuerliche Architektur

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Dach	
Dachform	- Satteldach/ Steildach
Ortgang/Traufe	- giebel- und traufseitiger Dachüberstand - außen sichtbare Pfetten und Sparren - Ortgang mit Holz verkleidet (Ausnahme Planegger Straße 19: stirnseitiger Dachüberstand fehlt)
Gauben und Dachfenster	- auf einzelnen Anwesen sind Gauben vorhanden - meist als Schleppegauben - verblecht - Dachflächenfenster in Vielzahl vorhanden
Deckung	- Rote Ziegeldeckung - verschiedene Ziegelarten (u.a. Doppelmuldenfalzziegel)
Dachaufbauten	- Schneefanggitter - Kamine - Lüftungsrohre- und hauben
Solaranlage/-thermie	- keine sichtbaren Anlagen vorhanden



Empfehlung

- Erhalt der vorhandenen Dachkonstruktionen

- denkmalgerechte Sanierung der sichtbaren Konstruktionsteile und der - Ortgang- und Trauf-Verschalung
Planegger Straße 19: Vergrößern des giebelseitigen Dachüberstands auf ursprüngliche Auskragung hin (Historische Fotoaufnahmen etc. als Bezug nehmen)

- die Dächer der Bauernhäuser zeichneten sich ursprünglich durch öffnungslose Dachflächen aus, daher sollte der Bau weiterer Gauben sollte weitestgehend vermieden werden bzw. in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde begrenzt werden
- neue Dachflächenfenster sollten von der Größe begrenzt werden (keine großflächigen Verglasungen)

- Erneuerung der Dachdeckung in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde

- Kaminrohre aus Edelstahl sollten von gemauerten Schornsteinen umfasst werden (ggf. Sanierung bestehender Schornsteine mit moderner Abgastechnik)
- kleinere Lüftungsrohre sollen farblich an das Dach angepasst werden
- größere Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde verkleidet werden (Bsp. Abluftanlagen mit Schalldämpfung über gastronomischen Nutzungen)

- Neuerrichtung von Solaranlagen nur auf straßenabgewandten Seiten
- nicht als Aufbauten, sondern in Dachfläche eingelassen oder flach montiert
- nur zusammenhängende Flächen

3.1.1 Bäuerliche Architektur

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Fassade	
Kubatur (Erker/Balkone)	<ul style="list-style-type: none"> - langgestreckte, giebelständige Baukörper - meist ohne Anbauten im Bereich der Vorderhäuser (Ausnahme: Planegger Straße 31, Eingang zum Restaurant als Anbau auf der Südfassade) - die rückwärtigen Bereiche der ehemaligen Bauernhäuser sind zumeist durch Wohnnutzung geprägt und weisen z.T. nachträglich errichtete Balkonanlagen auf (Planegger Straße 17 und 29b)
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> - einheitlich II+D - niedrige Geschosshöhen
Gliederung (Sockel/Gesimse)	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise mit Sockel (Planegger Straße 15, 17, 19, 29), - die weniger überformten Bauten weisen an den Giebelseiten keine Fassadengliederung auf (Ausnahmen: Planegger Straße 15/ nachträgliche horizontale Fassadengliederung, Planegger Straße 17 und 19/ die Giebelfassade umlaufendes, abgesetztes Band) - die Zweiteilung der Bauernhäuser ist teilweise noch ablesbar, z.B. durch eine Verschalung im rückwärtigen, hofseitigen Bereich (Siehe: Planegger Straße 15) - Ausnahme Planegger Straße 18, Fassade mit vorgehängten Platten verkleidet
Materialität/Struktur/Farbe	<ul style="list-style-type: none"> - einfache Putzfassaden mit unterschiedlichen Putzstärken (u.a. Grobputz, Glattputz) - Farbigkeit: weiß, gelblich - abgesetzte, z.T. gefilzte Putzfaschen um die Fenster
Wandöffnungen OG	<p>Stirnseiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - jeweils 4 Fensteröffnungen in EG und OG/ 2 Fenster im DG - teilweise kleine Fenster unterhalb der Firste (ehemalige Lüftungsöffnungen) - die Proportionen der Fenster variieren (z.B. Planegger Straße 19 und 31: Fenster sind höher)

Empfehlung

- weitere Anbauten wie Erker und Balkonanlagen sollten im vorderen Gebäudebereich (ehemaliger Wohnteil) vermieden werden die zurückliegenden Gebäudeteile könnten ggf. mit Balkonen ergänzt werden, wenn der Denkmalschutz dem nicht entgegensteht (Bezugsfälle/ Referenzen sind vorhanden)
- Anbauten nicht entlang der Straßenseiten, Ausnahme Nr. 18, ehem. Anwesen ‚Pfeivestl‘, ursprünglicher Zierbalkon im 1. OG (Aufnahme von 1905)

- keine Aufstockungen, Dachanhebungen o.ä.

- die ursprünglichen Bauernhäuser zeichneten sich durch einfache, meist ungegliederte Putzfassaden aus, daher sollte:
- ein Rückbau von Steinsockeln (Planegger Straße 15) erfolgen
- geputzte Sockelzone als Teil einer mit der Denkmalpflege abgestimmten Fassadengestaltung umgesetzt werden
- untypische Fassadengliederungen sollten zurückgebaut werden (Planegger Straße 15, 17, 18, 19) und hinsichtlich historischer Vorbilder neu gestaltet werden, im Falle des Anwesens Nr. 18

Annahmen, die bei der Fassadensanierung zu berücksichtigen sind:

- da ein geglätteter Putz aufwändiger in der Herstellung ist, wird davon ausgegangen, dass ursprünglich eher gröbere Kornstärken verwendet wurden, die den Fassaden ein rustikales Aussehen verliehen. (ähnlich Planegger Straße 20 und 29b)
- der geglättete Putz der Planegger Straße 31 widerspricht nicht der öffentlichen, repräsentativen Nutzung als Restaurant und bedarf keiner strukturellen Umgestaltung
- einfache, gefilzte Fensterfaschen sollten, wo nicht vorhanden, ergänzt werden (ähnlich Planegger Straße 20 und 29b)
- Planegger Straße 18, ehem. Anwesen ‚Pfeivestl‘, Putz mit Lüftmalerei (möglicherweise im Putz ? Nass-in-nass-Farbauftrag ?)
- Farbigkeit der Fassade sollte mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden

Stirnseiten :

- nachträglich veränderte Fenster sollten auf den Originalzustand zurück geführt werden, besonders in den Obergeschossen

3.1.1 Bäuerliche Architektur

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Fenster (Geometrie, Material, Farbe)	<p>Stirnseiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Mehrzahl Sprossenfenster - zwei Gebäude mit 2-Flügelfenstern - Kasten- bzw. Verbundfenster in der Planegger Straße 29b - in der Mehrzahl Holzfenster - Farben: weiß und braun
Fenster OG (Faschen, Fensterläden)	<ul style="list-style-type: none"> - meist mit Fensterläden (Ausnahme: Planegger Straße 19 und 27) - Fensterfaschen als Putzelement oder farbig abgesetzt vorhanden (Ausnahmen: Planegger Straße 15, 17, 19)
Türen (Geometrie, Material, Farbe)	<ul style="list-style-type: none"> - teilweise gibt es Zugänge auf den Stirnseiten in Zusammenhang mit den EG Nutzungen (Planegger Straße 15, 17, 19 und 27, sowie 18) - seitliche Eingänge in die OG - Material: Holz, Kunststoff, teilweise verglast
Schmuckelemente	<ul style="list-style-type: none"> - Planegger 29b: Maria mit Kind als Figuren in einer Nische, mittig unterhalb des Firsts, - Planegger 33: Jesusfigur mittig unterhalb des Firsts, - Planegger 31: Maria mit Kind als Halbreief, mittig unterhalb der Fenster im DG - Planegger Straße 18, ehem. Anwesen ‚Pfeivestl‘, giebelseitiger Putz mit Lüftlmalerei im OG und Giebelfeld, mittige Mariendarstellung
Fassade Dämmung	<ul style="list-style-type: none"> - die meisten Fassaden sind ungedämmt
Eingänge (OG) Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> - die meisten Zugänge sind barrierefrei (Schwelle <2cm) vereinzelt ist 1 Stufe zu überwinden



Empfehlung

- bei der Erneuerung sollten Holzsprossenfenster eingebaut werden
 - denkmalgerechte Fensterprofile für Fensterstock- und flügel
 - keine „aufgeklebten“ oder um Glaszwischenraum angeordneten Sprosse
 - Farbigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege abgestimmt auf Gesamtkonzept
 - der energetische Standard muss auf die Dämmeigenschaften der Fassade abgestimmt werden (nicht „zu dicht“, um Kondenswasser und Feuchteschäden zu vermeiden)
 - lackierten Fensterrahmen ist gegenüber dunkel lasierten Holzrahmen der Vorzug zu geben
 - historische Fotoaufnahme oder Dokumente als Referenz zur farblichen Gestaltung, bzw. Gestaltung und Konstruktion insgesamt
-
- Fensterfaschen sollten, wo nicht vorhanden, ergänzt werden (ähnlich Planegger Straße 20 und 29b) und Farbigkeit sollte mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden
 - Ergänzung von teilweise fehlenden Fensterläden (Planegger Straße 17)
 - bei Gebäuden ohne Fensterläden (Planegger 19 und 27) Rücksprache mit der Denkmalpflege, ob Fensterläden angebracht werden sollen
 - Farbe entsprechend eines abgestimmten Fassadenkonzepts, je Haus und in Abstimmung mit dem Denkmalschutz
-
- Verbessern der Qualität der Tür- und Fensterelemente im Sinne einer denkmalgerechten Sanierung (Holzkonstruktion, Gliederung der großen Schaufenster durch Sprossen)
 - Verlagern der Hauszugänge auf die Gebäudeseiten, verbunden mit dem Vorteil eines großzügigeren Eingangsvorbereiches bei Planegger Straße 15, 17, 19, 27
 - Türen in die OG: Einbau von denkmalgerechten Türelementen aus Holz
 - Farbigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege abgestimmt auf Gesamtkonzept
-
- denkmalgerechte Restauration der Figuren, Fassaden
 - historische Fotoaufnahme oder Dokumente als Orientierung heranziehen
-
- das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen o. Ä. ist auf den denkmalgeschützten Bauten nicht möglich, da dies das Erscheinungsbild stark verändern würde (Veränderung der Kubatur, Verminderung der Dachüberstände, keine denkmalgerechten Putzstrukturen)
 - Innendämmung ist alternativ in Abstimmung mit einem Bauphysiker möglich
-
- Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

3.1.1 Bäuerliche Architektur

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Aktive Erdgeschosse	
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Planegger Straße 15: Konditorei - Planegger Straße 17: Fahrschule - Planegger Straße 18 : Fahrschule - Planegger Straße 19: Friseur - Planegger Straße 20: Leerstand - Planegger Straße 27: Bistro/ Imbiss - Planegger Straße 29b: Leerstand/ Lager - Planegger Straße 31: „Zur goldenen Gans“ (Gastro) - Planegger Straße 33: Antiquitäten (Stand: Mai 2015)
Geschosshöhen	- keine höhere Geschosshöhe im EG
Gliederung (Sockel/Gesimse)	- siehe „Fassade“
Materialität/Struktur	<ul style="list-style-type: none"> - Putzoberflächen - Steinsockel (Planegger Straße 15) - geputzter Sockel (Planegger Straße 17)
Wandöffnungen (EG)	- Teilweise nachträglich vergrößerte Fensteröffnungen als Schaufenster und Türelemente (Erschließen der gewerblichen Nutzungen)
Fenster/Türen EG	<ul style="list-style-type: none"> - Schaufenster und Türelemente als Holz-Glas- und Kunststoff/Aluminium-Glas-Konstruktion, (Planegger Straße 15, 17, 19 und 27) - Ausführung zumeist in einfachem Gewerbestandard (Planegger Straße 15, 19 und 27) - Farben: weiß und braun



Empfehlung

- Leerstände beseitigen und hochwertige Nutzungen ansiedeln
 - Branchenmix in Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement ansiedeln
 - Beratung durch das Flächen- und Leerstandsmanagement der MGS
-
- keine Veränderungen der Geschosshöhen vornehmen
-
- Entfernen der Sockel oder Verkleinern der Sockel auf schmale geputzte Streifen
 - Vereinheitlichung der Sockelzonen in der Planegger Straße 15, 17, 19 und 27 (keine Vor- oder Rücksprünge, Angleichen der Oberfläche auf die Putzflächen in den OG)
 - Rückbau der horizontalen Gliederung in der Planegger Straße 15
 - Rückbau der vorgehängten Verkleidung in der Planegger Straße 18
-
- die Erdgeschosszonen sollten einheitlich mit der Fassade in den OG entwickelt werden, d.h. ohne horizontale Trennung des EG vom Rest der Fassade
 - Weiterführung der Putzoberfläche mit einheitlicher Körnung
 - ggf. Faschen um die Fenster und Türen
-
- es sind jedoch noch ausreichende Wandanteile erhalten, um die Fassaden als durchgängig zu betrachten, daher:
 - wenn möglich Rückbau der Tür- und Fensteröffnungen (Verkleinern auf ursprüngliches Maß)
 - keine weiteren Vergrößerungen der bereits vorhandenen Wandöffnungen
 - Anpassung der Proportion im Sinne eines Fassadenkonzeptes
 - Zugänge von Längsseiten kann in Einzelfällen Erscheinungsbild und Funktion verbessern, z. B.: Planegger Straße 27
-
- Verbessern der Qualität der Tür- und Fensterelemente im Sinne einer denkmalgerechten Sanierung (Holzkonstruktion, Gliederung der großen Schaufenster durch Sprossen)
 - Verlagern der Hauszugänge auf die Gebäudeseiten, verbunden mit dem Vorteil eines großzügigeren Eingangsvorbereiches bei Planegger Straße 15, 17, 19, 27

3.1.1 Bäuerliche Architektur

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Vordächer/Markisen	<ul style="list-style-type: none"> - Glas-Vordächer über den Eingängen (Planegger Straße 19) - Markise (Planegger Straße 15)
Außengastronomie/Bestuhlung	<ul style="list-style-type: none"> - zwischen den Hauptgebäuden auf Privatgrund gehörend zu Planegger Straße 15 und 31
Ortsfeste Werbeanlagen an den Hauptfassaden	<ul style="list-style-type: none"> - Verschiedene Arten von Werbeanlagen: - Fall 1: ortsfeste Beschilderungen auf den Fassaden oberhalb der EG-Zonen , teilweise mit auskragenden Leuchtkästen (z.B. HaarPunkt, Fahrschule, Bistro) - Fall 2: auf horizontalem, nach außen abgesetztem Fassadenband (z.B. Konditorei) - Fall 3: teilweise als abgesetzter Teil der Fassadengestaltung in Serifenschriftarten (Zur goldenen Gans, Antiquitäten)
Eingänge (EG) Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> - barrierefrei (Schwelle <2cm) oder 1 Stufe



Empfehlung

- die Denkmäler sollten an den Hauptfassaden frei gehalten werden , d.h. keine Vordächer o.ä.
- Rückbau des Vordachs und Entfernen der Markise
- Anbringen von Markisen an den Längsseiten der Gebäude ist vorstellbar (in Abstimmung mit der Denkmalpflege) z. B. als Scherenarmmarkise mit farbig angepassten Markisenstoffen (keine Streifen, helle Farben,...)

- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Anbringen von Markisen an den Längsseiten der Gebäude ist vorstellbar
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

- Fall 1:
Bewertung: negativ
Typographie ist nicht denkmalgerecht
das Material der Schilder passt nicht zu der Putzstruktur der Fassade

- Fall 2:
Bewertung: verbesserungswürdig
der Schriftzug ist auf einer untypischen Gliederung aufgetragen

- Fall 3:
Bewertung: positiv
Beispiele für eine denkmalgerechte Schriftgestaltung

Empfehlung:

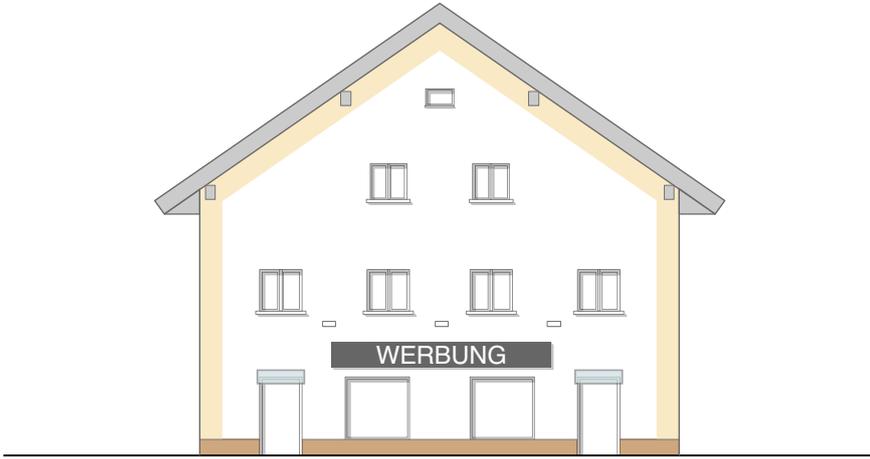
- Ersetzen der Schilder und Leuchtkästen durch einen auf der Putzfassade angebrachten Schriftzug mit einer historischen Schriftart
- weitere Beschriftung ist auf den Schaufenstern möglich
- Verzicht auf Fahnen etc.
- Gesamtkonzept in Abstimmung mit der Denkmalpflege
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

Hinweis:

- Grundsätzlich ist die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen genehmigungspflichtig.
Genehmigung von Werbeanlagen: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 6 Denkmalschutz, Stadtgestaltung München

- Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

3.1.2 Bäuerliche Architektur Vorschlag und Begründung



Bestandsbewertung

Bei einigen Gebäuden sind Fassaden, Fenster, Putz und Stuck nahe am Original, die Farbigkeit ist auf die Fassadengliederung angepasst und optisch ansprechend, die Gebäude sind reich geschmückt (31 u. 33). Bei weiteren ist der Originalzustand annähernd erhalten geblieben, jedoch teilweise wenig gepflegt (29, 20).

Bei Haus 15, 17, 19 und 27, den näher am Ortskern liegenden, sind deutliche Veränderungen erfolgt, die Hauptmerkmale Geschossigkeit, Ausrichtung und Dachform sind jedoch erhalten geblieben.

Großformatige Fensterfelder und Türen im Erdgeschoss gebrochen. Zweiflügeliges Fenster statt Sprossenfenster, Kunststoff- statt Holzfenster, Erdgeschoss Gewerbestandard bei Fenstern und Türen, Aluminium o. ä. Rustikaler Rauhputz, betont rustikale holzfarbene Fenster. Großformatige Werbeflächen, Leuchtkästen, Glasvordächer minderer Qualität, Lampen.

Empfehlung

Aufwertung stadtbildprägender Fassaden

Rückbau von Leuchtreklamen, Leuchtkästen, großflächigen, farblich und gestalterisch nicht passenden Werbeelementen, Aussenmontagen von Stromkabeln, Sensoren und Schaltgehäusen, Verkaufsautomaten und Vordächern, zugunsten eines angemessen gestalteten Fassadenbildes. Rückbau nachträglicher großflächiger Fassadenöffnungen, die die Gestalt und Proportion der Fassade beeinträchtigen

Zeittypischer angemessener Putz in Körnung und Glätte, Farbgestaltung, Fensteraufteilung, Faschen, Fensterläden zur Wiederherstellung des gebäudetypischen Erscheinungsbildes.

Klären von gebäudetypischen Oberflächen und Zierformen mit dem Denkmalschutz, Rauh-, Spritzwurf-, oder Kalkglättputz, Rahmen.

Weitere Aufwertung / einladende Geschäftsflächen

Austausch von Geschäftsschaufenstern und -Eingängen, die für das Gesamterscheinungsbild von Haus und Umfeld nicht gebäudetypisch und damit nachteilig sind.

Einbau von in der Gliederung, Gestaltung und Materialität angemessenen Ladenfronten mit integrierter Werbung oder daran angepassten Werbeträgern, Firmensignets oder Fassadenbeschriftungen. Holzrahmen mit Fensterunterteilung durch Holzsprossen, Eingangstüren als Holztüren mit Sprossenunterteilung, farblich an Fensterrahmen in lackierter Oberfläche angepasst.

Verlagern der Geschäftszugänge an die Seite mit attraktiven Vorbereichen

3.2. Verstädterung Einleitung, Merkmale

Einleitung

Im 19. Jahrhundert erfolgen in Pasing weitreichende Veränderungen, die mit neuen politisch-rechtlichen Rahmenbedingungen (1802), Wechsel des Grundbesitzes, dem Bau der Eisenbahn (1840) und der Industrialisierung verbunden sind. Pasing ‚rückt‘ näher an München und wird Teil dessen Einzugsgebietes.

Am Anfang dieser Entwicklung steht der Abbruch des Wasserschlosses an der Würm, nach dessen Übereignung an die Zivilliste König Max I. Josephs, und dem Neubau eines Landschlössleins am südlichen Ortsrand, das 1869 zum heutigen Schloss Gatterburg erweitert wurde. Die Landstraße Dachau-Starnberg östlich der Würm wird aufgewertet zur Versorgungsstraße der Gatterburg. Der alte Ortskern der Hofmark verliert dem gegenüber an Bedeutung. Mit dem Neubau von Kloster und Schule zur Ortsmitte hin, der Wegekreuzung der Handelswege München-Augsburg und Dachau-Starnberg, wird die Planegger Straße auch am nördlichen Ende räumlich definiert und zusätzlich aufgewertet.

Trotz der Ansiedlung von für die Münchner Region ansehnlichen Industriebetrieben und der Entwicklung als Eisenbahnhaltestelle und -drehscheibe bleibt Pasing auch weiterhin landwirtschaftlich geprägt. Es gewinnt jedoch auch als Wohnort für die wohlhabende oder arbeitende Bevölkerung an Bedeutung. Die Planegger Straße, zwischen Marienplatz und Schloss, in direkter Ausrichtung zum Bahnhof, wird so zur Jahrhundertwende hin mit stattlichen gründerzeitlichen Neubauten entwickelt. Die bestehende bäuerliche Architektur bleibt dabei vielfach erhalten oder wird aufgewertet.



Gebäude Cluster Verstädterung, Stand Mai 2015



Planegger Straße 4

Wandel des Straßenbildes von der Landstraße zum städtischen Raum mit gründerzeitlicher Repräsentationsarchitektur

Den ersten Teil dieser Entwicklung stellt der Bau des Klosters an der Ecke zur heutigen Institut Straße dar. Dieses ist, anders als die schlichten giebelständigen Satteldachgebäude, als ein langgestreckter zwei- und dreigeschossiger Mansardwalmdachbau mit geschweiften Zwerchhäusern und Giebelreliefs entlang der Straße angeordnet. Der große Baukörper fasst den Straßenraum, nimmt jedoch wenig Bezug zu diesem, durch wenige Eingänge oder Einfahrten, entsprechend der Bauaufgabe eines Klosters oder Internats. Die reichhaltige barockisierende Gestaltung und Dachform als hohes Mansarddach betont die Bedeutung des Klosters gegenüber den einfachen Bauernhäusern.

Der Schweizer Hof (Planegger Straße 14, 1878) steht als nächster Entwicklungsschritt zwischen den bäuerlich geprägten Gebäuden und der Verstädterung der Gründerzeit. Als Gasthaus errichtet hat es einen höheren Anspruch an das bauliche Erscheinungsbild und übernimmt dennoch Elemente der umliegenden ländlichen Bebauung. Das Sockelgeschoss ist rustizierend hervorgehoben, die Giebelfassade des giebelständigen Baukörpers



Planegger Straße 14

verfügt über eine Fensterfläche mehr als die Bauernhäuser, ist jedoch mit der Gestaltung von Dach und Fassade an diese angelehnt.

Mit der Verstädterung im 19. Jh. nimmt eine neue Bautypologie Einzug in das bisher noch vorwiegend bäuerlich geprägte Straßenbild. Die bauliche Dichte nimmt zu, ebenso die Höhe und Präsenz der Gebäude zum Straßenraum hin. Besonders die Gebäude der Gründerzeit sind mit Ihrer repräsentativen Gestaltung, Putzfassaden, reichhaltiger Gliederung von Wand und Dach, mit Sockelgeschoss, zumeist 3-geschossigen Obergeschossen, auskragenden Erkern, die zum Teil turmartig bis über die Traufe in das Dach geführt werden, deutlich von der bisherigen Bausubstanz unterschieden.

Gegenüber den schlichten, breit gelagerten, durchaus stattlich gehaltenen Giebelfassaden der Bauernhäuser, die bäuerliches Selbstverständnis mit einfachen Mitteln darstellen, kommt in dieser Zeit der Wunsch nach einer gesteigerten Präsenz im Straßenraum zum Vorschein. Die Straße wandelt sich, von der Landstraße mit einzelnen Gehöften, hin zum städtischen Raum, in dem man sich mit erhöhtem Gestaltungsanspruch darstellt und diesen so bestimmt. Die differenzierte Gestaltung der Erdgeschosse, robuster im Ausdruck als die Obergeschosse,



Engelbert Straße 2

und die vertikalen Gestaltungselemente wie mehrgeschossige Erker bis über das Dach bringen eine neue Erhabenheit gegenüber der Straße zum Ausdruck. Mit der Nutzung der Erdgeschosse als Ladengeschoss entsteht ein anderer Bezug zur Straße / Öffentlichkeit, ebenso wie eine weitere Nutzung des Gebäudes als Wohngeschäftshaus.

Bauliche Gestaltungsmittel der Gründerzeit

- Höhenentwicklung und Breite der Baukörper
- Dachform, repräsentative Mansardwalmdächer, mit Turmerkern und Zwerchhäusern
- Vertikalität, Turmerker, Erkergiebel, Fassadenerker über mehrere Geschosse
- reichhaltig gegliederte Putzfassaden, Risalite, Lisenen, Fenstereinfassungen, Sockelgeschosse

3.2.1 Verstädterung

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Dach	
Dachform	- Satteldach/ Steildach als Mansardgiebeldach
Ortgang/Traufe	- giebel- und traufseitig geringer Dachüberstand, profilierter Übergang Fassade-Dach - Ausnahme Planegger Straße 14, 35, außen sichtbare Pfetten und Sparren - Traufe durchbrochen mit Erkern und Ziergiebeln
Gauben und Dachfenster	- auf einzelnen Anwesen sind Gauben vorhanden (Institutstraße /Planegger Straße 2, 4, 6, 9, Engelbert Straße 2, - meist als stehende und Ziergauben, im oberen Bereich der Mansarddächer Fledermausgauben - verblecht - Dachflächenfenster nicht erkennbar (Höhe der Baukörper)
Deckung	- vorwiegend rote-braune Ziegeldeckung - verschiedene Ziegelarten - Verblechung über und an aufgehenden Wandbauteilen, Ziergiebeln, Erker-gauben
Dachaufbauten	- Ziergiebel und -gauben, wie : Zwerchgiebel, Turmerker, stehende Erker, Fledermausgauben - Schneefanggitter - Kamine - Lüftungsrohre- und hauben
Solaranlage/-thermie	- keine sichtbaren Anlagen vorhanden



Empfehlung

- Erhalt der vorhandenen Dachkonstruktionen

- Erhalt der vorhandenen Dachkonstruktionen

- die Dächer der Gebäude ab dem 18. Jh. sind durch markante Gestaltung der Dachlandschaft und Gliederung der Dachflächen mit Gaubenreihen gekennzeichnet, daher sollte der Bau weiterer Gauben weitestgehend vermieden werden, bzw. in Abstimmung mit dem Denkmalschutz begrenzt werden, um das Erscheinungsbild zu wahren.

- neue Dachflächenfenster sollten von der Größe begrenzt werden (keine großflächigen Verglasungen), diese sind dem Erscheinungsbild und bestehenden Gauben angepasst unter zu ordnen

- Erneuerung der Dachdeckung, wo erforderlich, in Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde

- Kaminrohre aus Edelstahl sollten von gemauerten Schornsteinen umfasst werden (ggf. Sanierung bestehender Schornsteine mit moderner Abgastechnik)

- kleinere Lüftungsrohre sollen farblich an das Dach angepasst werden

- größere Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen verkleidet werden (Bsp. Abluftanlagen mit Schalldämpfung über gastronomischen Nutzungen)

- Neuerrichtung von Solaranlagen nur auf straßenabgewandten Seiten

- nicht als Aufbauten, sondern in Dachfläche eingelassen oder flach montiert

- nur zusammenhängende Flächen

3.2.1 Verstädterung

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Fassade	
Kubatur (Erker/Balkone)	<ul style="list-style-type: none"> - robuste, in die Höhe strebende, massige Baukörper - reich gegliedert mit mehrgeschossigen Erkern, Giebeln, Zwerchhäusern - Planegger Straße 21, mit Mittlererker über 2 Geschosse, Segmentbogengiebel - Engelbertstraße 2 Zwerchhausrisalit, Eckturmerker mit Zwiebdach - Planegger Straße 16, zentrale Zwerchhaus, Segmentbogengiebel mit Lisenen - Planegger Straße 9, Zwerchhausrisalit, Zwerchhaus, Balkonerker - (Ausnahmen: Planegger Straße 14, ländlich geprägter, stattlich-einfacher Baukörper, - Planegger Straße 35, dem Straßenverlauf folgender leicht geknickter Baukörper, einfache schmuckarme Gestaltung, ländliche Gestaltungselemente
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> - zumeist 3 - 4-geschossig, mit weiterem teilweise genutztem Dachgeschoss - Ausnahmen : Kloster und Schule, Planegger Straße 2 - 6, zwei- bis dreigeschossig zuzüglich Dach, sowie Planegger Straße 9, 2-geschossig + Dach
Gliederung (Sockel/Gesimse)	<ul style="list-style-type: none"> - Erdgeschoss als Sockelgeschoss (Planegger Straße 9, 14, 16, 21, Engelbertstraße 2), - einfacher Putzsockel an Planegger Straße 2-6, 35 - vorwiegende reich gegliederte Fassaden mit geschossweisen Gesimsen, Lisenen, - Ausnahmen: Planegger Straße 2 - 6, einfache flächige Hauptfassaden Planegger Straße 35, horizontales geschossweises Gesims, einfache schmuckarme Gestaltung, ländliche Gestaltungselemente - Planegger Straße 25, traufständig, ländlich geprägt, schmuckarm, Sockel Wellfaserement als nachträgliche Sanierungsmaßnahme (beim Pflastern des Hofes ?)
Materialität/Struktur/Farbe	<ul style="list-style-type: none"> - hochwertige Putzfassaden mit unterschiedlichen Putzstärken und -oberflächen (u.a. Grobputz, Wurf- Kratz und Glattputz) bis hin zu Gesimsen, Lisenen, Bossen und Fenstergiebeln und Schmuckreliefs - Farbigkeit: zumeist farblich differenziert, nach Bauteilen differenziert in Grün-, Gelb- und Grautönen (Ausnahmen : Planegger Straße 2 -6, gelblich-grau, Planegger Straße 9, kräftig weiss-rot) - abgesetzte, z.T. gefilzte Putzfaschen um die Fenster, farbig variiert - Putz leicht renovierungsbedürftig an Planegger Straße 21, 9, sowie Ecke Institutstraße - Fassadenanstrich erneuerungsbedürftig an Planegger Straße 2, 35;
Fassade Dämmung	<ul style="list-style-type: none"> - keine getrennte Dämmung vorhanden, sondern nur Mauerwerk



Empfehlung

- die gestalterische Einheit des Baukörpers sollte unbedingt gewahrt oder wieder hergestellt werden
- weitere Anbauten wie Erker und Balkonanlagen sollten im vorderen Gebäudebereich vermieden werden
- zurückliegenden Gebäudeteile könnten ggf. mit Balkonen ergänzt werden, wenn der Denkmalschutz nicht entgegensteht (Bezugsfälle/ Referenzen sind vorhanden)

- keine Aufstockungen, Dachanhebungen o.ä.

- die gestalterische Einheit, mit reichhaltig gegliederten Putzfassaden, Risaliten, Lisenen, Fenstereinfassungen und Sockelgeschossen, sollte unbedingt gewahrt oder wieder hergestellt werden

Annahmen, die bei der Fassadensanierung zu berücksichtigen sind:

- handwerklich sorgfältige Bearbeitung in Abstimmung mit Denkmalpflege, kein Materialwechsel
- Planegger Straße 21 Fassade ist leicht renovierungsbedürftig an Putz (Abplatzungen, Risse) und Verblechungen, dieses sollte zum Erhalt der Bausubstanz und des Erscheinungsbildes behoben werden
- Farbigkeit der Fassade sollte mit dem Denkmalschutz abgestimmt werden

- das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen ist auf den denkmalgeschützten Bauten nicht möglich, da dies das Erscheinungsbild stark verändern würde (Veränderung der Kubatur, Verminderung der Dachüberstände, keine denkmalgerechten Putzstrukturen)
- Innendämmung ist alternativ in Abstimmung mit einem Bauphysiker möglich

3.2.1 Verstädterung

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Eingänge (OG) Barrierefreiheit	- die meisten Zugänge haben 1 Stufe zu überwinden - Planegger Straße 9 und 35 haben 4 Stufen als Außentreppe
Aktive Erdgeschosse	
Nutzungen	- Planegger Straße 4 : Arztpraxen, Kanzleien, - Planegger Straße 14: Gastwirtschaft - Planegger Straße 21: Friseur - Planegger Straße 16. Permanent Make-up etc Schönheitssalon, Thai Massage, - Engelbertstraße 2 Installateur und Leerstand (Stand: Mai 2015)
Geschosshöhen	- z. T. höhere Geschosshöhe im EG
Gliederung (Sockel/Gesimse)	- Siehe „Fassade“
Materialität/Struktur	- Putzoberflächen, rustiko-Sockel Putz als horizontale Bossenstreifen - horizontale Bänderung - erhöhter Sockel, in Spritzputz (Planegger Straße 35 und 9)
Wandöffnungen (EG)	- Fensteröffnungen als Schaufenster und Türelemente möglicherweise in ursprünglicher Größe, jedoch in veränderter Gestaltung mit geringem Anspruch an Stimmigkeit zum Gesamtgebäude und geringer Wertigkeit im Ausdruck, Gewerbestandard (Erschließen der gewerblichen Nutzungen)
Fenster/Türen EG	- Schaufenster und Türelemente als Aluminium-Glas- und Kunststoff-Glas-Bauweise, Gewerbestandard (Planegger Straße 21, 16), Ausnahme: Engelbertstraße 2, Holzfassade in vereinfachter Anlehnung an hist. Vorbild - Farben: weiß und schwarz
Vordächer/Markisen	- keine

Empfehlung

- Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

- Leerstände beseitigen
- Branchenmix in Abstimmung mit dem Stadtteilmanagement ansiedeln, z. B. Arztpraxen, Kanzleien, Ateliers, Instrumentalunterricht,...
- Branchenmix erhalten und stärken, d. h. bestehende Nutzungen im Erscheinungsbild aufwerten (Fensterfassade, Eingangstür, Werbeauftritt, Beleuchtung, ..) und durch dem Umfeld entsprechende Nutzungen mit den Fassaden angepassten Außengestaltungen ergänzen, beispielsweise:
 - a. Körperpflege, Wellness, Schönheitssalons
 - b. gehobenes Handwerk, Raumausstatter, ergänzend zu Installateur und Kaminhandel
- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Beratung durch das Stadtteilmanagement / Flächen - und Leerstandsmanagement

- die Geschosshöhen stehen hochwertigen Nutzungen in den EG nicht entgegen (keine Veränderungen vornehmen)

- Siehe „Fassade“

- die Erdgeschosszonen sollten einheitlich mit der Fassade in den OG entwickelt werden, d.h. ohne horizontale Trennung des EG vom Rest der Fassade, bzw. bei Beibehalt der bestehenden Gliederung und Fassadenordnung
- Rückbau von in Sichtmontage angebrachten Kabeln und Gehäusen, etc.
- Tausch von Außenlampen in einer dem Gebäude angepassten Qualität

- wenn möglich Rückbau der Schaufenster- und Türelemente und Ersatz in einem dem Gebäude angepasstem Gestaltungsanspruch
- keine weiteren Vergrößerungen der bereits vorhandenen Wandöffnungen vorsehen
- lediglich Anpassung der Proportion, Fügungen, Farbigkeit, Details im Sinne eines einheitlich gestalteten Fassadenkonzepts dem Gebäudecharakter entsprechend sind wünschenswert (Gestaltung in Abstimmung mit Denkmalpflege)

- Verbessern der Qualität der Tür- und Fensterelemente im Sinne einer denkmalgerechten Sanierung (Holzkonstruktion, Gliederung der großen Schaufenster durch Sprossen), in Abstimmung mit Denkmalpflege

- die Denkmäler sollten an den Hauptfassaden frei gehalten werden , d.h. keine Vordächer oder Markisen
- Anbringen von Markisen an den straßenabgewandten Seiten der Gebäude ist vorstellbar (in Abstimmung mit der Denkmalpflege)
- z. B. als Scherenarmmarkise mit farbig angepassten Markisenstoffen (keine Streifen, helle Farben,...)
- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

3.2.1 Verstädterung

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Außengastronomie/Bestuhlung	- zwischen den Hauptgebäuden auf Privatgrund gehörend zu Planegger Straße 12 , Schweizer Hof, Gastwirtschaft mit Biergarten
Ortsfeste Werbeanlagen an den Hauptfassaden	- Verschiedene Arten von Werbeanlagen: - Fall 1: ortsfeste Beschilderungen auf den Fassaden oberhalb der EG-Zonen, oder zwischen den Schaufenstern mit auskragenden Leuchtkästen (z.B. Installateur EngelbertStraße 2) - Fall 2: auf horizontalem, nach außen abgesetztem Fassadenband (z.B. Gastwirtschaft) - Fall 3: Werbe- oder Hinweistafeln neben den Eingängen, zwischen den Schaufenstern - Fall 4 : Glasfassadenfeld und Eingangstür mit Werbung vollflächig verklebt Planegger Straße 16, in heller Farbgestaltung mit großen Schriftzügen
Eingänge (EG) Barrierefreiheit	- barrierefrei (Schwelle <2cm) oder 1 Stufe



Empfehlung

- Erhalt des Biergartens hinter dem schmiedeeisernen Zaun mit typisch angemessener Möblierung
- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Anbringen von Markisen an den Längsseiten der Gebäude ist vorstellbar
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

- Fall 1:

Bewertung: negativ

Materialität, Gestaltung und Proportion der Werbeleuchtkästen passt nicht zur Gestaltung und homogenen Putzstruktur der Fassade

- Fall 2:

Bewertung: positiv, der Schriftzug ist Teil der Gesamtgestaltung und angemessen markant

- Fall 3:

Bewertung: verbesserungswürdig,

Beispiele für eine denkmalgerechte Schriftgestaltung

- Fall 4 :

Bewertung: negativ

Maßstabsbruch zum Umfeld sollte durch dezentere der Gesamtfassade angemessenere Gestaltung aufgehoben werden

- Maßnahmen:

Ersetzen der Schilder und Leuchtkästen durch einen auf der Putzfassade angebrachten Schriftzug in Einzelbuchstaben, ggf. mit einer historischen Schriftart, oder angemessen zurückhaltende Schaukästen / Werbeelemente

Empfehlung:

- weitere Beschriftung ist auf den Schaufenstern möglich
- Verzicht auf Fahnen etc.
- Gesamtkonzept in Abstimmung mit der Denkmalpflege

Hinweis:

- Grundsätzlich ist die Errichtung, Aufstellung, Anbringung und Änderung von Werbeanlagen genehmigungspflichtig.
Genehmigung von Werbeanlagen: Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abt. 6 Denkmalschutz, Stadtgestaltung München

- Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

3.2.2 Verstädterung Vorschlag und Begründung





Bestandsbewertung

Fassaden der Obergeschosse, Putz und Stuck nahe am oder im Originalzustand, die Farbigkeit ist auf die Fassadengliederung angepasst und optisch sehr ansprechend.

Fenster sind in historischer Fensterteilung erneuert, zumeist in Holz, z.T. mit flächigen Kunststoffprofilen, die aufgrund der Flächigkeit, Rahmenbreite und Farbe der feinen Fassadengliederung nicht entsprechen.

Erdgeschosszonen gegenüber dem Originalzustand verändert mit Herausbrechen großer Öffnungen (Planegger Straße 16 mitte, 25 Engelbertstraße 2.)

Tür- und Fenstereinbauten der Ladengeschäfte erneuert, oft normaler Gewerbestandard, einfache flächige Alurahmenkonstruktionen, den hochwertigen, fein gegliederten Fassaden nicht entsprechend.

Werbeelemente und Lampen mit sichtbaren Stromleitungen

Empfehlung

Aufwertung stadtbildprägender Fassaden

Rückbau von Leuchtreklamen, Leuchtkästen, großflächigen Werbeelementen, Außenmontagen von Stromkabeln, Sensoren und Schaltgehäusen, Verkaufsautomaten.

Rückbau nachträglicher großflächiger Fassadenöffnungen, die die Gestalt und Proportion der Fassade beeinträchtigen.

Weitere Aufwertung / einladende Geschäftsflächen

Austausch von Geschäftsschaufenstern und -eingängen, die für das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und des Umfeldes nachteilig sind und darüber für die Geschäftstreibenden ebenfalls einen negativen, für Kunden wenig attraktiven oder insgesamt schädigenden Eindruck bewirken.

Einbau von in der Gliederung, Gestaltung und Materialität angemessenerer Ladenfronten mit integrierter oder daran angepasster Werbeträger, Firmensignets oder Fassadenbeschriftungen

3.3 50er bis 80er Jahre

Einleitung, Merkmale

Einleitung

Die weitere bauliche Verdichtung durch die Neubauten der Nachkriegszeit bis in die 80er-Jahre ist bestimmt von sehr zeittypischen Gebäuden, die sich nahezu überall in den zentrumsnäheren Stadtteilen in Westdeutschland finden läßt.

Die Planegger Straße scheint von größeren Kriegsschäden relativ verschont geblieben zu sein, so, dass die Neubauten auf den nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes, die Nähe zum Marienplatz und die von Geschäften geprägte Mitte Pasings hin konzentriert sind. Diese Neubauten weisen weniger ortstypische Gestaltungsmerkmale auf, als vielmehr die charakteristischen Merkmale von Bauten des direkten Wiederaufbaus der Nachkriegszeit, der 50er- und 60er-Jahre und des expressiven Brutalismus der 70er-Jahre bis hin zur gestalterischen Anspruchslosigkeit einer zweckpragmatischen Bauweise der 90er-Jahre.

50er-Jahre : Planegger Straße 23, 11,

60er-Jahre : Planegger Straße 10, 12,
Am Klostergarten 1

70er-Jahre : Planegger Straße 9a,
Eschenhof

80er-Jahre: Planegger Straße 13



Gebäude Cluster 50er bis 80er Jahre, Stand Mai 2015



Planegger Straße 9a



Planegger Straße 10



Planegger Straße 13

Wandel der Planegger Straße zur zentrumsnahen Einkaufsstraße im nördlichen Bereich

Mit den Neubauten der 50er- bis 80er-Jahre des 20. Jhr. erfolgt eine weitere bauliche Verdichtung und eine schrittweise Ausweitung des Einkaufsviertels in die Planegger Straße hinein. So sind alle Neubauten von einer Laden- oder gewerblichen Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Mit Ausnahme der Planegger Straße 11 und 13 sind die Zugänge für die Obergeschosse an den Seiten, zugunsten der Präsenz der Geschäfte im EG zur Straße hin. An den Hauptfassaden zeigt sich die Wohnnutzung u. a. durch Balkone, die gestaltbildend eingesetzt werden. Die Bauweise der 60er-Jahre ist von den technischen Möglichkeiten bestimmt, z. B. mit großformatigen Stahlbetonfertigteilen. Die nun zum Wohnstandard gehörenden Balkone, flächige Fertigteile oder große Spannweiten bewirken eine andere Plastizität der Fassaden mit tiefen Vor- und Rücksprüngen. Die Höhe der Neubauten ist mit 3 Obergeschossen am Bestand der Gründerzeit orientiert. Die Dächer sind vielgestaltig, zwischen Flach-, Satteldach und komplexen Dachlandschaften. Das Erscheinungsbild steht so im harten Kontrast zur ruhigen ländlich-bäuerlichen oder der reich

dekorierten, gestalterisch ausgewogenen Architektur der Gründerzeit, über die Zergliederung der Bauteile, die Flächigkeit und Maßstäblichkeit von Bauelementen, die Farbigekeit und Fensterformate. Mit dem Eschenhof ist neben dem moderat brutalistisch-expressiven Ausdruck eine weitere typologische Veränderung entstanden, ein Baukörper, der die Öffentlichkeit weg von der Straße tief in das Grundstück hinein zieht. Für das Straßenbild ebenso nachteilig wie auch widersprüchlich ist die Anbringung großer Leuchtreklamen, Werbetafeln, etc. in z. T. verwirrender Vielfalt; besonders das flächige Verkleben von großen Schaufenstern. Die bauliche Inhomogenität und hohe Verkehrsbelastung bewirken eine Abwertung des Straßenzuges in der öffentlichen Wahrnehmung. Dadurch werden Qualität und Potential der Nachkriegsarchitektur leicht übersehen. So ist Planegger Straße 11 ein gut erhaltenes Beispiel für die 50er-Jahre, ebenso das Erdgeschoss von Nr. 23, in Materialität, Farbgestaltung, Feingliedrigkeit und Proportion. Die Baukörper Planegger Str. 8 -12 stellen einen Maßstabsbruch dar, könnten jedoch bei einer gepflegteren Erscheinung der Läden, fein abgestimmter, maßstabsauflösender Farbgebung der Verglasung und Aufwertung der Balkone als Zeitzeuge im Straßenbild hohe Wohnqualität mit

einer positiven Ausstrahlung auf das Umfeld verbinden. Den Eschenhof kennzeichnet rigider Gestaltungsanspruch mit expressiv-unruhiger Fassadengliederung und Vielfalt an Gestaltungselementen, Sichtbeton, Blechverkleidungen, Rasterfenster und Putzflächen. Diese Komposition wird beeinträchtigt von Leuchtreklamen und Sichtmontagen. Ein Beruhigen und Ordnen der Fassade könnte es ermöglichen den Eschenhof harmonischer in die Straßengestaltung einzubetten. Die genannten Gebäude stellen so einerseits Brüche dar, bieten andererseits über Ihre prägnante Gestaltung bei entsprechendem Umgang mit dieser auch Potential für ein vielgestaltiges, positives Stadtbild.

Bauliche Gestaltungsmittel der 50er- bis 80er-Jahre :

- Ladennutzung im Erdgeschoss
- Balkone zur Straße, gestaltbildend markant hervorgehoben
- Plastizität der Fassaden mit tiefen Vor- und Rücksprüngen, inhomogener Gliederung und großflächiger Gestaltung
- Bauzeittypische Fassadenprofile

3.3.1 50er bis 80er Jahre

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Dach	
Dachform	- unterschiedliche Dachformen, Satteldach, Steildach, Mansarddach als Mischform Planegger Straße 10, 12: Flachdach
Ortgang/Traufe	- traufseitiger Dachüberstand in Massivbauweise ausgeführt und verputzt - Pfetten und Sparren nicht sichtbar (Ausnahme: Planegger Straße 10, 12: Flachdach mit Beton-Attika und Blechverkleidung, Planegger Straße 9a: kein Dachüberstand da Ortgang und Traufe bündig mit Fassade, Planegger Straße 23: sichtbar) - giebelseitiger Überstand so gut wie nicht vorhanden (Ausnahme: Planegger Straße 13, Am Kloostergarten 1)
Gauben und Dachfenster	- auf einigen Anwesen sind Gauben vorhanden (Ausnahme: Planegger Straße 10, 12, Am Kloostergarten 1) - meist als Schleppegauben und Giebelgauben - verblecht - Dachflächenfenster in Vielzahl vorhanden
Deckung	- Rote Ziegeldeckung - verschiedene Ziegelarten - Flachdach bzw. flach geneigt und nicht sichtbar (Planegger Straße 10, 12, Am Kloostergarten 1) - Blechdach als Mansarddach in Teilbereichen (Planegger Straße 9a)
Dachaufbauten	- Schneefanggitter - Kamine - Lüftungsrohre- und hauben
Solaranlage/-thermie	- keine sichtbaren Anlagen vorhanden



Empfehlung

- Erhalt der vorhandenen Dachkonstruktionen, soweit gestaltbestimmend und qualitativ, beispielsweise Flachdach bzw. nicht sichtbares Dach bei Planegger Straße 9a, 10, 12 und Am Kloostergarten 1

- Erhalt der vorhandenen Anmutung, soweit gestaltbestimmend und qualitativ, bei Planegger Straße 9a, 10, 12 und Am Kloostergarten 1, siehe Dachform, sowie bei Planegger Straße 11

- Erneuerung der Gauben (Blech)

- Erneuerung der Dachdeckung, wo technisch erforderlich, nach zeitgemäßen energetischen Standard
- Farbliche Anpassung der Blechabdeckung bei Planegger Straße 9a (Mansarddachfelder)

- Kaminrohre aus Edelstahl sollten von gemauerten Schornsteinen umfasst werden (ggf. Sanierung bestehender Schornsteine mit moderner Abgastechnik)
- kleinere Lüftungsrohre sollen farblich an das Dach angepasst werden
- größere Lüftungsanlagen auf dem Dach müssen verkleidet werden (Bsp. Abluftanlagen mit Schalldämpfung über gastronomischen Nutzungen)

- Neuerrichtung von Solaranlagen nur auf straßenabgewandten Seiten
- nicht als Aufbauten, sondern in Dachfläche eingelassen oder flach montiert
- nur zusammenhängende Flächen

3.3.1 50er bis 80er Jahre

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Fassade	
Kubatur (Erker/Balkone)	<ul style="list-style-type: none"> - zumeist langgestreckte, traufständige Baukörper, Mischform von Loggia und auskragenden Balkonen, welche sich zur Planegger Straße orientieren (Ausnahme: Planegger Straße 9a: reine Loggien, Planegger Straße 23, 13: Balkone sind im rückwärtigen Bereich angeordnet) - Balkone und Brüstungen sind vorwiegend Betonkonstruktionen (Ausnahme: Planegger Straße 23: Erker und Balkon: Beton + Mauerwerk Balkonbrüstung: Metallkonstruktion, Planegger Straße 11: Wellblechbrüstung) - Beobachtung : Planegger Straße 5 und Am Klostergarten 1 von 12 Balkonen mit Blumenkästen ausgestattet, einer dicht begrünt, Planegger Straße 10 und 12, Satelittenschüsseln auf 7 von 18 Balkonen, Abstellfläche, darüber hinaus wenig Nutzung als Balkon erkennbar.
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> - zumeist IV Geschosse, aber uneinheitlich Planegger Straße 11, 13: E + 3 + D Planegger Straße 23: E + 2 + D Planegger Straße 10, 12: E + 3 Am Klostergarten 1: E + 3 Planegger Straße 9a: E + 3 - Geschosshöhen: EG als Gewerbegeschoss höher, Wohnen niedriger
Gliederung (Sockel/Gesimse)	<ul style="list-style-type: none"> - zur Straßenseite kein Sockel, seitlich teilweise mit niedrigem Sockel (Planegger Straße 12, 10, 13), - traufseitig / straßenseitig Fassadengliederung vorhanden, sehr profiliert im OG, stark unterschieden zum flächig verglasten oder geschlossenen Erdgeschoss, Ausnahme : Planegger Straße 13, Fensterfelder im Erdgeschoss - Differenzierung zwischen EG und OG, horizontale Schichtung, verblechte Ziervordächer an Planegger Straße 11, 13, 23 (Ausnahme Planegger Straße 9a, Stützen von EG bis in OGs durchlaufend, stark hervorgehoben als Sichtbeton, Erdgeschossfassade z. T. bis ins 1. OG geführt. sehr zerklüftete Anmutung) - giebelseitige / seitliche Fassadengliederung ist zumeist vorhanden (Ausnahme : Planegger Straße 23 + 11 : Brandwände) - Trag- und Gebäudestruktur ist durch die klare Gliederung erkennbar (Siehe: Planegger Straße 12, 10, 11, 13 und Am Klostergarten 1), sehr expressiv an 9a.



Empfehlung

- weitere Anbauten wie Erker und Balkonanlagen sollten im vorderen Gebäudebereich (ehemaliger Wohnteil) vermieden werden
- die zurückliegenden Gebäudeteile könnten ggf. mit Balkonen ergänzt werden, wenn der Denkmalschutz nicht entgegensteht (Bezugsfälle/ Referenzen sind vorhanden)
- keine weiteren Anbauten entlang der Straßenseiten
- Schließen der Loggien durch Verglasung bei Planegger Straße 10, 12 und Am Klostergarten 1 denkbar, abhängig von Konstruktion und Grundrissgeometrie, zu Gunsten einer energetischen Verbesserung und Aufwertung der Wohnungen als Option
- Erhalt der Fassade und Balkone an Planegger Straße 11, exemplarisches Beispiel seiner Bauzeit und in gutem Zustand
- Zurücknehmen der sehr zerklüfteten Fassade durch Schließen einzelner Loggien durch Verglasung, Anpassen der Fassadenverkleidungen zu Gunsten eines ruhigeren Erscheinungsbildes (Planegger Straße 9a)
- Fassaden- und Balkonbegrünung als aufwertende Maßnahme überprüfen und fördern

- keine Aufstockungen, Dachanhebungen o.ä.

- Erhalt der Gliederung
- Erhalt des Charakters der Nachkriegsmoderne (Ausnahme : Planegger Straße 13)
- Erhalt der gestaltbildenden Proportionen und Abmessungen

3.3.1 50er bis 80er Jahre

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Materialität/Struktur/Farbe	<ul style="list-style-type: none"> - vorwiegend Plattenverkleidung mit Putz und Anstrich (Ausnahme : Planegger Straße 9a: Wärmedämmverbundsystem mit einigen markanten Blechverkleidungen und Sichtbetonelementen, - Farbigkeit: blau, gelblich, grau, grün, rot - bei den Gebäuden der 50 - 60er-Jahre ist die gestalterische Trennung zwischen dem Gewerbegeschoss und Wohngeschoss klar ersichtlich <p>Planegger Straße 23: EG: großflächige Verglasung, Fassade mit dunkelgrauen Keramikplatten beschichtet, OG: Putz und blauer Anstrich</p> <p>Planegger Straße 10, 12, 11, 13 und Am Kloostergarten 1: EG: große Fensterflächen, Wandfelder und Stützen mit Natursteinverkleidung (Travertin), im OG: Putz und Anstrich</p>
Wandöffnungen OG	<p>Taufseiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fensterformat kann von min. 2 bis max. 4 verschiedenen Varianten innerhalb eines Geschosses variieren - ebenso variieren die Fensterformate von Gebäude zu Gebäude (im gesamten Cluster gibt es keine Übereinstimmung der Fensterformate)
Fenster (Geometrie, Material, Farbe)	<p>Taufseiten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ebenso wie die Formate, variieren auch die Fensterarten <p>Planegger Straße 9a: doppel- und dreiflügel Sprossenfenster, z. T. Pfosten-Riegel Planegger Straße 23: doppel- und dreiflügel Fenster Planegger Straße 11 und Am Kloostergarten 1: ein- und doppelflügel Fenster Planegger Straße 13: einflügel Fenster, Kunststoff, eingeklebte Sprossen</p> <ul style="list-style-type: none"> - in der Mehrzahl Kunststofffenster (Ausnahme: Planegger Straße 9a: Holzfenster) - Farben: zumeist weiß und braun, Ausnahme Erdgeschosse, zumeist in Metallrahmen, Stahl / Aluminium
Fenster OG (Faschen, Fensterläden)	<ul style="list-style-type: none"> - ohne Fensterläden, - innenliegende Rolläden (Planegger Straße 13, 10, 12) - außenliegender Sonnenschutz, Lamellenstore, Metall, silber eloxiert - Fensterfaschen teilweise als Putzelement oder farbig abgesetzt vorhanden (Siehe: Planegger Straße 23, 13)



Empfehlung

- Erhalt des Charakters der Nachkriegsmoderne (Ausnahme : Planegger Straße 13)
- Unterschiedlichkeit der baukonstruktiven Anschlüsse (großflächig verglast, Sichtbeton, vorgehängte Natursteinplatten, Putz)
- Erhalt der gestaltbildenden Proportionen und Abmessungen von Stützen und Profilen
Ausnahme : Planegger Straße 13, Überformung und Aufwertung des Gesamtbildes sehr wünschenswert
- Sanierung Planegger Straße 9a so, dass der Charakter der 70er-Jahre erhalten bleibt bei einer gestalterischen Beruhigung
- Farbgestaltung: ruhige, helle Farbtöne, die eine farblich harmonische Einbettung in das Umfeld ermöglichen, ohne Verlust der zeittypischen, baulichen Merkmale
- Planegger Straße 13: Erarbeiten eines Gestaltungskonzeptes zur verbesserten Einbettung in das städtebauliche Umfeld

- die unterschiedlich großen Fenster weisen auf unterschiedliche Bauzeiten oder nachträgliche Anpassung hin
- eine „Korrektur“ der Fenster in den OG ist nicht erforderlich, da zeittypisch, lediglich bei Hausnummer 13 sollte ein Gestaltungskonzept zur Verbesserung erarbeitet werden

- Erhalt denkmalgerechter, bauzeittypischer Fensterprofile für Fensterstock- und flügel (beispielsweise Planegger Straße 11)
- keine „eingeklebten“ Sprossen in Glaszwischenraum oder auf Glasfläche
- Farbigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege, abgestimmt auf Gesamtkonzept
- der energetische Standard muss auf die Dämmeigenschaften der Fassade abgestimmt werden (nicht „zu dicht“, um Kondenswasser und Feuchteschäden zu vermeiden)

- Erhalt des Charakters der Nachkriegsmoderne (Ausnahme : Planegger Straße 13)
- Erhalt der gestaltbildenden Proportionen und Abmessungen von Profilen
Ausnahme : Planegger Straße 13, Überformung und Aufwertung des Gesamtbildes sehr wünschenswert
- Sanierung Planegger Straße 9a, so dass der Charakter der 70er-Jahre erhalten bleibt bei einer gestalterischen Beruhigung
- Farbgestaltung: ruhige, helle Farbtöne, die eine farblich harmonische Einbettung in das Umfeld ermöglichen, ohne Verlust der zeittypischen, baulichen Merkmale
- Planegger Straße 13: Erarbeiten eines Gestaltungskonzeptes zur verbesserten Einbettung in das städtebauliche Umfeld
- Farbe entsprechend eines abgestimmten Fassadenkonzeptes bezogen auf das jeweilige Gebäude, dessen Bauzeit und das Umfeld im Sinne eines einheitlichen Gestaltbildes am Objekt und in der Straßenabwicklung

3.3.1 50er bis 80er Jahre

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Türen (Geometrie, Material, Farbe)	<ul style="list-style-type: none"> - Geschäftseingangstüren straßenseitig, zumeist Metallrahmen großflächig eingeglast (Ausnahme Planegger Straße 9a, Geschäfte im EG zum Innenhof hinfortgesetzt) - Hauszugänge ins OG straßenseitig, zurückversetzt, Planegger Straße 9a, 11, 13, 23 - Wohnungerschließung erfolgt ansonsten umseitig Planegger Straße 10, 12 und Am Klostergarten 1 - Material: vorwiegend Metall, teilweise verglast
Schmuckelemente	<ul style="list-style-type: none"> - weitgehend schmucklose, schlicht gehaltene Baukörper, - verblechte Ziervordächer an Planegger Straße 11, 13, 23 - auskragender Glaskubus im Erdgeschoss mit zurückversetztem schwarzem Fliesensockel in Planegger Straße 23 - Planegger Straße 13 : Unterteilung der Geschosse durch Farbe am Eckerker abgesetzt - Planegger Straße 9a, vor- und zurückverspringende Sichtbetonstruktur, Verblechungen unter Fensterfeldern und Loggien, an Fassade
Fassade Dämmung	<ul style="list-style-type: none"> - Planegger Straße 10, 11, 12, 13, 23 und Am Klostergarten 1 ungedämmt - Planegger Straße 9a Wärmedämmverbundsystem in Teilbereichen
Eingänge (OG) Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> - die meisten Zugänge sind barrierefrei (Schwelle <2cm) vereinzelt ist 1 Stufe zu überwinden
Aktive Erdgeschosse	
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Planegger Straße 9a : Blumen, Obst-Gemüse, Versicherung, Reisebüro, Zeitschriften etc - Planegger Straße 11 : Brotfachgeschäft, Modellbouladen - Planegger Straße 13 : Pizzalieferant - Planegger Straße 23 : Nagelstudio - Am Klostergarten 1 : Lebensmittelhandel - Planegger Straße 10 + 12 : Musikfachgeschäft
Geschosshöhen	<ul style="list-style-type: none"> - höhere Geschosshöhe im EG
Gliederung (Sockel/Gesimse)	<ul style="list-style-type: none"> - siehe „Fassade“



Empfehlung

- Faschen um die Fenster und Türen
- Verbessern der Qualität der Tür- und Fensterelemente (Holzkonstruktion, ggf. Gliederung der großen Schaufenster durch Sprossen oder weitere Elemente)
- Türen in die OG: Einbau von denkmalgerechten Türelementen aus Holz, bzw. zeittypisch Glas-Metall-Rahmen
- Farbigkeit in Abstimmung mit der Denkmalpflege abgestimmt auf Gesamtkonzept

- Gestalterisches Erscheinungsbild der Bauzeit wahren, ggf. gegenüber dem Umfeld etwas zurücknehmen Planegger Straße 9a, Fassade vereinfachen beruhigen, Stromkabel und Leuchten an Fassade zurücknehmen,
- Planegger Straße 13, thermisch optimieren und gestalterisch optisch aufwerten

- Das Aufbringen von Wärmedämmverbundsystemen ist zu prüfen, besonders bei Planegger Straße 13, 9 , 23
- Schließen der Balkone mit Glasfeldern als verglaste Loggia oder Wohnraumzugewinn, Planegger Straße 10, 12
- Planegger Straße 11 sollte als zeittypisches unverändert erhaltenes Gebäude bewahrt bleiben
- Innendämmung ist alternativ in Abstimmung mit einem Bauphysiker möglich

Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutz

- Leerstände beseitigen und hochwertige Nutzungen ansiedeln
- Branchenmix ansiedeln
- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

- die Geschosshöhen stehen hochwertigen Nutzungen in den EG nicht entgegen (keine Veränderungen vornehmen)

- Entfernen der Sockel oder Verkleinern der Sockel auf schmale geputzte Streifen
- Vereinheitlichung der Sockelzonen (keine Vor- oder Rücksprünge, Angleichen der Oberfläche auf die Putzflächen in den OG)

3.3.1 50er bis 80er Jahre

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Materialität/Struktur	<ul style="list-style-type: none"> - großflächige Glasflächen, Sockel, Zwischenräume mit Travertin verputzte Oberflächen - vorstehender Sockel (Planegger Straße 10, 12) - bündiger Sockel (Planegger Straße 11, 13) - zurückgesetzter Sockel (Planegger Straße 9a und Am Kloostergarten 1)
Wandöffnungen (EG)	- teilweise nachträglich mit Folien verklebte Fensterflächen der Schaufenster und (Werbung für die gewerblichen Nutzungen, reduzierter Pflegeaufwand, Lagerflächen unsichtbar, ...)
Fenster/Türen EG	<ul style="list-style-type: none"> - Schaufenster und Türelemente als Holz-Metallfenster (Planegger Straße 9a) - Kunststofffenster, 2-Scheiben-Isolierverglasung (Planegger Straße 10, 11, 12, 13, 23 und Am Kloostergarten 1) - Farben: weiß und braun
Vordächer/Markisen	<ul style="list-style-type: none"> - Vordächer über den Eingängen (Planegger Straße 9a, 13, 23) - Markise (Planegger Straße 10, 11, 12 und Am Kloostergarten 1)
Außengastronomie/Bestuhlung	- nicht vorhanden



Empfehlung

- die Erdgeschosszonen sollten klar zониert werden, d.h. horizontale Trennung des EG vom Rest der Fassade- Weiterführung der Putzoberfläche mit einheitlicher Körnung, glatte wenig körnige Putze
- Faschen um die Fenster und Türen

- Freimachen der Glas- und Schaufensterflächen, Nutzen dieser im Verbund mit Ladenkonzept
- keine weiteren Verklebungen der Schaufenster, oder als hochwertige Glasschaufensterflächengestaltung, transluzent, Spiel mit Durchblick, Licht und durchscheinenden oder opaken Flächen

- Verbessern der Qualität der Tür- und Fensterelemente (Holzkonstruktion, ggf. Gliederung der großen Schaufenster durch Sprossen oder weitere Elemente)

- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Anbringen von Markisen an den Längsseiten der Gebäude ist vorstellbar
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

- am Gestaltungshandbuch für Private im Pasinger Zentrum orientieren
- Anbringen von Markisen an den Längsseiten der Gebäude ist vorstellbar
- Beratung durch das Stadtteilmanagement

3.3.1 50er bis 80er Jahre Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
<p>Ortsfeste Werbeanlagen an den Hauptfassaden</p>	<p>- verschiedene Arten von Werbeanlagen:</p> <p>- Fall 1: ortsfeste Beschilderungen auf den Fassaden oberhalb der EG-Zonen , teilweise mit auskragenden Leuchtkästen, keine durchgängige Gestaltung und Anbringung, sehr dominant (z.B. Eschenhof, Pizza Lieferant, ...)</p> <p>- Fall 2: auf horizontalem, nach außen abgesetztem Fassadenband als Leuchtkasten (z.B. Lebensmittelhandel) oder auf Glasfläche als horizontaler Streifen (Hobbybedarf)</p> <p>- Fall 3: großflächiges Verkleben der Glasfronten und Fenster (Lebensmittelhandel, Pizzalieferant)</p> <p>Fall 4: Gestelle und Gerüste vor der Fassade (Blumenladen)</p>
<p>Eingänge (EG) Barrierefreiheit</p>	<p>- barrierefrei (Schwelle <2cm) oder 1 Stufe</p>



Empfehlung

- Fall 1:

Bewertung: negativ

Materialität, Größe und Farbigkeit, sowie die scheinbar willkürliche Positionierung, wirken sich nachteilig auf das Erscheinungsbild aus

- Fall 2:

Bewertung: verbesserungswürdig

Grafik und Gestaltung könnte besser auf Gebäudeanmutung abgestimmt sein, Konflikt mit zu tief montierter Markise

- Fall 3:

Bewertung: negativ

Erdgeschoss wirkt abweisend, Widerspruch zur transparenten Fassadengestaltung des EG

-Fall 4:

Bewertung: negativ

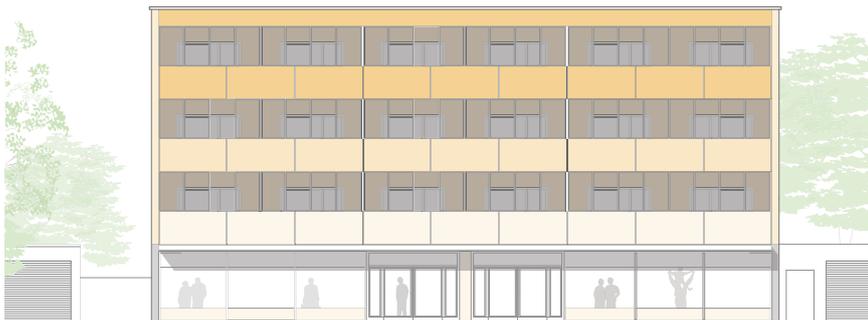
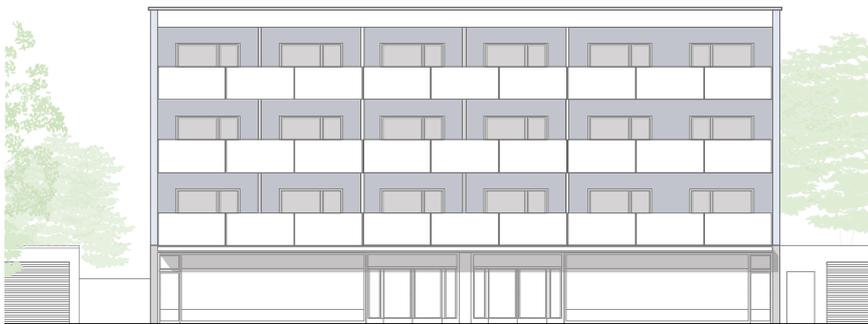
störender Einfluss auf das gesamte Erscheinungsbild durch einen Einzelnen, zudem Verengung des Gehweges und Unfallgefahr

Empfehlung:

- Ersetzen der Schilder und Leuchtkästen durch ein einheitlich gestaltetes Werbekonzept (Eschenhof)
- Werbeelemente / Leuchtkästen in Größe und Gestaltung mit dem Fassadenbild abstimmen
- Beschriftung auf den Schaufenstern in Größe und Gestaltung mit dem Fassadenbild abstimmen
- Entfernen von vollflächigen Verklebungen auf den Schaufenstern, Erhalt der Transparenz, bzw. Spiel mit Transparenz

- Vorsehen barrierearmer Lösungen unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes

3.3.2 50er bis 80er Jahre Vorschlag / Begründung





Bestandsbewertung

Fassaden der Obergeschosse sind mit Balkonen ausgestattet, darüber plastisch gegliedert, großformatige Fenster mit wenig Unterteilungen, zu- meist noch in Holz, später Kunststoffrahmen.

grossformatige Brüstungsplatten aus Stahlbeton, in 50er-Jahren fein ge- welltes Blech, in den 70er-Jahren Pflanztröge aus Sichtbeton, mangels thermischer Trennung starke Wärmeverluste über die Bauteile.

Erdgeschosszonen großflächig verglast, mit Stahl- oder Aluminium- Profilen, oftmals schlechter thermischer Standard, wenn, dann in minderer Gestaltqualität erneuert.

Fensterflächen verklebt, nachgerüstete Markisen, großformatige Werbe- elemente und Lampen mit sichtbaren Stromleitungen.

Empfehlung

Aufwertung stadtbildprägender Fassaden

Rückbau von Leuchtreklamen, Leuchtkästen, großflächigen Werbe- elementen, Außenmontagen von Stromkabeln, Sensoren und Schalt- gehäusen, Verkaufsautomaten, Entfernen der Verklebungen. Thermische Verbesserung der Gebäudehüllen mit einem der Bauzeit angemessenen Detailstandard.

Einbinden von Tiefgaragentoren in Fassadengestaltung,

Farbkonzept und Fassadengliederung systematisch entwickeln, das die Merkmale und Qualitäten der ‚Epoche‘, nach aktuellen konstruktiven und bauphysikalischen Standards, bewahrt, stärkt, dabei eine Einbindung in das bauliche Umfeld ermöglicht.

Weitere Aufwertung / einladende Geschäftsflächen

Austausch von Geschäftsschaufenstern und -eingängen, die für das Gesamterscheinungsbild des Gebäudes und des Umfeldes nachteilig sind.

Einbau von in der Gliederung, Gestaltung und Materialität angemessenerer Ladenfronten mit integrierter oder daran angepasster Werbeträger, Firmen- signets oder Fassadenbeschriftungen

Fassadenbeklebungen entfernen oder durch Gestaltung mit Folien, Licht, Ein-, Aus- und Durchblick als intelligentes Spiel mit den Glasflächen (Werbekonzept)

3.4 Sonderbau: Moschee

Einleitung, Merkmale

Einleitung

Die muslimische Glaubensgemeinschaft wird mit einer Moschee auch baulich im Gefüge der Stadt präsent.

Im Mai 1999 wird der Neubau einer Moschee mit angeschlossenen Kulturzentrum in der Planegger Straße 18a eröffnet und löst den Standort in der Planegger Straße 39, der 1985 als Zusammenschluss vorheriger türkischer Gemeinden, gegründet wurde, ab. Damit findet der Islam mit seinen religiösen Symbolen und Gottesdienstzeiten einen sichtbaren Platz im Stadtgefüge.

Das Gebäude weist mit 2 Minaretten auf dem Dach des 3-geschossigen Korpus, der verblechten Kuppel im Dachgeschoss und den beiden mit Naturstein verkleideten Rundbögen als Haupteingänge auf die türkische Herkunft der Gemeinde hin, ebenso, wie der gelbe Fassadenputz der Lochfassade mit gelb-weißen Faschen an den Fenstern Merkmale des Umfeldes aufnimmt und sich so einzufügen versucht. Die Anmutung zur Straße hin wird weiter durch ein großflächig verglastes Telekommunikations-Elektrogeschäft an der Südwest-Ecke, dessen Werbetafel, und eine Garage an der südlichen Grundstücksgrenze bestimmt.



Gebäude Cluster Sonderbau, Stand Mai 2015



Planegger Straße 18a



Der Baukörper der Moschee bereichert die Vielfalt der Bauformen der Planegger Straße und fordert zur Auseinandersetzung mit dieser Bauaufgabe auf.

Der 1999 eröffnete Bau ermöglicht der Gemeinde einen Platz in der Straße und im Ort für die Ausübung ihrer Religion und das Bewahren ihrer kulturellen Herkunft.

Als solches steht der kubische, 3-geschossige Sockelbau, auf den eine leicht zurückversetzte Kuppel zusammen mit zwei kurzen Minaretten aufgesetzt ist, robust und selbstbewußt da. Die eingerückten Minarette auf der Dachterrasse betonen den darunterliegenden Eingang, der zudem mit einem rechteckigen Feld aus Natursteinfließen in der Fassade und darin eingesetzten zwei Rundbögen aus Naturstein eine zusätzliche optische Präsenz erhält.

Minarette, Kuppel, Rundbögen und die Wertigkeit von Naturstein sollen die Bedeutung des Gebäudes vermitteln und als Symbole auf Herkunft und Glauben verweisen. Dieses Anliegen wird jedoch durch andere Zusammenhänge konterkariert. Der Laden neben dem natursteinverkleideten Eingang banalisiert das Erscheinungsbild, ebenso wie die profane Lochfassade mit den braun eloxierten Aluminiumfensterrahmen. Es gibt keinen ange-

messenen Vorplatz als Treffpunkt, da das Gebäude an der Baulinie nahe der Straße steht, zudem konkurrieren die Garagenzufahrt und der Laden mit dem Eingang. Im Gebäude befinden sich Wohnungen und Kurs- oder Schulungsräume, die unabhängig von der Nutzung hinter der Lochfassade auf den 3 Ebenen des kubischen Baukörpers untergebracht sind. Der Gebetsaal ist am Dach markant hervorgehoben. Die Minarette sind abweichend vom typologischen Muster nicht an den Gebäudeecken angeordnet, sondern beidseits einer Mittelachse.

Aus baukultureller, architektonischer Betrachtung ist das Gebäude somit sichtbare Präsenz des Islam im Stadtbild, und entspricht damit der heutigen gesellschaftlichen Entwicklung. Die architektonische Gestaltung und bauliche Umsetzung wird einem Sakralbau nur teilweise gerecht, bedingt durch die gewerbliche Anmutung, die Zuordnung der gestaltbestimmenden Elemente, in der Proportion und im heterogenem Detail. Das Potential der Bauaufgabe wird so nur wenig genutzt, dabei könnte jedoch mit einer Überarbeitung eine maßgebliche Aufwertung erreicht werden.

Das bauliche Erscheinungsbild der Planegger Straße ist geprägt von vielen schön gestalteten, baukulturellen

Zeugnissen, vom stattlichen Bauernhaus, zu barock geprägten Klostergebäuden, neoklassizistischem Schloß, dem Historismus der Gründerzeit und den modernen Eingriffen der 50er- bis 80er-Jahre. Gebäude, die die gestalterischen Mittel ihrer Zeit in hohem Maß ausschöpfen, bereichern den Straßenraum. Für diese bauliche Vielfalt wäre es wünschenswert, dass die Moschee mit Aufwertungsmaßnahmen noch besser in das bauliche Umfeld der Planegger Straße eingebettet wird.

Bauliche Gestaltungsmittel

- Kuppeldach mit großen Rundbogenfenstern
- Minarette
- Rundbogentore, Naturstein, in mit Naturstein gefasstem rechteckigem Feld
- Spenglerarbeiten mit türkischen Zierelementen

3.4.1 Sonderbau: Moschee

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Dach	
Dachform	- Kuppeldach
Ortgang/Traufe	- Dachgeschoss zur Süd- Ost- und Planegger Straße zurückgesetzt - Dachabschluss mit Blech verkleidet - zwei zur Straße orientierte Minarette, welche auf dem Geschossrücksprung angeordnet sind (Höhe ca. höchster Punkt der Kuppel)
Gauben und Dachfenster	- keine sichtbaren Dachfenster und Gauben vorhanden
Deckung	- dunkle Blechabdeckung, vermutlich Kupfer oder braun beschichtet
Dachaufbauten	- aufwendig gefertigte Spenglerarbeiten am Dachabschluss, auf der Spitze von Kuppel und Minaretten, als filigrane Blechausführung oder eine sichelmondförmige Skulptur - Kamine, Lüftungsrohre- und hauben, sind nicht sichtbar (integriert in Minarette ?)
Solaranlage/-thermie	- keine sichtbaren Anlagen vorhanden
Fassade	
Kubatur (Erker/Balkone)	- kubischer Baukörper mit aufgesetzter straßenseitig zurückgesetzter Kuppel - an der Süd- Nord- und Straßenfassade befinden sich keine Anbauten, Erker oder Balkone, - das zurückgesetzte DG soll lediglich die Kuppelform betonen - an der rückwärtigen Fassade der Moschee befindet sich ein Anbau
Geschosse	- E + II + D - niedrige Geschosshöhen, außer DG



Empfehlung

- Erhalt der vorhandenen Dachkonstruktionen
- Überdenken der Position, Höhe und Erscheinungsform der Minarette
- ein Umbau im Sinne eines moderneren und integrierten Erscheinungsbildes, wäre wünschenswert, da es eine positive Signalwirkung auf Wahrnehmung der muslimischen Gemeinde hätte
- die Kuppeln der traditionellen Moscheen besitzen zumeist keine Gauben oder Dachfenster, lediglich am Fußpunkt oder den Wänden befinden sich kleinteilige Öffnungen, welche den Innenraum bzw. die Decke indirekt beleuchten
- der Bau von Gauben sollte vermieden werden
- Erneuerung der Dachdeckung ist nicht notwendig, optisch und technisch in Ordnung
- da sich auf dem Dach keine sichtbaren technischen Installationen befinden, und der Zustand des Dachs einen guten Eindruck macht, sind weitere Eingriffe nicht notwendig
- ein Verlagern der Minarette an die Außenecken würde das gedrungene Erscheinungsbild verbessern, der Kuppel und dem Gebetsraum optisch mehr Raum geben und diesen im Erscheinungsbild aufwerten
- Neuerrichtung von Solaranlagen nur auf straßenabgewandten Seiten
- nicht als Aufbauten, sondern in Dachfläche eingelassen oder flach montiert
- nur zusammenhängende Flächen
- weitere Anbauten wie Erker und Balkonanlagen sollten vermieden werden, da es sich hierbei um ein Gebetshaus handelt und dementsprechend sollte sein Erscheinungsbild möglichst ruhig und erhaben sein, weitere Anbauten würden diesem Bestreben entgegenwirken
- Eine Differenzierung von Erdgeschoss, (Eingang, Offenheit zur Öffentlichkeit), Obergeschossen und dem Dach- bzw. Kuppelgeschoss wäre zu überprüfen. Dieses könnte beispielsweise durch eine leichte vorgehängte Konstruktion erfolgen
- keine Aufstockungen, Dachanhebungen o.ä.

3.4.1 Sonderbau: Moschee

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Gliederung (Sockel/Gesimse)	<ul style="list-style-type: none"> - minimaler zurückgesetzter Sockel ist vorhanden - dreiteilige Fassadengliederung ist an der Straßen- und Südfassade, ab dem OG, deutlich erkennbar (EG Sonderfall), Fensteröffnungen im DG nehmen die Form des Dachverlaufes (Kuppel) auf <p>Ausnahme:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nordfassade: Brandwand - Westfassade: durch nachträglichen Erkeranbau ist die Gliederung nicht deutlich erkennbar) - EG: zerklüftetes Fassadenbild durch Nutzungsmischung (gewerblich, privat, kulturell) <p>Straßenseite:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Handyshop + Reisebüro: großflächige Verglasung, überladen mit verschiedenen Werbeflächen - Moschee: aufwendig gestalteter Haupteingang mit bogenförmigen Türöffnungen, verkleidet mit dunkeltem Naturstein, geziert von säulenförmigen Stuckelementen aus helle Naturstein, Anlehnung an das Motiv eines Iwans - durch erhöhten Bedarf an Privatheit, sind Fensteröffnungen im EG so gut wie nicht vorhanden und, wenn doch, dann im rückwärtigen, privaten Bereich des Gebäudes
Materialität/Struktur/Farbe	<ul style="list-style-type: none"> - Einfache Putzfassade (Grobputz) - Farbigkeit: gelb - abgesetzte, weiße, z.T. Putzfaschen um die Fenster
Schmuckelemente	<ul style="list-style-type: none"> - überzogener Eingang zur Moschee (Naturstein) - aufwendig hergestellte Entwässerung (Blech, dunkel) - Minarette mit Kuppel und Abschlüssen (Sichelmond aus Zink)
Aktive Erdgeschosse	
Nutzungen	<ul style="list-style-type: none"> - Handyshop + Reisebüro - Eingang zur Moschee
Geschosshöhen	<ul style="list-style-type: none"> - keine maßgeblich höhere Geschosshöhe im EG erkennbar



Empfehlung

- die klassischen Moscheen zeichneten sich durch eine klar gegliederte und häufig geschmückte Fassade aus, dieses sollte hier als Gestaltungsoption untersucht werden
- bessere Eingliederung des Gewerbetails (Handy+Reisebüro) in die Fassade
- EG: Eine Fassade mit großzügigen Glasflächen, würde die Offenheit und Aufgeschlossenheit der Gemeinde symbolisieren
- OG + DG: da das jetzige Erscheinungsbild des Gebäudes eher auf ein Wohnhaus, als auf ein Gebetshaus hindeutet, wäre es denkbar, beispielsweise vorgehängte Fassadenelemente anzubringen, um ein homogenes und harmonisches Allgemeinbild zu erzeugen, ebenso wie einen Sicht- und Sonnenschutz
- eine gestalterische hochwertige Verkleidung der Garagenzufahrt (TG) würde diese weniger dominant erscheinen lassen

Annahmen zur Fassadensanierung :

- Differenzierung der Farbigkeit zwischen Kuppelgeschoss, Obergeschossen und Sockelgeschoss
- weniger intensives gelb als Fassadenfarbe
- Fensterfaschen können hinterfragt werden, da diese ein Gestaltungselement der traditionellen Architektur sind
- eine vorgehängte Fassade könnte funktionale und gestalterische Vorteile bewirken, die Kuppel betonen ebenso wie den Eingang offener erscheinen lassen

- um ein einheitlicheres Gesamtbild zu erzeugen, wäre es denkbar den Eingangsbereich der Moschee zu vereinfachen (Natursteinelemente zurückbauen und anstatt dessen eine großzügig verglaste Eingangssituation)
- Schmuckelemente aus dem islamischen Kontext könnten an, auf oder vor dem Glas Einsatz finden (Beispiel Moschee Penzberg)

- funktional harmonisierende Nutzungen optisch zueinander anpassen und ggf. ergänzen (z.B. Buchhandel, Kunst, Kultur, Bildung)

- die Geschosshöhen stehen hochwertigen Nutzungen in den EG nicht entgegen (keine Veränderungen vornehmen)

3.4.1 Sonderbau: Moschee

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Wandöffnungen OG	<ul style="list-style-type: none"> - jeweils 4 Fensteröffnungen (pro Geschoß) im OG und 3 Öffnungen im DG (Ausnahme: Nordfassade - keine Wandöffnungen vorhanden) - Straßenseite, Westfassade: OG: zweiflügelige Fenster in zwei verschiedenen Proportionen, Eckbetonung durch größere Fensterbreite, symmetrische Anordnung, Betonung des mittigen Eingangs an der Straßenseite Südfassade: jeweils 4 Fensteröffnungen (pro Geschoß), davon 2 dreiflügelig und 2 einflügelig - DG / Kuppel : jeweils drei, dreiflügelige Fenster mit Mittelsprosse und Segmentbogenabschluss, dem Dachverlauf folgend
Fenster (Geometrie, Material, Farbe)	<ul style="list-style-type: none"> - Geometrie: OG: rechteckig DG: Fenster mit Mittelsprosse und Segmentbogenabschluss, parallel zum Dachabschluss - Material: Holz, (Kunststoff?), Isolierverglasung - Farbe: dunkelblau
Fenster OG (Faschen, Fensterläden)	<ul style="list-style-type: none"> - keine Fensterläden vorhanden, am Kubus Rolläden in Sturz unsichtbar integriert - Fensterfaschen farbig abgesetzt (weiß)
Türen (Geometrie, Material, Farbe)	<ul style="list-style-type: none"> - Erschließung der Wohnungen im OG durch rückwärtigen Eingang - Erschließung der öffentlichen Nutzungen durch straßenseitige Eingänge im EG - Material: Kunststoff, zum Großteil verglast - Farbe: dunkelblau, Farbton erscheint anders als bei Fenstern
Schmuckelemente	<ul style="list-style-type: none"> - überzogener Eingang zur Moschee (Naturstein) - aufwendig hergestellte Entwässerung (Blech, dunkel) - Minarette mit Kuppel und Abschlüssen (Sichelmond aus Zink)
Fassade Dämmung	Wärmedämmverbundsystem
Eingänge (OG) Barrierefreiheit	<ul style="list-style-type: none"> - öffentliche Eingänge sind barrierefrei (Schwelle <2cm) - Zugang zu den Wohnungen nicht bekannt



Empfehlung

- eine „Korrektur“ der Fenster in das OG scheint nicht erforderlich, im Falle einer gestalterischen Aufwertung der Fassade über beispielsweise eine vorgehängte Konstruktion

- Farbigkeit in Abstimmung auf Gesamtkonzept
 - der energetische Standard muss auf die Dämmeigenschaften der Fassade abgestimmt werden (nicht „zu dicht“, um Kondenswasser und Feuchteschäden zu vermeiden)

- die Fensterfaschen könnten hinterfragt werden, da diese ein reines Gestaltungselement der traditionellen Architektur sind.
 - Farbe entsprechend eines abgestimmten Fassadenkonzepts

- Türen im EG: Siehe „Aktive Erdgeschosse“
 - Farbigkeit in Abstimmung auf Gesamtkonzept

- um ein einheitlicheres Gesamtbild zu erzeugen, wäre es denkbar den Eingangsbereich der Moschee zu vereinfachen (Natursteinelemente zurückbauen und anstatt dessen eine großzügige verglaste Eingangssituation)
 - Schmuckelemente aus dem islamischen Kontext könnten an, auf oder vor dem Glas Einsatz finden (Beispiel Moschee Penzberg)

- Das zusätzliche Verstärken des Wärmedämmverbundsystem ist, sofern technisch machbar, optisch vertretbar

- barrierefreie Eingänge sind, wo nicht vorhanden, herzustellen

3.4.1 Sonderbau: Moschee

Bestand / Empfehlung

Kriterien	Bestand
Gliederung (Sockel/Gesimse)	- Siehe „Fassade“
Materialität/Struktur	- Putzoberflächen - zurückgesetzter unterer Putzsockel - Eingangsbereich zur Moschee mit Naturstein umrandet
Wandöffnungen (EG)	- Handyshop + Reisebüro: überproportional große Fensteröffnungen, großflächige Verglasung, überladen mit Werbeflächen - Moschee: aufwendig gestalteter Haupteingang mit bogenförmigen Türöffnungen, verkleidet mit dunklem Naturstein, geziert von bogenförmigen Umfassungselementen aus hellen Naturstein
Fenster/Türen EG	- Schaufenster und Türelemente als Kunststoff-Glas-Konstruktion - Farbe: dunkelblau
Vordächer/Markisen	- keine vorhanden
Außengastronomie/Bestuhlung	- eine Sitzbank zur Straßenseite
Ortsfeste Werbeanlagen an den Hauptfassaden	- ortsfeste Beschilderungen (beleuchtet) auf den Fassaden oberhalb der EG-Zone, mit Leuchtkästen („Türlü - Handy & Reisen“) - Werbetafel (unbeleuchtet) als abgesetzter Teil der Fassadengestaltung in Serifenschriftart („DITIB HACI BAYRAM CAMII - PASINGER MOSCHEE“) - viele Werbeaufsteller auf der Eingangsfläche
Eingänge (EG) Barrierefreiheit	- barrierefrei (Schwelle <2cm)

Empfehlung

- die ursprünglichen Moscheen zeichneten sich durch eine, meist gegliederte Fassade aus
- bessere Eingliederung des Gewerbetells (Handy+Reisebüro) um ein klares Gesamtbild zu erhalten
- EG: Eine Fassade mit großzügigen Glasflächen, wäre ein weiter positiver Aspekt, welcher die Offenheit und Aufgeschlossenheit der Gemeinde symbolisieren würde, ein Teil des so gestalteten offeneren Erdgeschosses könnte dann das Geschäft nutzen, ohne Störung des Gesamteindrucks

- da es klare Funktionstrennung zwischen öffentlichen EG und privaten OG gibt, spricht nichts dagegen verschiedene Materialitäten zu verwenden, welche diese Trennung andeuten. Diese Materialitäten könnten jedoch miteinander harmonieren und ein einheitliches Gesamtkonzept ergeben (z.B. EG = neutrale Verglasung, OG = einheitliche Putzfassade oder vorgehängte Fassadenelemente, DG = vorgehängte Fassadenelemente)
- Weiterführung der Putzoberfläche mit einheitlicher Körnung

- wenn möglich Rückbau der Fensteröffnungen (Handy+Reisebüro)
- die klassischen Moscheen zeichneten sich durch eine klar gegliederte und häufig geschmückte Fassade aus, dieses sollte hier als Gestaltungsoption untersucht werden
- bessere Eingliederung des Gewerbetells (Handy+Reisebüro) in die Fassade
- EG: Eine Fassade mit großzügigen Glasflächen, würde die Offenheit und Aufgeschlossenheit der Gemeinde symbolisieren
- eine gestalterische hochwertige Verkleidung der Garagenzufahrt (TG) würde diese weniger dominant erscheinen lassen

- um ein einheitlicheres Gesamtbild zu erzeugen, wäre es denkbar den Eingangsbereich der Moschee zu vereinfachen (Natursteinelemente zurückbauen und anstatt dessen eine großzügige verglaste Eingangssituation)
- siehe auch „Gliederung Sockel/Gesimse“
- Farbe: in Einklang mit Gesamtkonzept entwickeln
- Schmuckelemente aus dem islamischen Kontext könnten an, auf oder vor dem Glas Einsatz finden (Beispiel Moschee Penzberg)

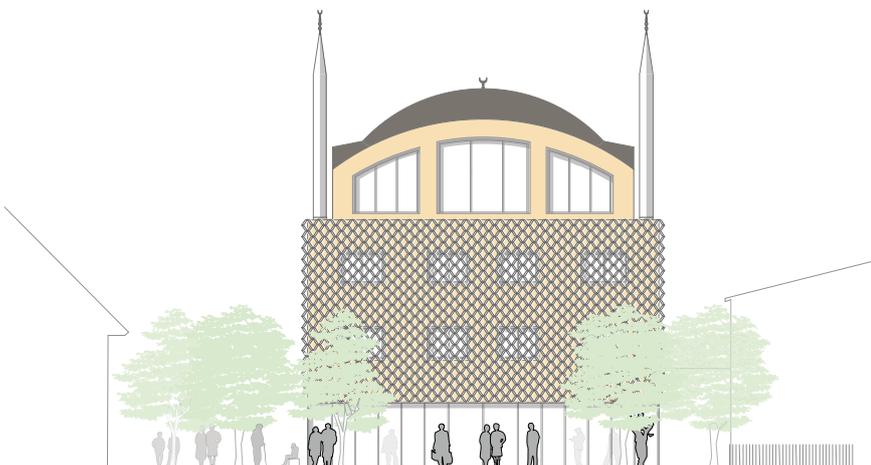
- abhängig vom Gestaltungskonzept denkbar

- Eine Aufwertung des Vorbereiches wäre sehr angeraten
- Bei Vollverglasung des Erdgeschosses zur Straße hin könnte der Bodenbelag gestalterisch ins Gebäude hinein gezogen werden und so der Eingangs- und Vorbereich als Treffpunkt aufgewertet und gestalterisch attraktiver werden

- kleines Schild mit dem Namen der Institution, würde ausreichen
- ein Rückbau der gewerblichen Werbetafel zu empfehlen, da sie in ihrer Größe und Gestaltung eine Konkurrenz zum Gebetshaus darstellt
- weitere Beschriftung des gewerblichen Teils sollten auf den Schaufenstern oder innen untergebracht werden
- Werbeanlagen sollten sich in der Präsenz gegenüber der Moschee zurücknehmen

- barrierefreie Eingänge sind, wo nicht vorhanden, herzustellen

3.4.2 Sonderbau: Moschee Vorschlag und Begründung



Bestandsbewertung

Fassaden Sockelgebäude (Kubus) und Kuppel insgesamt ordentlich ausgeführt, Erscheinungsbild dennoch eher gewerblich als sakral, Farbe homogen, obgleich Farbe etwas zu ‚satt‘ erscheint, Differenzierung der Zonen Erdgeschoss, Obergeschosse und Kuppel in Putz und Farbe nicht gegeben.

Fenster handelsübliche Art, Holz, bzw. breitflächige Kunststoffprofile.

Erdgeschosszone wird mit Doppelrundbogeneingang, dessen Natursteineinfassung und dem Ladengeschäft ‚differenziert‘, gestalterisch unausgewogen und sich gegenseitig störend.

zurückgesetzter Dachaufbau, Kuppel, mit zwei vorgestellten Minaretten, letztere sind in die Hauptachsen über dem Eingang gestellt, sind wuchtig gedungen und nehmen der Kuppel an Großzügigkeit.

Vorbereich nicht der Bedeutung ausreichend angemessen gestaltet.

Empfehlung

Aufwertung stadtbildprägender Fassaden

Rückbau von Leuchtreklamen, Leuchtkästen, großflächigen Werbeelementen, Außenmontagen von Stromkabeln, Sensoren.

Rückbau nachträglicher großflächiger Fassadenöffnungen, die die Gestalt und Proportion der Fassade beeinträchtigen (Laden).

Aufwertung der Fassade, des Erscheinungsbildes durch eine vorgehängte lichtdurchlässige Struktur mit Gestaltungsmitteln aus dem islamischen Kulturkreis, Beruhigen des Gesamteindrucks.

Optional : Aufwerten der Kuppelfassade mit weiterem, anders gestalteten Blendraaster als Blick- und Sonnenschutz.

Weitere Aufwertung / einladende Geschäftsflächen

Öffnen der Erdgeschosszone mit raumhoher Verglasung, Erweitern des Vorplatzes ins Gebäude, einladend transparent, repräsentativ.

Bodenbelag aufgewertet und gestaltet bis ins Gebäude geführt.

Versetzen der Minarette an Ecken, um der Kuppel ‚Raum‘ zu geben.

Rückbau der Garage um Außenraum zu vergrößern, Treffpunkt und Aufenthalt vor der Moschee, bzw. Neuverkleidung optisch mindern.

3.5 Architektur

Prioritäten, Fazit

Einstufung nach Dringlichkeit

In der Untersuchung zeigt sich, dass bei einzelnen Gebäuden oder Anwesen eine größere Notwendigkeit zum Handeln besteht als bei anderen. So ist bei einigen Gebäuden hoher Aufwertungsbedarf vorwiegend durch den energetischen, baulichen Zustand und einer geringeren Schutzwürdigkeit gegeben.

Eine sehr hohe Priorität betrifft vor allem die Anwesen, bei denen durch den Bauzustand einerseits und durch die Bestrebungen der Eigentümer nach Neu- oder Umbau andererseits, eine noch dringendere Aufmerksamkeit geboten ist, um die Bedeutung des Gebäudes für das Umfeld, sowie die Handlungsspielräume und Fördermöglichkeiten aufzuzeigen (Planegger 18, 20, 35). Eine mittlere Priorität besteht bei den Gebäuden, die positiv bewertet und in gutem Zustand sind, jedoch dennoch Verbesserungspotential besitzen, energetisch oder im Hinblick auf einzelne Bestandteile der Fassade. Von der mittleren Priorität zur geringen Priorität ist der Übergang fließend, mit Potential an Fenstern oder kleinen Unterhaltsmaßnahmen bei durchwegs schönen, gepflegten Gebäuden, die unter Denkmalschutz stehen.

Sehr hohe Priorität : 18, 20 und 35 (Eckgebäude zu Gräfstraße).

Hohe Priorität: 9a, 10, 12, 13, 15, 17, 19, 27, 18a, Am Kloostergarten 1.

Mittlere Priorität: 4, 6, 9, 11, 23, 25, 29b, 1, 31, 33 (Fassade verbesserungswürdig bzw. energetische Sanierung erforderlich und möglich).

Geringe Priorität: 14, 21, 16, Engelbertstraße 2, Engelbertstraße 25 (guter Zustand, keine energetische Sanierung möglich).



Priorisierung der Handlungsdringlichkeit, Stand August 2016



Planegger Straße Blick Richtung Engelbertstraße



Planegger Straße 14



Planegger Straße 18a

Einfluß des Nutzers, Fassadenbegrünung

Bei der Untersuchung zeigt sich, dass zwischen einzelnen Gebäuden das Erscheinungsbild zur Straße hin sehr wechselhaft ist. Manche Gebäude bringen in der wenig liebevollen Gestaltung der Fassade und der Nutzungen von Balkonen oder Fensterflächen zum Ausdruck, dass die Planegger Straße eher eine geringe Wohn- und Aufenthaltsqualität zu haben scheint, andere hingegen, in direkter Nachbarschaft, bewirken aufgrund einer besonders ausgeprägten Gestaltung den Eindruck, dass hier gerne gewohnt wird und, dass auch die Straße als attraktiv empfunden wird. Besonders augenscheinlich wird dieses an der Nutzung und Gestaltung der Balkone Am Kloostergarten 1 und Planegger Straße 10 und 12.

Viele Anwohner nutzen die Balkone als Abstellplatz, Aufstellort für Satellitenschüsseln oder Raucherbalkon, (vorwiegend in Nr 10 und 12), andere hingegen haben den Balkon mit Pflanztrögen und Balkonkästen aufgewertet, und scheinen den Balkon als erweiterten Wohnraum sehr zu schätzen. (Am Kloostergarten 1).

So ist in direkter Nachbarschaft ein stark unterschiedlicher Eindruck von Gebäude, Straßenraum und der Auf-

enthaltsqualität in der Straße gegeben.

Besonders die Grüngestaltung der Balkone bewirkt eine maßgebliche Aufwertung des Erscheinungsbildes.

Fazit

Die Planegger Straße ist ein attraktiver Straßenraum, der gerade aus der Heterogenität der Gebäude aus verschiedenen Bauepochen eine besondere Qualität entwickelt.

In den Straßenabwicklungen der beiden Straßenseiten zeigt sich, dass trotz der Unterschiedlichkeit in Bauepoche und baulichem Charakter eine maßstäbliche Durchgängigkeit der Gebäude zueinander gegeben ist. Es zeigt sich, dass gerade der Wechsel der Typologien eine spannungsvolle Abwicklung und ein ebenso harmonisches wie lebendiges Bild der Straße erzeugt, in der die historische Entwicklung des Ortes Pasing und des Straßenzuges exemplarisch ablesbar ist. Viele gebaute Zeitzeugen prägen den Charakter der Straße, beleben diese und laden zur Auseinandersetzung mit Ort und Geschichte ein. Für die weitere Gestaltung und Aufwertung einzelner Objekte sollte daher Folgendes beachtet werden:

- Erhalt und Stärken der historischen Qualitäten der Gebäude.

- Gestalterische Abwägung der Gebäude zueinander in Hinblick auf Farbe, Höhenentwicklung und Maßstäblichkeit.

Hier ist ein Ensemble gegeben, dessen besonderes Potential in der Einheit aus der Vielfalt besteht und das mit seinen gebauten Zeitzeugen einen positiven identitätsstiftenden Beitrag für den Stadtteil Pasing leistet.

4 Freiraumplanung

4.1 Einleitung

Freiraumplanung als Teil der Landschaftsarchitektur hat die Aufgabe, den Charakter der unterschiedlichen Stadträume zu gestalten und in ihren Eigenarten zu stärken. Gleichzeitig müssen soziale, kulturelle und auch ökologische Bedürfnisse an die verschiedenen Stadträume in die Planung einfließen.

Die privaten Freiräume in der Stadt stehen in gestalterischem und funktionalem Bezug zu Gebäuden sowie zu öffentlichen Flächen wie dem Straßenraum, Plätzen und Wegen. Neben der reinen Gestaltung spielen in der Freiraumplanung, wie auch für die generelle Entwicklung der Stadt, ökologische Aspekte eine entscheidende Rolle und sind in die Empfehlungen eingeflossen. Für die Ausarbeitung der Gestaltungsempfehlungen in den Handlungsfeldern Einfriedung und Belag jedoch wird der Bestand der vier Cluster auf Grundlage folgender Kriterien betrachtet und bewertet:

- Typologie nach Bauzeit und Cluster.
- Ästhetische Wirkung zum Haus und zum Straßengefüge.
- Ökologische Nachhaltigkeit



Übersicht Einfriedung, Stand Mai 2015

4.2 Einfriedungen

Einfriedungen als Grundstücksabschluss bilden eine wesentliche räumliche Begrenzung des Straßenraums und gehören zum unmittelbaren Gebäudeumfeld. Sie grenzen das Grundstück seitlich und rückwärtig von benachbarten Grundstücken und von öffentlichen Flächen ab.

Dabei sollen sie den Straßenraum aber nicht einengen, sondern ihn optisch bis zur Hauskante erweitern. Die Abstufung von Zonen innerhalb des Straßenraums Vorgarten, Gehsteig, Fahrbahn, Gehsteig, Vorgarten werden so funktionsgerecht getrennt, jedoch in der Gesamtbetrachtung als Einheit empfunden. Einfriedungen werden nicht nur durch das Vorhandensein wahrgenommen, sondern auch durch ihre Gestaltung und Anordnung prägen sie den Charakter des Straßen- und Ortsbildes erheblich. Durch ihre Gestaltung werden wichtige Akzente im städtischen Raum gesetzt. Besonders in den Wintermonaten, wenn keine Vegetation in den Vorgärten das Erscheinungsbild prägt, tritt die Gestaltung der Einfriedung besonders in den Vordergrund; Einfriedungen sollten Einsicht in den Garten gewähren. Der private Bereich sollte definiert und geschützt, aber nicht optisch abriegelt werden. Die Einsehbarkeit ist entscheidend, da das wesentliche Anliegen die Aufwertung des gesamten Straßenraums ist.

Einfriedungen sind im wesentlichen Mauern, Zäune, Gitter oder Hecken.

Einfriedung nehmen bei der Gestalt in Materialart und Bauweise auf die Formensprache des Gebäudes und die charakteristischen Merkmale

der jeweiligen Bau epoche Bezug. Sie bilden den Rahmen für das Haus und die Architektur. Besonders

aus der Entfernung werden Bau und Einfriedung als eine Einheit wahrgenommen.

Folgende Gestaltungsempfehlungen gelten gleichermaßen für alle vier Cluster:

zum Straßenraum

Zwischen den Gärten der Privatgrundstücke und den öffentlichen Flächen sollen einsehbare Einfriedungen angelegt werden, um private Flächen als Teil des Stadtbildes wahrnehmen zu können.

Historische Hofabgrenzungen sollten in ihrer ursprünglichen Konzeption, in Form, Material und Maß erhalten bzw. wiederhergestellt werden.

Mauern sind als zur Straße gewandte Einfriedungen ortsuntypisch und werden als Einfriedungsmöglichkeit abgelehnt. Eine Ausnahme aufgrund seiner historischen Nutzung bildet das Institut der Englischen Fräulein.

Bei der Farbgebung sollte auf zurückhaltende, matte und eher dunkle Farbgestaltung gesetzt werden. Helle glänzende Farben fügen sich wenig ins Stadtbild ein und werden nicht empfohlen.

Untypisch sind Kunststoffzäune und Tore sowie Maschendraht-einfriedungen und –tore. Sichtschutzzäune, Scherenzäune (Jägerzäune), einfache Metallzäune sowie geschnittene Hecken sind zu vermeiden, da sie zu den dörflichen und städtischen Gebäuden fremd und störend wirken oder kein Zusammenspiel zwischen Straßen- und Privatraum ermöglichen.

Das Gartentor, als Entree zum privaten Raum, sollte in seiner Ausführung zur Einfriedung passen.

zu den Nachbarn

Zu den Nachbargrundstücken sollte die Einfriedung grundsätzlich den Charakter des Gartens aufnehmen. Ein direkter Bezug zur Architektur des Hauses ist nicht zwingend notwendig. Die Grenzen sind vielmehr Abstandhalter und Zweckgestaltung.

Empfehlenswert ist eine lockere Bepflanzung. Strenge Hecken können die einzelnen Flurstücke in Abteilungen gliedern und die Großzügigkeit, die man durch eine offene, lockere Bepflanzung zwischen den Grundstücken erreicht mindern. Die optische Vergrößerung des Gartens geht durch eine klare Trennung verloren.

4.2.1 Einfriedung Bäuerliche Architektur

Grundstücke

- Planegger Straße 15
- Planegger Straße 17
- Planegger Straße 18
- Planegger Straße 19
- Planegger Straße 20
- Planegger Straße 27
- Planegger Straße 29b
- Planegger Straße 31
- Planegger Straße 33

Bestand

Hofabgrenzung bei den meisten bäuerlichen Flurstücken ist der Holzlatenzaun, der vereinzelt mit Sockel zu finden ist.

Die Ausnahme bildet die Hausnummer 15 mit einem original schmiedeeisernen Zaun sowie die Nummer 27 mit einem Rahmengitterzaun.



Einfriedung Cluster bäuerliche Architektur, Stand Mai 2016



Planegger Straße 20



Planegger Straße 18



Planegger Straße 15

Bestandsbewertung mit historischer Einordnung

Der Holzlattenzaun ist ein typisches Zeichen der bäuerlichen Architektur. Früher wurden zwangsläufig Materialien verwendet, die aus der heimischen Natur stammten. Darum wirken Hofanlagen, die in ihrer Ursprünglichkeit erhalten sind, sehr harmonisch. Die Materialien der Gebäude finden sich auch im Freiraum wieder und Architektur und Freiraum bilden dadurch eine Einheit.

Holz spielt eine große Rolle bei der traditionellen Bauweise der Bauernhäuser. Damit dient der Holzzaun als Vermittler und ist als Gestaltungselement gleichermaßen Haus und Freiraum verpflichtet.

Zudem haben Holzäune auch einen hohen ökologischen Wert und wirken in Verbindung mit Blumen, Gehölzen und Bäumen nicht als Fremdkörper, sondern verbinden den Garten mit der baulichen Konstruktion des Wohnhauses.

Die vorhandenen Metalläune sind vermutlich eine Erneuerung und für das Cluster nicht typisch.

Empfehlung

- Für Hofabgrenzung wird der Holzlattenzaun empfohlen. Er ist das bauzeitliche Merkmal des Clusters und hat gleichzeitig einen hohen ökologischen Wert. Besonders wenn einheimische Harthölzer, vor allem Eichenhölzer, verwendet werden.
- Das Holz sollte möglichst unbehandelt sein, um auch einen ökologischen Mehrwert zu erzielen.
- Die Zwischenräume der Latten sollten stets so gewählt werden, dass der Vorgarten und das Haus mit der Straße korrespondieren können.
- Alle Scheitelstücke sollten aus Gründen der Langlebigkeit deutlich abgeschrägt sein.
- Sockel sollten vermieden werden und der Bodenabstand 8 bis 10 cm betragen, um auch Tieren wie beispielsweise dem Igel den Durchgang zu ermöglichen.
- Die Höhe der Äune sollte sich am Bestand orientieren.

4.2.2 Einfriedung Verstädterung

Grundstücke

- Engelbertstraße 2
- Planegger Straße 4-6
- Planegger Straße 9
- Planegger Straße 14
- Planegger Straße 16
- Planegger Straße 21
- Planegger Straße 25
- Planegger Straße 35

Bestand

Die Hälfte der Gebäude dieses Clusters ist mit schmiedeeisernen Zäunen und Toren eingefasst, die mit und ohne gemauerten Sockel vorhanden sind. Die einzelnen Zaunelemente sind rechteckig. Nur die Planegger Straße 14 hat zum schmiedeeisernen Zaun ein Holzlattentor.

Der Rückbereich der Planegger Straße 25 ist mit einem neueren Rundbogenmetalltor verschließbar.

Das Grundstück Planegger Straße 35 ist zur Planegger Straße mit einem mit einem Holzlattenzaun und zur Gräfstraße mit einem Holzzaun eingefriedet.

Das Flurstück der Englischen Fräulein wird an der Planegger Straße sowie Am Kloostergarten mit einer ca. 2 m hohen Mauer gefasst.



Einfriedung Cluster Verstädterung, Mai 2015



Planegger Straße 9



Planegger Straße 21



Planegger Straße 14

Bestandsbewertung mit historischer Einordnung

Ab Mitte des 19. Jahrhundert spielten Gärten auch für das Bürgertum eine größer werdende Rolle. Wohlhabende Bürger wollten ihren Besitz zeigen und gleichzeitig deutlich abschirmen. Die zeittypischen schmiedeeisernen Einfassungen erlaubten einen Blick auf die vornehmen Fassade und ließen Licht und Luft heran, wiesen aber dennoch deutlich eine Grenze zum Privaten auf. Gitter und Kombinationen von Mauern und Gittern prägen auch heute unser Stadtbild und sind typisch für dieses Cluster. Besonders nachhaltig und gleichzeitig auch zeittypisch wäre es, auf den Sockel zu verzichten, um auch größeren Tieren, wie dem Igel den Durchgang zu den Nachbargrundstücken ermöglichen.

Empfehlung

- Zu empfehlen sind schmiedeeiserne Zäune mit dazugehörigen Toren.
- Die Stäbung sollte senkrecht sein und der Abschluss der Stäbung sollte nach oben offen gehalten werden.
- Endstücke können als Lanzen, spitze Pfeile oder gewunden ausgebildet werden.
- Die Pfosten sind möglichst filigran und aus demselben Material wie der Zaun auszuführen.
- Besonders nachhaltig und gleichzeitig auch zeittypisch wäre es, auf den Sockel zu verzichten, um auch größeren Tieren, wie dem Igel den Durchgang zu ermöglichen. Siehe auch Satzung der Landeshauptstadt München über Einfriedungen, (Einfriedungssatzung vom 18. April 1990)

4.2.3 Einfriedung 50er - 80er Jahre

Grundstücke

- Planegger Straße 1
- Planegger Straße 9a
- Planegger Straße 10
- Planegger Straße 11
- Planegger Straße 12
- Planegger Straße 13
- Planegger Straße 23

Bestand

Die Bebauung aus dieser Zeit ist traufständig geschlossen und steht direkt entlang der Grundstücksgrenzen zum öffentlichen Raum eine Vorgartenzone ist nicht vorhanden. Planegger Straße 1, 9a, 10 und 11 haben Zugänge von der Straße in den Garten oder Hofbereich. Diese sind alle mit zum Teil blickdichten Metalltoren verschließbar. Bei den Grundstücken Nummer 1 und 10 sind die Tore nach hinten versetzt. Der seitliche Zugang zu den hinteren Gebäuden ist bei dem Gebäude der Planegger Straße 12 gleichzeitig die Feuerwehzufahrt und daher nicht eingefriedet. Planegger Straße 10 und 12 sind seitlich zum Nachbargrundstück durch unterschiedlich hohe Mauern getrennt.



Einfriedung Cluster 50 - 80er Jahre, Stand Mai 2015



Planegger Straße 10



Planegger Straße 11



Planegger Straße 12

Bestandsbewertung mit historischer Einordnung

Seit den 50er Jahren kam es zu einem wirtschaftlichen Aufschwung, der einerseits zu mehr Wohlstand führte und gleichzeitig eine Fülle neuer Materialien hervorbrachte.

Man findet daher ab dieser Zeit eine zunehmende Materialvielfalt gepaart mit neuer Formsprache die die einzelnen privaten Bereich zum Teil stark voneinander abgrenzen und den Straßenraum unruhig erscheinen lassen. Auch die zunehmende Farbenfülle ist nicht immer vorteilhaft für den Stadtraum. Das Bild eines zusammenhängenden Straßenraums geht mit der gesteigerten Tendenz zum Individualismus zum Teil verloren.

Mauern als Abgrenzung bilden Barrieren für Tiere. Zu Nachbargrundstücken lassen sie den Raum zwischen zwei Gebäuden noch enger erscheinen und sollten vermieden werden.

Empfehlung

- Es sollten schlichte offene Metalltoranlagen mit senkrechter Stäbung mit rechteckigen Elementen gewählt werden.
- Auf Ornamentik sollte verzichtet werden, da sich auch keine Verzierungen an den Gebäuden finden.
- Die Höhe der Tore sollte sich am Bestand orientieren.

4.2.4 Einfriedung Sonderbau Moschee

Grundstück

Planegger Straße 18a

Bestand

Die Freiflächen im Vorbereich der Moschee werden durch einen Maschendrahtzaun vom öffentlichen Raum abgegrenzt.

Der seitliche Zugang zum den hinteren Freiflächen ist durch ein Metalltor verschlossen.

Bestandsbewertung

Die Moschee hat als türkisch-islamisches Kulturzentrum und religiöser Ort Relevanz für die Stadtgesellschaft. Das spiegelt der Vorbereich in seiner Wertigkeit nicht wieder.

Empfehlung

Die Moschee entwickelte sich zu einem interkulturellen- und interreligiösen Treffpunkt. Sie wird jährlich von ca. 6000 Personen verschiedenen Glaubens besucht; die Anzahl der Besucher wächst ständig. Der Vorbereich sollte repräsentativ sein, auf Einfriedungen jeglicher Art sollte verzichtet werden.



Einfriedung Cluster Sonderbau, Stand Mai 2015



Planegger Straße 18a

4.3 Beläge Einleitung, Merkmale

Einleitung

Der Bodenbelag ist ein Grundelement der Freiraumgestaltung. Er hat ein großes gestalterisches Potential und prägt wesentlich den öffentlichen und privaten Raum. Solide und hochwertig ausgeführte Bodenbeläge können zu einem wichtigen und langlebigen Kulturgut werden, wie viele noch erhaltene historische Beispiele zeigen.

Zu den gängigsten Materialien zählen Naturstein, Betonstein, mineralische Beläge wie Kies- und Splittbeläge, wassergebundene Decken und Schotterterrassen sowie Beläge aus Asphalt und Ort beton.

Natursteinbeläge haben eine Jahrtausend alte Tradition und sind wegen ihrer Robustheit und ihres repräsentativen Erscheinungsbildes auch heute noch sehr beliebt. Sie können sich den topographischen Gegebenheiten hervorragend anpassen, sind sehr langlebig und man kann sie bei späteren baulichen Eingriffen problemlos aufnehmen und wieder einbauen. Mit ihrem natürlichen Farbspiel und den schönen Verlegestrukturen wirken Beläge aus Naturstein sehr lebendig gegenüber dem weitverbreiteten Betonpflaster. Das Material bildet eine natürliche Patina, die mit den Jahren oft noch reizvoller wird.

Betonstein hingegen ist ein vollkommen gleichförmiges Material, das mit zunehmendem Alter oft unansehnlich wird. Allerdings werden Betonpflaster aufgrund des günstigeren Materialpreises und des geringen Verlegeaufwands gegenüber dem Natursteinpflaster vorgezogen. Ein Belag aus Betonpflaster präsentiert sich als genormtes und serielles Industrieprodukt und vermittelt nicht wie Naturstein das Bild solider Handwerksarbeit. Es wird als alltägliches Material empfunden, das im



Übersicht Beläge, Stand Mai 2015

Zusammenspiel mit Gebäuden älterer Bauepochen an Wertigkeit vermissen lässt.

Neben Natursteinen sind Klinker eine der ältesten Befestigungsformen. Die wichtigsten Vorteile von Klinkermaterial sind die hohe Widerstandsfähigkeit und Festigkeit, Frostbeständigkeit und weitgehende Unempfindlichkeit gegenüber Streusalzen. Die Langlebigkeit der Belagsfläche sowie die Möglichkeit der Wiederverwendbarkeit sind weitere Vorteile.

Kies und Splitt sowie wassergebundene Decken sind aus ökologischer Sicht sehr empfehlenswert, da sie in hohem Maße sickerfähig sind. Durch einfache Bauweise und die preiswerten Materialien gehören Kies- und Splittbeläge zu den kostengünstigsten Belägen im Garten- und Landschaftsbau. Schotterrasen kann auch als Belag für Feuerwehr- und Bedarfsfahrspuren eingesetzt werden.

Flächen auf privaten Grundstücken sollte nur dort befestigt werden, wo es unbedingt notwendig ist.

Durch den anhaltenden Flächenverbrauch für Siedlungen, Gewerbegebiete und Verkehrsflächen wird der Boden immer mehr versiegelt. Dadurch kann das Regenwasser nicht mehr natürlich versickern und die Hochwassergefahr steigt.

Durch die Entsiegelung von Flächen erhöht sich nicht nur die Lebens- und Wohnqualität, sondern auch die Grundwasserneubildung wird erhöht und das Kleinklima verbessert. Bei notwendiger Versiegelung kann zur Verbesserung der Versickerung auch mit offenen Fugen bzw. mit durchlässigen Materialien gearbeitet werden.

Für die Ausarbeitung der Gestaltungsempfehlungen wird der Bestand der vier Cluster auf Grundlage unten aufgeführter Kriterien betrachtet und bewertet:

- bauzeitentypisch und Unverwechselbarkeit für das Cluster
- ästhetische Wirkung zum Haus und zum Straßengefüge
- ökologische Nachhaltigkeit .

Folgende Gestaltungsempfehlungen gelten gleichermaßen für alle vier Cluster:

- Versiegelung sollte auf das notwendige Mindestmaß beschränkt werden.
- Private Stellplatzflächen und Zufahrten sollten eine wasserdurchlässige Bauweise haben.
- Für ein stimmiges Gesamtkonzept je Flurstück sollten unterschiedliche Belagsmaterialien in verschiedenen Farbtönen vermieden werden, um einen optischen Zusammenhang zu schaffen.
- Zum Haus und zum Grundstück sollte der Belag den richtigen Maßstab sowie die richtige Farbe, Materialität, Oberflächenbeschaffenheit, Fugenbild und Verlegeverband haben.
- Auf die alleinige Verwendung von Asphalt, Münchener Gehwegplatte sowie Verbundpflaster sollte im privaten Freiraum verzichtet werden. Diese Materialien werden großflächig für Straßen und als Parkplatzbefestigung verwendet und sind von der Wirkung eher durchschnittlich und gestalterisch unbefriedigend auf privaten Flächen.

öffentlicher Straßenraum

Für den öffentlichen Straßenraum soll für den gesamten Gehwegbereich im Untersuchungsumgriff eine einheitliche Gestaltung erfolgen. Die Aufwertung des öffentlichen Straßenraums erfolgt nach den Vorgaben der ZTV Stra Mü.

4.3.1 Beläge Bäuerliche Architektur

Grundstücke

- Planegger Straße 15
- Planegger Straße 17
- Planegger Straße 19
- Planegger Straße 20
- Planegger Straße 27
- Planegger Straße 29b
- Planegger Straße 31
- Planegger Straße 33

Bestand

Die Zugänge im privaten Bereich sind größtenteils mit wasserundurchlässigen, wenig hochwertigen Materialien versiegelt. Es dominieren Betonplatten und -pflaster in verschiedenen Größen und Ausführungen sowie Asphaltflächen.

Wenige Flächen zeichnen sich durch unversiegelten oder teilversiegelten Bodenbelag aus.

Die Fläche des Grundstücks Planegger Straße 20 ist kaum befestigt. Nur an der Giebelseite des Hauses wurden drei Reihen Betonpflaster (45 x 45cm) gelegt sowie an der Traufseite bis zur Haustür hin wurde mit rötlichen Klinkern gepflastert. Der Rest der Fläche ist durch wasserdurchlässigen Schotterterrassen befahrbar.

Die Auffahrt der Planegger Straße 33 ist abwechselnd mit großformatigen Betonplatten und großformatigen Granitpflastersteinen befestigt. Die restlichen befestigten Flächen des Freiraums sind in Asphalt ausgeführt.



Beläge Cluster bäuerlicher Architektur, Stand Mai 2015



Planegger Straße 20

Zufahrt und Parkbereiche der Planegger Straße 27 sind asphaltiert. Für den Sitzbereich des Restaurants wurden großformatigen Betonplatten verlegt.

Die Wege sowie die Stellfläche für Müll und Abfall wurden bei der Planegger Straße 29b einheitlich mit einem quadratischen (13 x 13 cm) Betonstein befestigt. Die Zufahrt zur Tiefgarage wurde mit Betonverbundpflaster befestigt.

Der Hof der Planegger Straße 27 ist großflächig mit Asphalt versiegelt. Zur Befestigung des Fahrrad- und Müllstellplatzes wurde Ortbeton verwendet. Die Traufseite entlang des Hauses wurde mit Betonstein (13 x 13 cm) gepflastert.

Die Hausnummer 19 hat einen sehr kleinen Gartenbereich, der komplett mit großformatigen Betonplatten versiegelt ist.

Die Zuwegung zu den Eingängen der Planegger Straße 17 ist mit Münchner Gehwegplatte befestigt. Die Pflasterung wird durchbrochen mit Granitkleinsteinbändern.

Auf der Tiefgaragenzufahrt wurde Betonverbundpflaster in Doppelwellenformat verlegt.

Die Hoffläche der Planegger Straße 15 wurde nach 2008 mit Betonstein (13 x 13 cm) neu gepflastert. Auf alten



Planegger Straße 18

Ansichten um 1900 kann man erkennen, dass nur entlang des Hauses bis zur Eingangstür Klinker lagen und der Rest der Fläche mit Schotter oder verdichteten Rohboden befestigt war. Der Sitzbereich der Bäckerei ist mit großformatigen Betonplatten gepflastert.

Bestandsbewertung mit historischer Einordnung

Auf den privaten Flächen waren bis ins 19. und frühe 20. Jahrhundert einfache Kies-, Splitt-, oder Sandbeläge, in bestimmten Regionen auch Klinkerbeläge üblich.

Großräumige Asphaltflächen im privaten Bereich wirken steril und schaden dem Wasserhaushalt.

Wie auch Beton in seinen verschiedenen Ausführungen wird mit diesem Material wenig Bezug zum Gebäude oder zum privaten Gartenbereich genommen.



Planegger Straße 15

Empfehlung

- offener Wegebelaag (z.B. Kies).
- rötlich variiertes Klinkerpflaster, Format: 13 x 13 cm
- einheimischer, ins Ortsbild passender Naturstein; Format und Größe muss zum bäuerlich, ländlichen Gebäudetyp passen; ausgeschlossen sind großformatige Steine und polygonale Formate

4.3.2 Beläge Verstädterung

Grundstücke

- Engelbertstraße 2
- Planegger Straße 4-6
- Planegger Straße 9
- Planegger Straße 14
- Planegger Straße 16
- Planegger Straße 21
- Planegger Straße 25
- Planegger Straße 35

Bestand

Im Außenbereich des Clusters Verstädtterung ist ein bunter Materialmix zu finden, der von offenen Schotterflächen, zu Betonplatten und Verbundbetonpflaster bis hin zu Asphalt und Klinkersteinen reicht. Auf den meisten Grundstücken werden mehrere Materialien verwendet. Wenige Flächen zeichnen sich durch unversiegelten oder teilversiegelten Bodenbelag aus. In diesen Bereichen finden sich Rasengittersteine, Rasenwaben und Schotter als Belag.

Die Garagenzufahrt der Planegger Straße 18 wurde mit Betonpflaster (20 x 10 cm) gepflastert. Die Zuwegung zum Haus und entlang des Hauses sind großformatigen Betonplatten verlegt worden. Die PKW Stellflächen auf der Seite Engelbertstraße sind mit Rasensteinen teilversiegelt.

Wenige Quadratmeter der Engelbertstraße 2 sind mit der Münchener Gehwegplatte versiegelt. Die Zufahrt zur Garage ist bis an das Haus komplett asphaltiert.



Beläge Cluster Verstädtterung, Stand Mai 2015



Planegger Straße 2

Der Bereich des Biergartens in der Planegger Straße 14 ist mit wasser-durchlässigem Splitt befestigt, wo hin-gegen der Rest der Fläche asphaltiert ist. Nur ein schmaler Traufsteifen um das Haus ist mit kleinformatigem Granitstein gepflastert und die PKW-Stell-plätze zum Nachbarn Planegger Straße 12 sind mit Rasenwaben befestigt.

In der Planegger Straße 16 wurde nur im hinteren Bereich entlang des Hauses die Münchner Gehwegplatte verwendet. Der Rest der Flächen ist mit einem wasserdurchlässigen Schotterra-sen befestigt.

Auch in der Planegger Straße 6 ist der Einfahrtsbereich der Autos am Haus asphaltiert. Der Rest der Fläche wurde mit Schotterrassen befestigt.

Die Zuwegung zum Haus Planegger Straße 9 ist mit rotem Naturstein befestigt, die Zufahrt zur Tiefgarage betoniert. Der Rest des Grundstücks ist unversiegelt.

Die Vorfläche des Hauses Planegger Straße 21 ist komplett mit

Asphalt versiegelt. Im rückwärtigen Bereich befindet sich eine Art Terrassenbereich mit rötlichen Klinkern. Die Zufahrt zum Grundstück von der Peter-Putz-Straße ist mit einer wasserdurch-lässigen Schotterfläche befestigt.



Planegger Straße 21

Das Grundstück Planegger Straße 25 ist zum Großteil mit Betonverbundpflaster befestigt. Eine Teilfläche ist mit Ort-beton versiegelt und nur ein kleiner Teil des Grundstücks ist unversiegelt.

Im Gartenbereich Planegger Straße 35 wurde eine kleine Teilfläche aus einem Mix aus Klinkersteinen (13 x 13 cm) und Münchner Gehwegplatte gepflastert. Ein großer Teil des Grundstücks ist unversiegelt.

Bestandsbewertung mit histori-scher Einordnung

Die ersten Betonpflaster hat man Ende der 1930er Jahre hergestellt. Etwa seit Mitte der sechziger Jahre erobert es den größten Marktanteil unter den Bodenbelägen. Daher kann man sagen, dass es ein untypisches Material für den Betrachtungszeitraum ist und die-sem Cluster nicht entspricht. Asphalt ist auch kein repräsentativer Bodenbelag, der den Gebäuden ge-recht wird.



Planegger Straße 14

Empfehlung

- offener Wegebelaag (z.B. Kies).
- rötlich variiendes Klinkerpflaster, Format: 13 x 13 cm
- einheimischer, ins Ortsbild passen-der Naturstein; Format und Größe muss zum bäuerlich, ländlichen Gebäudetyp passen; ausgeschlos-sen sind großformatige Steine und polygonale Formate

4.3.3 Beläge 50er - 80er Jahre

Grundstücke

- Planegger Straße 1
- Planegger Straße 9a
- Planegger Straße 10
- Planegger Straße 11
- Planegger Straße 12
- Planegger Straße 13
- Planegger Straße 23

Bestand

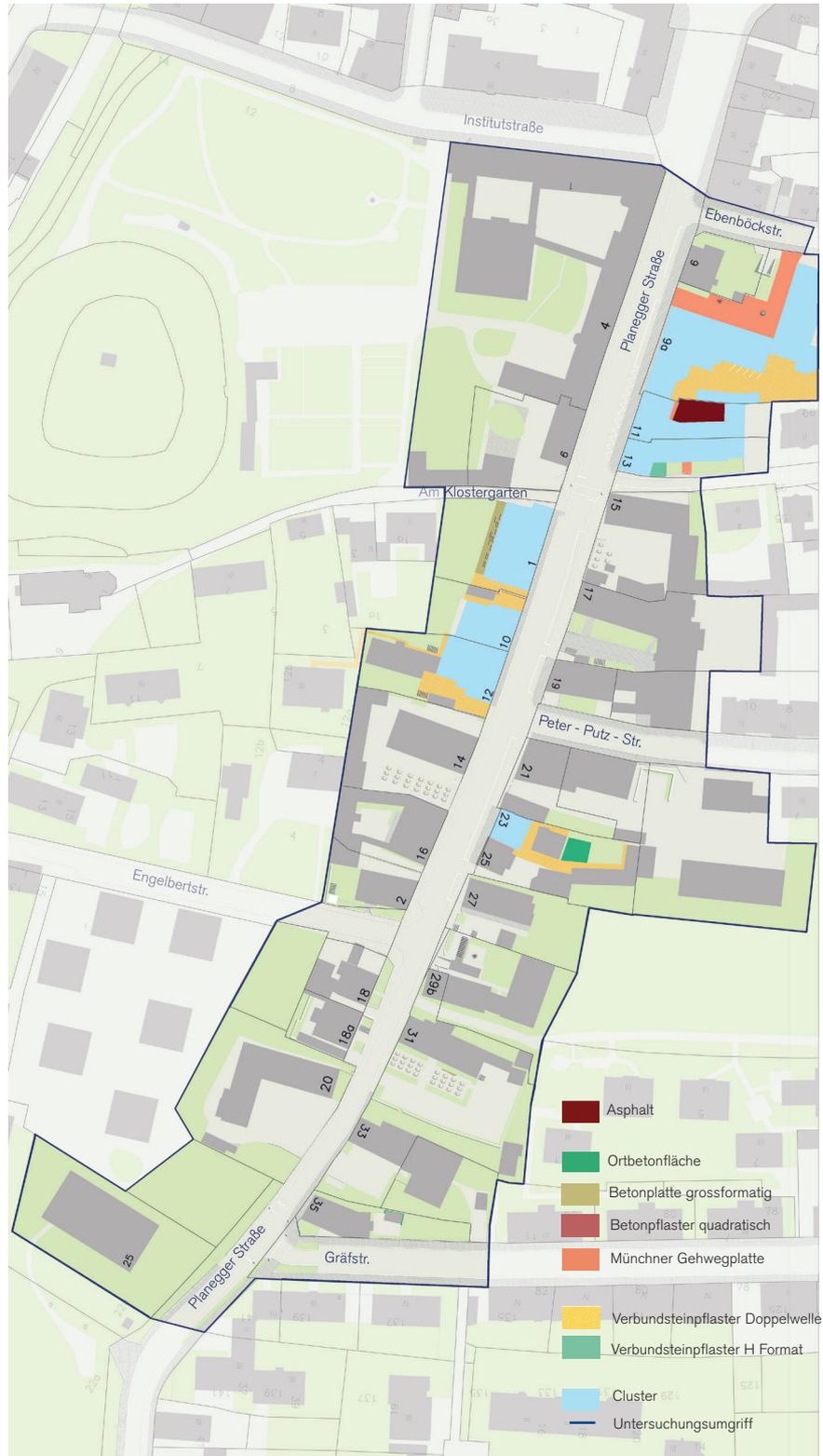
Die privaten Zugangsbereiche sind größtenteils versiegelt mit wasserundurchlässigen wenig hochwertigen Materialien. Es dominieren Betonplatten, Betonpflaster in verschiedenen Größen und Ausführungen sowie Asphaltflächen.

Die Planegger Straße 9a steht als öffentlicher Platz sowie als Zugang für die angrenzenden Geschäfte der Allgemeinheit zur Verfügung. Der Freibereich ist zu 100 % mit der Münchner Gehwegplatte versiegelt, die vereinzelt durchzogen wird mit Granitkleinsteinpflasterstreifen. Der rückwärtige Bereich des Gebäudes ist als Stellfläche für PKW erschlossen und zu 100 % versiegelt mit Betonverbundpflaster.

Die Zufahrt Planegger Straße 11 der zum hinteren Bereich ist mit Münchner Gehwegplatte gepflastert, der Bereich vor den Garagen wurde asphaltiert.

Die Garagenzufahrt der Planegger Straße 13 ist mit Betonverbundpflaster in Wellenform versiegelt.

Die Zufahrt des Flurstücks zum Klos-



Beläge Cluster 50er - 80er Jahre, Stand Mai 2015



Planegger Straße 8



Planegger Straße 11



Planegger Straße 12

tergarten 1 ist in den hinteren Bereichen mit Betonverbundpflaster (Doppelwelle) gepflastert. Im Gartenbereich, entlang des Hauses, ist großformatiges Betonpflaster verlegt. Der Rest des Gartens ist unversiegelt.

Der offene Eingangsbereich Planegger Straße 10 ist mit Betonverbundpflaster in Wellenform gepflastert. Nach dem Tor schließt sich ein Weg in den hinteren Gartenbereich mit Waschbetonplatten an.

Der Eingangsbereich sowie der Weg zu den hinteren Häusern Planegger Straße 12 ist mit Betonverbundpflaster in Wellenform gepflastert.

Die Planegger Straße 23 wurde großzügig mit Verbundsteinpflaster (doppelwelle) befestigt. Zusätzlich dazu ist ein Teil des Grundstücks mit Ort beton versiegelt.

Bestandsbewertung mit historischer Einordnung

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden Asphaltbeläge entwickelt. In den dreißiger und fünfziger Jahren gewannen polygonale Natursteinplatten für die Hausgartengestaltung an Beliebtheit. Mit den 60er Jahren kamen billigere und vor allem recht einfach verlegte Betonplatten in Mode. Das Verbundsteinpflaster in H-Format auch Knochensteinpflaster genannt, wurde ebenso Standard wie das Kleinpflaster aus Porphyrt. Bald folgten die durch Natursteinvorsatz veredelten Betonpflastersteine sowie das preisgünstige Natursteinpflaster aus asiatischen Steinbrüchen. Betonpflaster als Flächenbefestigung für dieses Cluster ist durchaus passend. Mit dem Material werden Bezüge zum Gebäude hergestellt, so dass eine ruhige Gesamtwirkung entsteht. Die Größe des Pflasters sollte immer zur Größe der zu pflasternden Grundstücksfläche passen. Eine Kombination z.B. mit Naturklein-steinpflaster kann das gleichmäßige Bild von Betonplatten auflockern und auch den Alterungsprozeß begünstigen. Auf großflächig verlegtes Verbundpflaster im privaten Bereich sollte allerdings verzichtet werden. Es hat eine ähnliche Wirkung wie Asphalt, durchschnittlich, starr, gleichförmig und gestalterisch unbefriedigend.

Empfehlung

- offener Wegebelaag (z.B. wassergebundene Decke).
- einheimischer, ins Ortsbild passender Naturstein; Format und Größe muss zum bäuerlich, ländlichen Gebäudetyp passen; ausgeschlossen sind großformatige Steine und polygonale Formate
- Betonplatten

4.3.4 Beläge Sonderbau Moschee

Grundstück

Planegger Straße 18a

Bestand

Der Vorbereich der Planegger Straße 18a wurde mit rotem Verbundsteinpflaster im H Format gepflastert.

Bestandsbewertung

Die Moschee als Kulturzentrum, religiöser und öffentlicher Ort wird von der Stadtgesellschaft wahrgenommen und genutzt. Es ist ein Ort, der Halt geben und an dem man sich wohl fühlen soll. Eine atmosphärische und hochwertige Gestaltung für diesen kulturellen und religiösen Ort ist mit dem Verbundpflaster, was durchschnittlich, starr wirkt und dem Gebäude und seiner Funktion nicht gerecht wird, noch steigerungsfähig.

Empfehlung

Der Belag soll eine gestalterische Einheit mit den verwendeten Materialien vom Haus bilden. Durch die gleiche oder ähnliche Verwendung von Materialien kann eine optische Vergrößerung des Raums erreicht werden, was dem kleinen Vorbereich entgegen kommt. Es wird empfohlen, ein Naturstein für die Pflasterung zu wählen. Durch die natürliche Unregelmäßigkeit des Farbspiels wirkt er viel lebendiger als ein Betonstein und auch die natürliche Patina, die der Naturstein über die Jahre entwickelt, schafft Atmosphäre und Aufenthaltsqualität.



Beläge Cluster Sonderbau, Stand Mai 2015



Eingang Moschee

4.4 Bäume und Gehölze

Einleitung, Merkmale, Empfehlung

Einleitung

Das „Gesicht“ unserer Stadt wird neben der Architektur insbesondere auch vom Grün, vornehmlich durch große Gehölze in der Straße geprägt. Große Bäume sind raumbildend, anmutig und lebendig. Sie können Richtungen angeben und auf Ziele hinweisen, sie können Räume trennen oder verbinden. Sie lassen Stadträume abwechslungsreich und lebendig wirken und bieten gleichzeitig Schutz vor Staub, Wind und Sonne. Sie tragen dazu bei, dass sich das Stadtklima spürbar verbessert. Außerdem sind sie das Bindeglied zur umliegenden Landschaft. Die Vorgärten der Grundstücke bilden das Bindeglied zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem privaten Wohnbereich.

Bestand

Die klassische Vorgartenzone, mit einer Tiefe von 5 Metern findet man in der Planegger Straße nicht. Vielmehr wird das Straßenbild größtenteils durch die offenen Höfe der alten Bauerngehöfte und die größeren Zufahrtbereiche der trauf- und giebelständigen Häuser und den dazugehörigen Bäumen und Gehölzen geprägt. Die ausladenden Kronen der Bäume oder Gehölze ragen in den Straßenraum hinein und führen optisch zur Blockbildung sowie zur Betonung des Straßenabschnitts. Gleichermäßen schenkt sie den Bewohnerinnen und Bewohnern der Grundstücke Wohn- und Aufenthaltsqualität. Ein Solitärbaum wirkt auf den einzelnen Grundstücken Platz gestaltend, spenden Schatten, bietet Lebensraum und kann als Kletterbaum dienen. Im öffentlichen Raum wiederum dienen sie durch ihre Prägnanz als Orientierungsmerkmal und Bindeglied von öffentlichem und privatem Raum.



Übersicht Bäume und Gehölze, Stand Mai 2015



Bestandsbewertung

Grundstücke mit vorhandenem und zu erhaltendem Baumbestand / oder raumprägenden Gehölzen:

Planegger Straße 14

Planegger Straße 15

Planegger Straße 17

Planegger Straße 18

Planegger Straße 20

Planegger Straße 27

Planegger Straße 29b

Planegger Straße 31

Planegger Straße 33

Planegger Straße 35

Engelbertstraße 25

Planegger Straße 20

Engelbertstraße 2

Planegger Straße 6

Grundsätzlich ist es empfehlenswert, einheimische Gehölze und Bäume zu verwenden. Sie passen zum Ort und bilden eine Verbindung zu den Gebäuden.

Gut geeignete Hofbäume sind:

Eichen: als Tiefwurzler reagieren sie nicht so empfindlich auf Bodendruck. Die Traubeneiche (*Quercus petraea*) wächst gut auf trockenen Böden. Die Stieleiche (*Quercus robur*) kommt besser auf feuchten und schweren Böden zurecht. Das Eichenlaub und auch die Früchte lassen sich gut wegfegen. Eichen haben mit 4 bis 5 Metern ein hohes Lichtraumprofil, so dass Autos gut darunter herfahren können.

Die Linden zählen zu den Herzwurzlern. Sie wurzelt nicht so tief wie die Eiche und bildet wenige starke Seitenwurzeln aus. Um eine gesunde Krone zu entwickeln, braucht der Baum viel freie Wurzelfläche. Der Lichtraum der Linden ist sehr hoch, das trifft sowohl für die klassische Winterlinde (*Tilia cordata*) als auch für die etwas höher werdende Sommerlinde (*Tilia platyphyllos*) zu. Sie ist daher als Hofbaum geeignet.

Die Buchen reagieren als Flachwurzler sehr empfindlich auf Bodenverdichtung und Überbauung. Das ist beim Befahren von Hofflächen mit Kraftfahrzeugen häufig ein Problem.

Ein Klassiker unter den Hausbäumen ist auch die Kastanie. Sie wird zwischen 12-18 m hoch und ist ein Herzwurzler. Dieser Baum bietet ein

dichtes und sehr schattiges Dach für den Hof oder die Sitzzecke.

Auch der Rotdorn mit seiner kegelförmigen bis rundlichen Krone ist gut geeignet. Er ist sehr schnittverträglich mit seinen 7-8 Metern Höhe. Die Kastanie ist ein schöner Hofbaum, wenn sie am Rand der Hofraums steht. Denn mit ihren tief herabhängenden Ästen behindert sie den möglichen Verkehr.

Der Ahorn ist wegen seines guten Lichtraumprofils für die Hoffläche geeignet. Aber seine flügelähnlichen Samen sind sehr keimfreudig. Allerdings gibt es unterschiedlich keimfreudige Typen unter den etwa 40 verschiedenen Arten.

Die Mispel zählt mit ihren 4-6 Metern zu den kleineren Bäumen und eignet sich daher als Kletter- und Spielbaum für Kinder. Das Holz ist sehr robust und hart. Mispeln haben eine stark verzweigte und weitreichende Wurzel.

Die Eberesche hat eine ovale bis runde Krone und ist auch noch ein tolles Vogelnährholz. Die Höhe beträgt ca. 12-15 Metern.

Aber auch größere einheimische Gehölze wie Flieder (*Syringa vulgaris*), Europäische Pfeifenstrauch (*Philadelphus coronarius*) oder Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*) um nur einige zu nennen, sind durchaus geeignet einen straßenwirksamen Habitus zu entwickeln.

Empfehlung

Die Begrünung des öffentlichen Straßenraums ist aufgrund der Spartenlage nicht möglich. Daher soll der „Hofbaum“ als Gesamtkonzept für die straßenwirksame Begrünung auf noch freie private Vorflächen erweitert werden.

Grundstücke die geeignet erscheinen für Hofbäume oder raumprägende Gehölze:

Planegger Straße 9a

Planegger Straße 19

Sollerbauerweg

4.5 Nebenanlagen

Einleitung, Merkmale, Empfehlung

Einleitung

Das Straßenbild verändert sich nicht ausschließlich durch den Bau und Umbau von Gebäuden, sondern auch durch die Vielzahl von Nebengebäuden die errichtet werden, wie Garagen und Tiefgarageneinfahrten, Müllhäuser und überdachte Fahrradhäuser oder Schuppen. Diese Nebengebäude verändern durch ihre Größe und Gestalt, zum einen die Wirkung des Grundstücks auf die Straße, zum anderen den räumlichen Gesamteindruck des Stadtraums oft erheblich.

Bestand

Auffällig in der Planegger Straße ist der Umgang mit den Mülltonnen. Meist sind sie aus praktischen Gründen der Entsorgung sehr einsehbar am öffentlichen Straßenraum platziert (Planegger Straße 27, 29 b, 10 und Am Kloostergarten 1).

Einige Mülltonnen sind ohne Einhausung (Planegger Straße 27, 29b) oder stehen nur teilweise in geschlossenen Einhausungen (Am Kloostergarten 1 Planegger Straße 10, 12). In der Planegger Straße 11, 23, 31, 33, 20, 16, 12 und 6 befinden sich die Mülltonnen in den Rückbereichen von den Grundstücken, sind dort aber offen sichtbar verortet.

Nur auf zwei Grundstücken finden sich Spielgeräte für Kinder, Planegger Straße 9a und 29 b. Das Wackeltier der Planegger Straße 9a ist öffentlich nutzbar.

Klassische Fahrradstellplätze sind auf den Grundstücken Planegger Straße 2, 6, 10, 12, 18a, 19, 27, 29b, 31, vorhanden. Keine der Abstellmöglichkeiten ist verschließbar.

Auf dem Grundstück der Am Kloster-



Übersicht Nebenanlagen, Stand Mai 2015



Planegger Straße 23

garten 1 gibt es sehr viele Fahrräder, die aber aufgrund fehlender Fahrradständer am Fallschutzgeländer zum Keller angeschlossen werden.

Die Höfe der Planegger Straße 11, 14, 15, 31, 33, 18, 6, 21 dienen ganz oder zu einem erheblichen Teil als Parkfläche oder als Garagenzufahrten.

Bestandsbewertung

Um den geänderten Lebensverhältnissen gerecht zu werden, wurden die privaten Grundstücksflächen oft angepasst oder der Freiraum einer komplett neuen Nutzung gewidmet, wie zum Beispiel dem Parken von Autos, Fahrrädern oder als Müllabstellplatz. Die zum Teil veralteten und in die Jahre gekommen Müllkonzepte werden beispielsweise mit den vorhandenen Mülltonnen den heutigen Bedürfnissen der Mülltrennung nicht mehr gerecht. Neue Mülltonnen wurden ergänzt und unmotiviert auf den Grundstücken platziert.

Oft sind keine Gesamtkonzepte in der Flächenaufteilung erkennbar und der Freiraum wirkt als wurden nach Bedarf Einzelelemente hinzugefügt, wie beispielsweise das Wackeltier in Planegger Straße 9a.



Planegger Straße 2

Die Fahrradstellplätze, die durchgängig mit den klassischen Fahrradständern, mit einseitiger Radeinstellung, ausgestattet sind, eignen sich nicht für die diebstahlsichere Befestigung. Gerade zu dem auch keine der überdachten Abstellmöglichkeiten verschließbar ist.

Empfehlung

- Grundsätzlich sollten, soweit möglich, die ersten fünf Meter vom Zaun in das Grundstück von Nebenanlagen freigehalten werden, so dass das Konzept „Hofbaum“ nicht konterkariert wird oder repräsentative Eingangsbereiche nicht versperrt werden.
- Es ist wichtig, die Offenheit der Grundstücke zur Straße nicht zu versperren. Deshalb wird empfohlen, Nebenanlagen nicht parallel zur Grundstücksgrenze anzuordnen.
- Die Größe der Nebenanlagen sollte keinesfalls das Hauptgebäude überlagern, so dass dieses hinter der Garage, dem Carport, Müll- und Fahrradhäuschen verschwindet.
- Der Müll sollte immer eingehaust sein und grundsätzlich sollten alle



Planegger Straße 27

Mülltonnen an einer Stelle gebündelt werden.

- Für die Fahrräder wird ein verschließbares Fahrradhäuschen empfohlen beziehungsweise Lehnbügel zum Anschließen, wenn der Platz begrenzt ist.
- Bei der Anordnung der Nebenanlagen sollte ein integrierter Ansatz verfolgt werden, der mehrere Bedürfnisse zusammenfasst.
- Formgebung, Material- und Farbauswahl sollten wesentliche Gestaltungsmerkmale des Gebäudes oder des Zaunes aufnehmen oder sich durch entsprechende Feingliedrigkeit der Gesamtgestaltung dem Grundstück unterordnen.
- Je nach Gesamtkonzept sollte eine Dach- oder Fassadenbegrünung geprüft werden.
- Spielflächen sollten möglichst im hinteren Bereich oder entsprechend weit von der Straße entfernt angeordnet werden.

4.6 Kunst

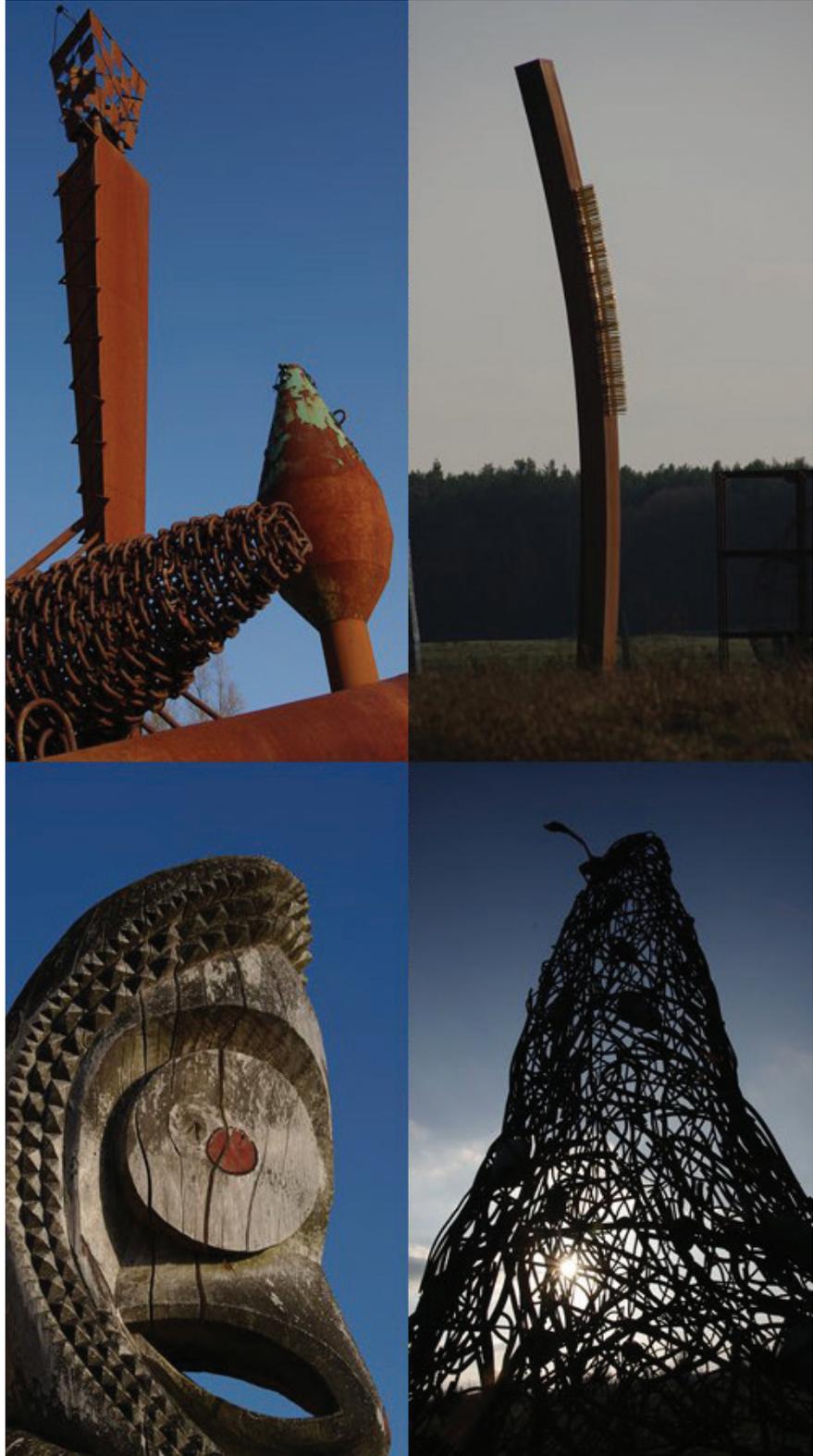
Einleitung

Kunst im Freiraum schafft Orte mit einem hohen Wiedererkennungswert.

Kunstobjekte prägen nicht nur den Stadtraum positiv, sondern tragen auch zur Lebensqualität und zur Einzigartigkeit von Stadträumen bei. Sie bereichern unser Leben, regen zum Nachdenken an, sind Streitbar und lebendig. Als bedeutendes Element des urbanen Lebens ist Kunst elementar wichtig für unserer Gesellschaft.

Egal ob es sich um öffentliche, private oder halböffentliche Räume handelt, es ist immer überraschend und belebend Kunst zu finden.

Gerade der private und halböffentliche Raum bietet noch viele ungenutzte Möglichkeiten.





Planegger Straße 15



Planegger Straße 9a



Planegger Straße 20 / 35

Bestand

Derzeit gibt es keine raumprägenden Kunstobjekte, weder auf den privaten Grundstücken noch im öffentlichen Straßenraum.

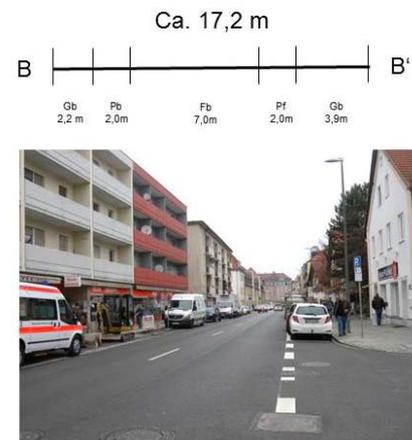
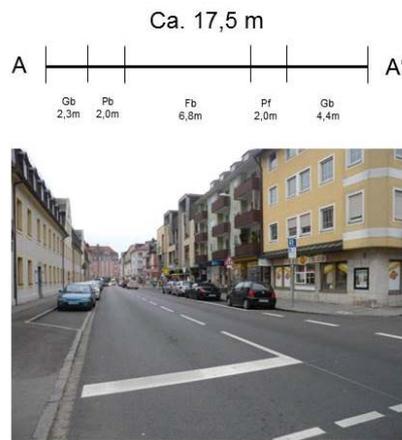
Empfehlung

- Kunstgegenstände im Freiraum sollten ein Teil eines Gesamtkonzepts für das Flurstück sein. Dabei kann es sich beispielsweise um das Zusammenspiel von Materialien und Freiraumelementen handeln oder eine thematische Auseinandersetzung mit dem Grundstück sein.
- Denkbar ist auch Elemente oder Eigenarten des Gebäudes aufzugreifen und so eine Verbindung zwischen Kunst und Grundstück herzustellen.
- Im Wesentlichen ist darauf zu achten einen Bezug zum Ort herzustellen.
- Besonders stadtbildprägende und erlebbare halböffentliche Freiräume sind die der Ladenpassage der Planegger Straße 9a, der Eschenhof sowie der Vorbereich der Moschee. Hier ist zu prüfen, ob und welche Kunst eine Bereicherung für das Gesamtstadtbild darstellt.
- Auf privaten, für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen Grundstücken sollten Kunstgegenstände gut vom öffentlichen Straßenraum wahrnehmbar sein oder in den öffentlichen Raum reinragen.

5 Verkehr

5.1 Einleitung

Im Rahmen der Untersuchungen zur Planegger Straße wurden für den Bereich des öffentlichen Straßenraumes punktuelle Maßnahmen zur Verbesserung für den Fuß- und Radverkehr sowie für die Gestaltung untersucht. Prämisse war dabei, dass der bestehende Querschnitt der Fahrbahn und die Funktion als örtliche Hauptverkehrsstraße gemäß Verkehrsentwicklungsplan der LH München erhalten bleiben.



5.2 Bestandsanalyse

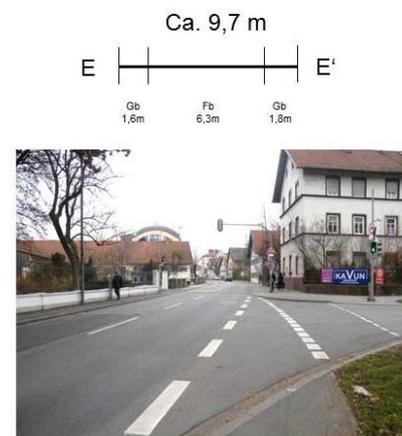
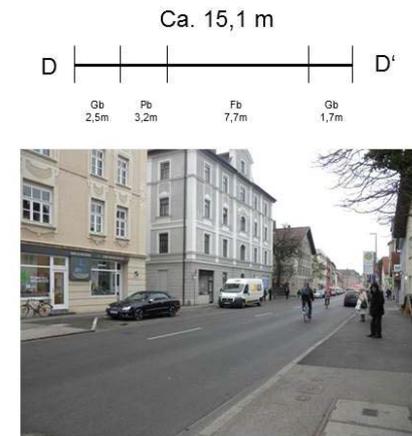
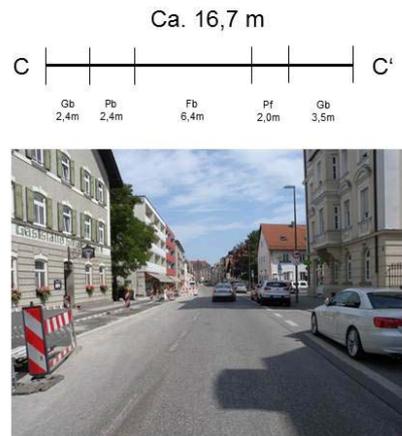
Umgriff und Querschnitt

Der Umgriff beinhaltet den öffentlichen Straßenraum inklusive Gehwege der Planegger Straße in München-Pasing innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes, aber ohne den bereits umgestalteten Pasinger Marienplatz - also den rund 400 Meter langen Abschnitt zwischen Ebenböck- und Gräfstraße.

Die Breite des Straßenraumes ist für eine Hauptverkehrsstraße v.a. im südlichen Bereich schmal, sie beträgt zwischen 17,5 m im Norden und 9,7 m im Süden.

Der Straßenraum ist von Nord nach Süd wie folgt aufgeteilt:

(Gb=Gehbahn, Pb=Parkbucht, Pf=Parken am Fahrbahnrand, Fb=Fahrbahn)



**Straßenraum Schnitt AA': Planegger Straße 9; BB': Planegger Straße 17; CC': Planegger Straße 23
DD': Planegger Straße 27; EE': Planegger Straße 33**

Verkehrsfunktion und –belastung

Die Planegger Straße ist Teil der Staatsstraße St 2063 und im Verkehrsentwicklungsplan der LH München (VEP) als örtliche Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Entsprechend ihrer Funktion als Hauptverkehrsstraße und wichtige Verbindung im Würmtal ist die Straße stark belastet. Vor der Umgestaltung des Pasinger Zentrums (Stand 2002) betrug die Verkehrsbelastung ca. 16 Tsd Kfz/d. Für nach der Umgestaltung war eine leichte Erhöhung des Verkehrsaufkommens auf 17 Tsd Kfz/d prognostiziert worden. Die LH München führte Ende 2015 eine Zählung im Pasinger Zentrum durch, um die Verkehrsentwicklung nach der Verkehrsberuhigung zu dokumentieren. Diese Zählung wird aktuell ausgewertet und dann auch dem Bezirksausschuss bekanntgegeben (PLAN HA I-3, Stand April 2016).

Die Planegger Straße ist zudem eine wichtige Busverbindung. Vier Buslinien (Liniennummern 161, 265, 56 und 57), davon zwei Metrobusse verlaufen auf der Straße. Das bedeutet, dass an Werktagen untertags ca. alle ein bis zwei Minuten ein Bus passiert.

Im Untersuchungsumgriff beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 50 km/h, nördlich der Ebenböckstraße im Bereich des umgestalteten Pasinger Marienplatzes ist Tempo 30 angeordnet.



Bestandskarte, Stand 11.2015

5.3 Verkehr Bestandsanalyse

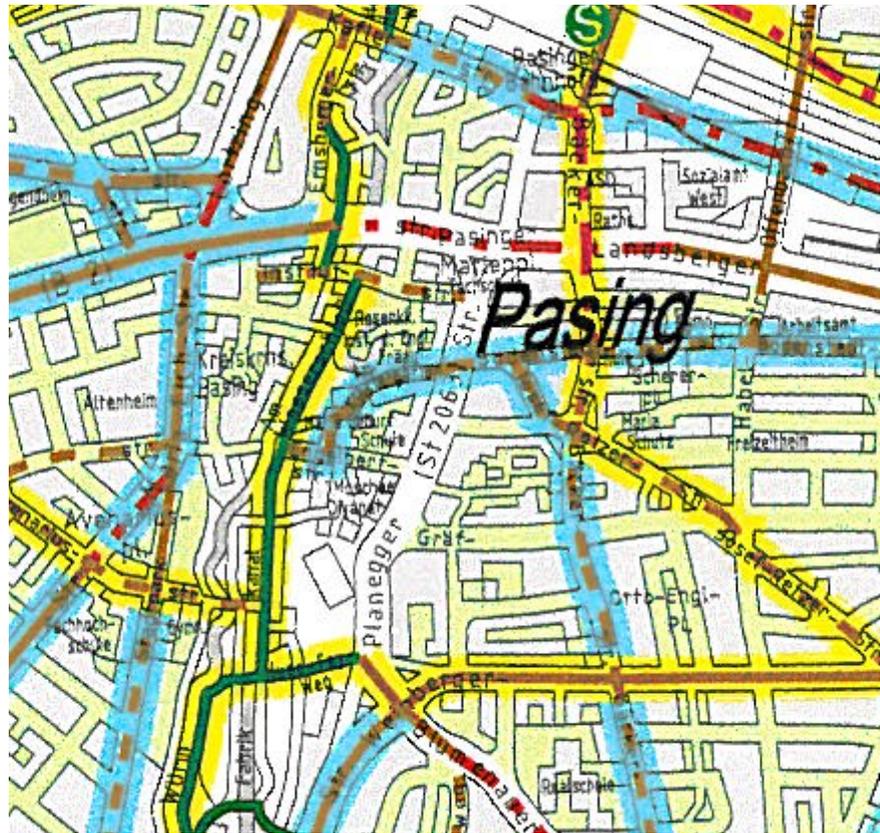
Ruhender Verkehr

Zwischen südlich der Peter-Putz-Straße (ca. Höhe Hausnummer 25) und der Ebenböckstraße wird außerhalb der Ausfahrten und Kreuzungen beidseitig geparkt, wobei auf der Westseite Parkbuchten hergestellt sind und auf der Ostseite Parken am Fahrbahnrand erfolgt. Hierbei kann im Bereich des Eschenhofes auf der Ostseite nur nachts oder Sonn- und Feiertags geparkt werden.

Im Abschnitt südlich der Peter-Putz-Straße (ca. Höhe Hausnummer 25) bis zu Engelbertstraße kann nur auf der Westseite in der Parkbucht geparkt werden.

Zwischen Engelbertstraße und Gräfststraße ist aufgrund des engen Querschnittes beidseitig absolutes Haltverbot ausgewiesen.

Insgesamt stehen innerhalb des Untersuchungsumgriffes im Straßenraum ca. 65 Parkplätze zur Verfügung, wobei ca. sieben nur nachts genutzt werden dürfen. Ca. zwei Drittel des Parkraumes sind bewirtschaftet: Das Parken auf der Ostseite im gesamten Umgriff sowie auf der Westseite zwischen Am Klostersgarten und Institutstraße ist an Werktagen zu den Geschäftszeiten auf eine Stunde begrenzt.



BESTAND

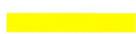
-  Radwege / Radfahrstreifen / Angebotsstreifen
-  Radfahrverbindungen in Straßen mit Mischverkehr
-  Radfahrverbindungen durch Grünanlagen (auch Feld- und Forstwege)

PLANUNG

-  Radwege / Radfahrstreifen / Angebotsstreifen
-  Öffnung von Wegen und Einbahnstraßen für den Radverkehr
-  Radfahrverbindungen durch Grünanlagen (auch Feld- und Forstwege)

"LANGFRISTMASSNAHMEN" - wesentliche Randbedingungen fehlen

-  Radfahrverbindungen aller Art
-  Radfahrverbindungen durch Grünanlagen (auch Feld- und Forstwege)

 HAUPTROUTEN  NEBENROUTEN

 Tempo 30 - Zonen  Übergabepunkt an Umland

Realisierungsnetz 2005 Radfahrverbindungen in München



Hinweis auf Radwegende südlich Gräfstraße



alternative Nord-Süd Radverbindung Bäckerstraße



alternative Nord-Süd-Radverbindung an der Würm

Radverkehr

Innerhalb des Untersuchungsumgriffes gibt es keine Radwege oder Radstreifen entlang der Planegger Straße. Von Süden kommend endet der Radweg an einer unübersichtlichen und engen Stelle im Kurvenbereich an der Kreuzung Gräfstraße. Für Autofahrer ist ein Hinweisschild auf diese Gefahrensituation aufgestellt.

Die ausgewiesenen Radrouten in Nord-Süd Richtung in Pasing verlaufen parallel zur Planegger Straße entlang der Würm (Hauptroute) und in der Bäckerstraße, die Teil einer T 30-Zone ist (Nebenroute).

Die Rad-Nebenroute in Ost-West-Richtung über Am Kloostergarten – Bodenstedtstraße quert ampelgesichert die Planegger Straße.

Gehwege und Querungen

Im Abschnitt zwischen Ebenböckstraße und Bushaltestelle Engelbertstraße sind die Gehwege unterschiedlich breit, aber mit Maßen zwischen 2,3 m und 4,4 m (Ost- und Westseite zusammen etwa 6 m breit) gemessen am verfügbaren Straßenraum, am mäßig frequentierten Geschäftsbesatz und den Grundanforderungen für Fußgänger gemäß Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAST 2006) ausreichend. Als Grundmaß für Gehwegbreiten gibt die RAST (2006) ca. 1,80 m plus Sicherheitsabstände (zu Gebäuden ca. 0,2 m, zu parkenden PKW ca. 0,75 m und zu Fahrbahnen ca. 0,5 m), gesamt also etwa mindestens 2,5 m, an. Ab der Bushaltestelle Engelbertstraße Richtung Süden bis zur Gräfstraße sind die Gehwege zunächst nur im Osten, ab Engelbertstraße beidseitig nur noch ca. 1,7 m breit. Da hier auch kein Parkstreifen ist, rückt der Autoverkehr mit einem hohen Schwerlastanteil durch die Busse störend nah an den Fußverkehr heran.

Innerhalb des ca. 400 m langen untersuchten Straßenabschnittes der Planegger Straße gibt es zwei Ampelgesicherte Quermöglichkeiten (Einmündung Gräfstraße und Bodenstedtstraße/ Am Kloostergarten) über die Planegger Straße.

Im Zuge einer eintägigen Verkehrsbeobachtung wurde erhoben, wo wie viele Querungen stattfinden und ob es Bedarf an weiteren gesicherten Querungsstellen gibt.

Die Gehwege sind teils asphaltiert und teils mit Münchner Gehwegplatte belegt, nicht im sanierungsbedürftigen Zustand und daher relativ gut begehbar (bzw. Rollstuhltauglich).

Die Querungen an den einmündenden Seitenstraßen haben abgesenkte Bordsteine.

Auf der Ostseite der Planegger Straße gibt es bei den Einmündungen Bodenstedt- und Peter-Putz-Straße keine Gehwegnasen, die das Queren der Einmündungen sicherer und komfortabler für den Fußverkehr machen würden. An der Peter-Putz-Straße wäre eine Verbesserung notwendig, da hier viele Autos von Norden kommend nach Osten in die Peter-Putz-Straße einbiegen und Fußgänger übersehen könnten. An der Bodenstedtstraße wäre eine Vergrößerung der Aufstellflächen nötig, da hier ein sehr hoher Querungsbedarf in allen Richtungen von Fuß- und Radverkehr besteht.

5.4 Verkehr Bestandsanalyse

Gestaltung

Das Ortsbild ist primär durch die Gestalt der anliegenden privaten Gebäude und Freiflächen geprägt. Der Straßenraum selbst weist keine besonderen Gestaltungsmerkmale auf. Aufgrund der begrenzten räumlichen Handlungsspielräume dominiert im Straßenraum gestalterisch die Verkehrsfunktion. Straßenbäume gibt es im betreffenden Abschnitt nicht und hat es auch historisch zumindest in den vergangenen 100 Jahren nicht gegeben.

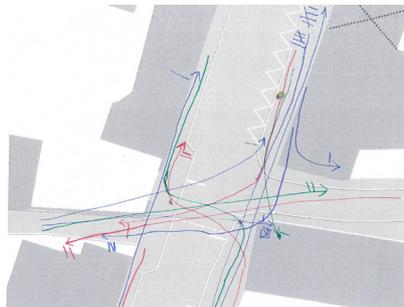
Die zwar funktionalen Gehwege beeinträchtigen aufgrund ihrer Heterogenität (Asphalt und Gehwegplatte) das Stadtbild. Zudem wirken die asphaltierten Gehwege gestalterisch „liebloser“ als die Gehwegplatten und sind dem städtischen Kontext nicht angemessen.

Beleuchtung

Die Planegger Straße ist durchgängig beleuchtet. Im Zuge der eintägigen Verkehrsbeobachtung (siehe unten) wurde nach Einbruch der Dunkelheit auch die Ausleuchtung, insbesondere auch der Gehwege geprüft. Diese ist bis auf zwei Stellen gut: Besser ausgeleuchtet könnten der Bereich der Einmündung der Gräfstraße (gefährliches Radwegende von Süden) und der Peter-Putz-Straße (viele Linksabbieger von der nördlichen Planegger Straße in die Peter-Putz-Straße) sein.



kein einheitlicher Gehwegbelag - teilweise Asphalt statt Gehwegplatte



Beispiel für Erhebungsbogen

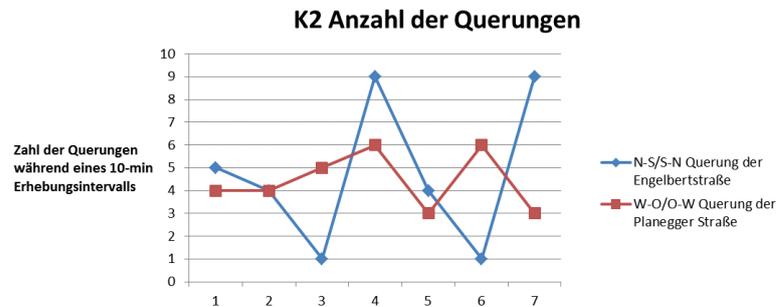
Eintägige Verkehrsbeobachtung

Am 26.11.2014 führte die MGS zur qualitativen Einschätzung des Verkehrsaufkommens von Fuß- und Radverkehr und zur Erfassung häufig benutzter Querungsstellen bzw. von Gefahrenstellen mit drei Personen eine eintägige Verkehrsbeobachtung (Fuß- und Radverkehr sowie Busein- und -aussteiger) im Untersuchungsgebiet durch.

Im Zeitraum zwischen 7:00 und 19:00 Uhr wurden an den 5 relevanten Kreuzungen über den Tag verteilt jede Kreuzung sieben Mal je 10 Minuten beobachtet und dabei alle Fuß- und Radverkehrsbeziehungen erfasst und die Wegeverbindungen aufgezeichnet. Darüber hinaus wurden die Gehwegradfahrer aufgenommen und nach Einbruch der Dunkelheit die Ausleuchtung der Gehwege und Kreuzungsbereiche überprüft (Ergebnis dazu siehe oben).

Aus der Beobachtung lassen sich folgende Schlüsse ziehen:

- Die Frequenz vom Fuß- und Radverkehr sowie der Bushaltestellen spiegelt die Zunahme des städtischen Charakters Richtung Norden wider.
- Bezogen auf den gesamten Unter-



Auswertung Zahl der Fußgängerquerungen Höhe Engelbertstraße

suchungsumgriff wird die Ostseite vom Fuß- und Radverkehr stärker genutzt als die Westseite. Im Bereich der Kreuzungen Peter-Putz-Straße/Planegger Straße sowie Engelbert-/ Planegger Straße ist die Verteilung Ost-West aber ausgeglichen.

- Die Ost-West-Ströme vom Fuß- und Radverkehr sind bezogen auf den gesamten Untersuchungsumgriff weniger bedeutsam als die Nord-Süd-Richtung. Im Bereich der beiden Kreuzungen Engelbert-/ Planegger Straße sowie Bodenstedtstraße/Am Kloostergarten/ Planegger Straße sind aber die Ost-West- und Nord-Süd-Ströme ausgeglichen
- Viele Gehwegradler (Anteil > 30% bis max. 50%) treten sind im Bereich nördlich der Gräfstraße (wohl aufgrund des gefährlichen Radwegeendes) sowie auf der Ostseite im Bereich zwischen Peter-Putz-Straße und Ebenböckstraße auf. Hier wird aufgrund der Beobachtung vermutet, dass es sich um Ziel- und Quellverkehr handelt und die Lücken im fließenden und ruhenden Verkehr genutzt werden, um auf oder vom Gehweg zu kommen und die ersten bzw. letzten Wegstücke auf dem Gehweg zurückzulegen.

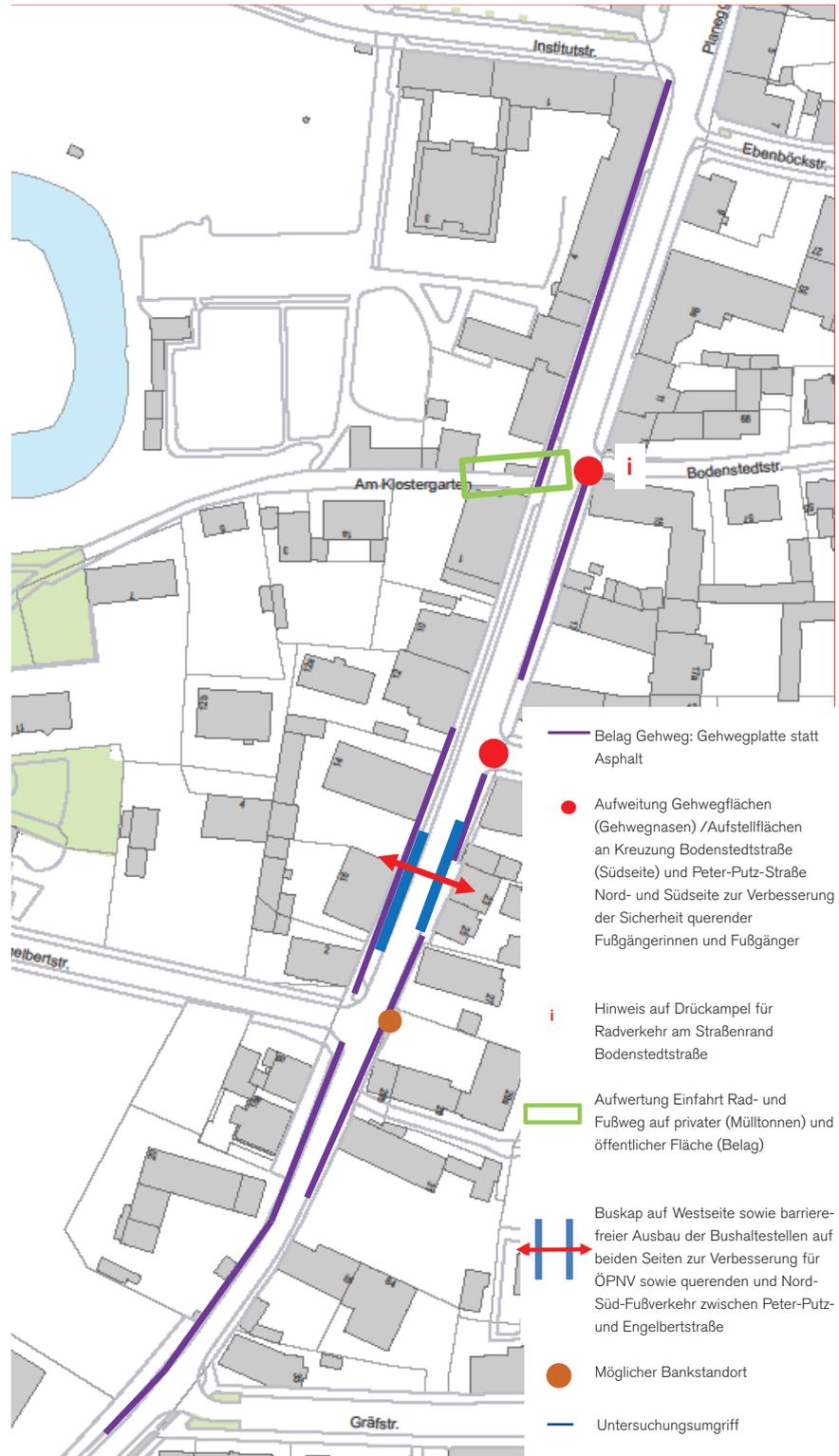
- Die Kreuzung im Zuge der Radnebenroute Bodenstedtstraße/ Am Kloostergarten/ Planegger Straße, die mit der Bedarfsampel gesichert ist, wird vom Fuß- und Radverkehr gut angenommen. Fahrradfahrerinnen und Fahrradfahrer, die aus der Bodenstedtstraße Richtung Am Kloostergarten fahren, fahren aber unnötigerweise auf den Gehweg vor der Konditorei Glas und verursachen auf der ohnehin für die Frequenz von Fuß- und Radverkehr zu schmalen Aufstellfläche Gedränge. Vermutlich übersehen die meisten, dass es bei der Ausfahrt Bodenstedtstraße eine Drückkempel gibt. Nach Aussagen der Schulweghelferin und einer Mutter wird an der Kreuzung zu schnell gefahren und v.a. bei beginnendem Rotlicht noch schnell drüber gefahren.
- Ein dringender Bedarf an weiteren gesicherten Ost-West-Querungen ergibt sich aus der Beobachtung nicht.
- Der Sollerbauerweg wird sehr wenig frequentiert.

5.5 Verkehr Maßnahmen / Ausblick

Insgesamt besteht aufgrund der Enge des Straßenraumes wenig Handlungsspielraum für Verbesserungen. Dies gilt insbesondere für den Radverkehr. Auf Basis der Bestandsanalyse wurden innerhalb dieses Rahmens Maßnahmen entwickelt, die punktuell den Fuß- und Radverkehr sowie den ÖPNV stärken sowie die Gestalt verbessern können. Im Laufe des Jahres 2015 wurden die Maßnahmevorschläge zunächst innerhalb der Verwaltung und dann mit dem Bezirksausschuss 21 abgestimmt.

Nach Abschluss des Abstimmungsprozesses werden folgende bauliche Maßnahmen in der Planegger Straße durch die Fachreferate der LH München weiter in der Umsetzung betreut:

- Herstellung eines durchgehenden Belags der Gehwege mit Gehwegplatten statt Asphalt zur gestalterischen Verbesserung.
- Aufweitung der Gehwegflächen (Gehwegnasen/ Aufstellflächen) an den Einmündungen Bodenstedtstraße (Südseite) und Peter-Putz-Straße (Nord- und Südseite) zur Verbesserung der Sicherheit querender Fußgängerinnen und Fußgänger.
- Anbringen eines Hinweisschildes auf die Drückkempel für Radverkehr am Straßenrand in der Bodenstedtstraße, damit die Radfahrerinnen und Radfahrer nicht auf die Aufstellfläche auf den Gehweg fahren, um die Ampel anzufordern.
- Aufwertung der Einfahrt (Rad- und Fußweg) am Klostergarten. Auf privater Fläche soll auf die Eigentümerschaft hingewirkt werden, Verbesserungen vorzunehmen, die über das Förderprogramm aktiv gestalten auch unterstützt werden



Punktuell Maßnahmen für den Fuß- und Radverkehr sowie Gestaltung, Stand 14.06.2016



Die zu kleine Fußgängeraufstellfläche vor der Konditorei Glas soll vergrößert werden

können. Auf den städtischen Flächen soll der Asphaltbelag erneuert werden.

- Barrierefreier Ausbau der Bushaltestelle Engelbertstraße auf beiden Seiten zur Verbesserung der Zugänglichkeit des Busses und somit Stärkung des ÖPNV. Außerdem soll auf der Westseite ein Buskap hergestellt werden, wobei die Länge der neuen Buszüge (23 Meter) berücksichtigt werden sollte. Damit wird unnötiges und unsicheres Einschleifen des Busses in die Parkbucht verhindert und der Busverkehr gestärkt. Zudem wird der Fußgängerbereich dadurch vergrößert und die Ost-West-Querung über die Planegger Straße für den Fußverkehr kürzer und übersichtlicher.
- Gegenüber der Einmündung der Engelbertstraße könnte auf der Ostseite der Planegger Straße eine Bank im öffentlichen Raum als kleiner Verweilort (großer Baum auf Privatgrund schafft Atmosphäre) ergänzt werden. Dies wäre insbesondere wünschenswert, wenn nördlich aufgrund der Enge des Gehweges im Zuge des barrierefreien Ausbaus der Bushaltestelle keine Bank geschaffen werden kann.



Aufwertungspotenzial für die Verbindung zur Würm Am Klostergarten

- Da in der Planegger Straße aufgrund des Straßenquerschnittes keine wesentlichen Verbesserungen für den Nord-Süd/Süd-Nord-Radverkehr zu erreichen sind, könnten als ergänzende nicht-investive Maßnahme die alternativen Radverbindungen in Pasing verstärkt beworben werden.



Die Bushaltestelle Engelbertstr soll barrierefrei ausgebaut werden

Ausblick

Die Ergebnisse der Untersuchungen und Vorklärungen sind Grundlage für die Umsetzung durch das Baureferat-Tiefbau der LH München mit Städtebauförderungsmitteln aus dem Bund-Länder-Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt im Juni 2016 den Förderantrag bei der Regierung von Oberbayern und wird, wenn diese zustimmt, das Baureferat mit der Umsetzung beauftragen.

6 Quellenverzeichnis

Mader Günter, Zimmermann Elke: Bodenbeläge im Freiraum. München 2009

Akademie für Naturschutz und Landespflege: Dorfökologie Wege und Einfriedung. Laufen / Salzach 1989

Dieter Boeminghaus, Zäune aus Holz. München 1986

Marz Hans, Stocker Konstanz: Zäune und Gartentore. Augsburg 1999

Howcroft Heidi: Hecken und Zäune, Gitter und Mauern. München 1993

Rahner Martina, Schierwagen Jörg: Zäune Mauern Hecken. München 2011

Bauer Richard: Pasing. München 2011

Möllmann Bernhard: Bilder vom alten Pasing. München 2002

Bauer Richard, Bauer Gerhard: Pasing Stadt vor der Stadt. München 1996

Mayer-Zaky Renate, Bauer Reinhard: Pasing. München 1996

RAST 2006, Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen RASt 06; Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (FGSV), 2007 (Fassung korrigierter Nachdruck Dezember 2008); FGSV Verlag GmbH, Köln

