



**Gewerbliches Wohnen** Punktuell sind gewerbliche und temporäre Wohnnutzungen (Hotel, Boarding House, Studentenappartement, Flüchtlingsunterkunft) im Gewerbeband vorhanden. Diese sind zukünftig nicht in unmittelbarer Nähe zu den emittierenden Gewerbebeständen, sondern in der Nachbarschaft von Wohnquartieren anzusiedeln.

#### NUTZUNGSMISCHUNG

- 90% nicht störendes Gewerbe (Werkswohnen, Hotel, Gastgewerbe, Boarding House)
- 10% quartiersrelevante Nutzungen (Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung Gastronomie)

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Nutzungen anreichern, mischen, profilieren
- Freizeitorte im Außenraum schaffen, Freiraumqualitäten steigern
- Steigerung der Durchgrünung (Bäume, Flächenentsiegelung, Dach- und Fassadenbegrünung)



**Wohnen im Hybrid** In den an die Wohnquartiere angrenzenden Bereiche der Gebietskategorie Hybrid-Gewerbe ist ein untergeordneter Anteil an Wohnnutzung möglich. Durch geschickte Zonierung im Gebäude und auf dem Grundstück sollen Konflikte (Lärm) vermieden werden.

#### NUTZUNGSMISCHUNG

- 60% nicht störendes Gewerbe (Handel, Büro und Verwaltung, nicht störendes Handwerk, urbane Manufakturen, Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie)
- 40% Wohnen (Besondere Wohnformen, z.B. Atelier-/Loftwohnen)

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Arbeiten und Wohnen als hybrides Miteinander
- Stapeln und Mischen im Gebäude
- flexible Nutzungsmischung im Gebäude ermöglichen
- mehrfach genutzte Freiräume schaffen, Erhöhung des Begrünungsanteils



**Wohnquartiere** sind die bestehenden sowie die bereits geplanten Wohnstandorte zusammengefasst. In den Erdgeschosszonen sind teilweise publikumswirksame Nutzungen wie Gastronomie, Nahversorgung und wohnungsnaher Dienstleistungen vorhanden. Die Standorte bestehender oder bereits geplanter Wohnbebauung liegen vor allem an den Rändern des Untersuchungsgebiets.

#### NUTZUNGSMISCHUNG

- 10% nicht störendes, wohnverträgliches Gewerbe (Büro und Verwaltung, nicht störendes Handwerk, Soziales, Kultur, Sport, kleinteiliger Einzelhandel, Nahversorgung, Gastronomie)
- 90% Wohnen (Besondere Wohnformen, z.B. Clusterwohnen)

#### HANDLUNGSEMPFEHLUNG

- Bestände qualifizieren und teilweise verdichten
- Nutzungsergänzung in den EG-Zonen
- private und gemeinschaftlich nutzbare Freiräume quantitativ ausreichend und qualitativ hochwertig entwickeln
- Einbindung ins Wege- und Freiraumnetz

Auf der Grundlage der Klassifizierung dieser fünf Gebietstypen werden vor dem Hintergrund der vorhandenen Spielräume im Planungsgebiet die beiden Szenarien „Gewerbe“ und „Gewerbe und Wohnen“ durchgespielt.

## Kriterien für neue Wohnstandorte und Wohnen im Hybrid



**PLANUNGSRECHT** - Ausweisung im FNP als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA)



**STÄDTEBAULICHE UND NUTZUNGSSTRUKTURELLE VORPRÄGUNG** - Das Grundstück oder die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft wird bereits als Wohnstandort genutzt oder hat eine wohnähnliche Nutzung bzw. soziale Funktion und eine Einschränkung der umliegenden Nutzung ist nicht zu befürchten



**VORBEUGENDER LÄRMSCHUTZ** - einzuhaltender Mindestabstand von ca. 25 m zwischen Wohnstandort und emittierendem Gewerbe im Gebietstyp "echtes Gewerbe" und/oder vorbeugende passive Lärmschutzmaßnahmen am Wohngebäude



**FREIRAUMVERSORGUNG** - Möglichkeit der quantitativen und qualitativen Freiraumversorgung ist auf dem Grundstück und/oder in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben, z.B. entlang des Gleisbands



**ÖV-ANBINDUNG** - Standort liegt im 250 m-Einzugsbereich des ÖVs



**GEMEINBEDARFSNÄHE** - Standort liegt im 250 m-Einzugsbereich eines Schulstandorts, von sozialen Infrastrukturf lächen und Begegnungsorten

werden vermehrt angesiedelt und schaffen einen Büro- und Dienstleistungsstandort, der durch einen untergeordneten Anteil an Wohnen zu einem gemischt genutzten und damit lebendigen Arbeitsort. Nördlich des Gleisbands, an der Zeppelinhalle sowie entlang der Baierbrunner Straße wird das Wohnen im Hybrid vorgesehen. Flexible Baustrukturen sollen hier ein hybrides Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen ermöglichen.

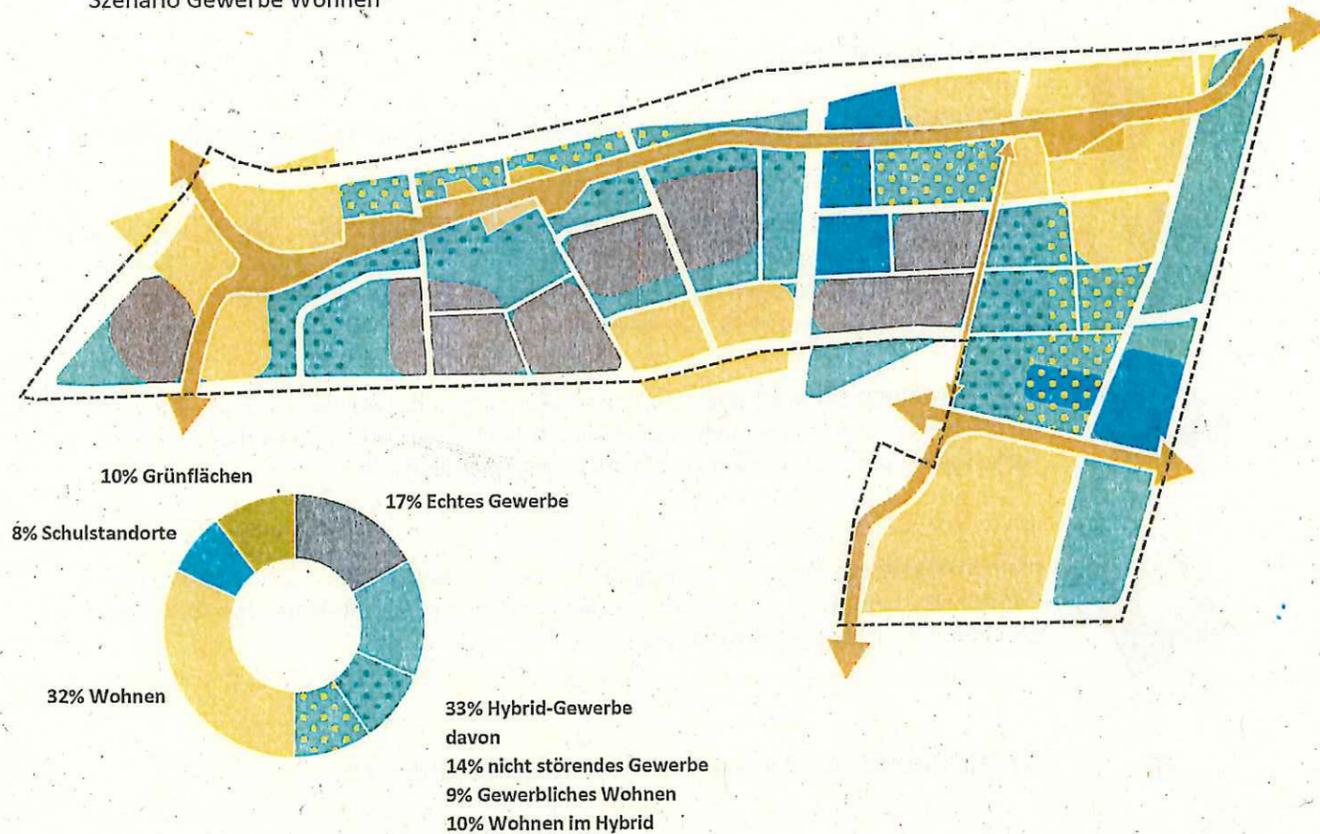
Die Grünverbindung am Gleisband erhält in diesem Szenario eine etwas größere Bedeutung und wird in Wohngebietsnähe um größere Freiflächen und Spielplatzflächen erweitert.

### Freiraumsystem und Differenzierungen in den Szenarien

Insgesamt ist das Freiraumsystem in beiden Szenarien die Konstante – das robuste Grundgerüst. Allerdings werden in Abhängigkeit der Ausrichtung ‚Gewerbe‘ oder ‚Gewerbe und Wohnen‘ unterschiedliche Feinjustierungen innerhalb des Grundgerüsts erforderlich:

- Je höher der Wohnanteil, umso größer ist der Bedarf an öffentlichen Freiräumen. Diese Anforderung wird vor allem durch Vergrößerung der Erweiterungen am Gleisband hergestellt.
- Bei erhöhten Wohnnutzungen erhöht sich der Anteil an öffentlichen Spielplatzflächen, ebenfalls in den Erweiterungen am Gleisband
- Der Freiraumanteil und die Gestaltungsanforderungen steigern sich mit Zunahme der Wohnnutzung.

## Szenario Gewerbe Wohnen



Kreativnutzungen und dem gastronomischen Angebot ist ein gutes Beispiel für ein urbanes und heterogenes Arbeitsumfeld. Es gilt die mögliche Nutzungsmischung der BauNVO in einem Gewerbegebiet auch auszuloten und umzusetzen. Zwischen lauten Produktionsclustern und ruhigen Wohngebieten liegt das Hybrid-Gewerbe als Pufferzone. Gewerbliches und temporäres Wohnen sowie besondere Wohnformen wie Werkswohnen können in dieser Zone nördlich des Gleisbands entlang der Boschetsrieder Straße sowie im südlich des Gleisbands rund um die U-Bahn-Station Machtlfinger Straße und entlang der Baierbrunner Straße angeordnet werden. Mit den beiden Schulstandorten an der Aidenbachstraße entsteht ein neuer Bildungscluster in Oberseending. In räumlicher Ergänzung sollen die Flächen rund um die Zeppelinhalle zu einem kulturellen Kern ausgebildet werden. Um hier eine Nutzungsmischung und ein lebendiges Quartier zu fördern, wird ein untergeordneter Anteil an Wohnen vorgeschlagen.

### Szenario Gewerbe und Wohnen

Der weiterhin hohe gesamtstädtische Bedarf an innerstädtischem Wohnraum stellt zunehmend die reinen Gewerbegebiete in Frage. Der bereits stattfindende Nutzungswandel zu einem urbanen und gemischten Stadtquartier in Oberseending ist in diesem Szenario Ausgangspunkt für die weitere Entwicklung. Der Fokus liegt hier deutlicher auf der Implementierung von Wohnnutzung innerhalb des Gewerbebands.

Der Anteil an „Echtem Gewerbe“ wird auf die Flächen bestehender emittierender Nutzungen reduziert. Hier werden die Bestände gesichert und auch zukünftig für störende Gewerbebetriebe bereitgehalten. Der Flächenanteil der Pufferzone des Hybrid-Gewerbes steigt. Nicht störende und wohnverträgliche Gewerbearten

## Kriterien für neue Wohnstandorte und Wohnen im Hybrid

 **PLANUNGSRECHT** - Ausweisung im FNP als Mischgebiet (MI) und allgemeines Wohngebiet (WA)

 **STÄDTEBAULICHE UND NUTZUNGSSTRUKTURELLE VORPRÄGUNG** - Das Grundstück oder die unmittelbar angrenzende Nachbarschaft wird bereits als Wohnstandort genutzt oder hat eine wohnähnliche Nutzung bzw. soziale Funktion und eine Einschränkung der umliegenden Nutzung ist nicht zu befürchten

 **VORBEUGENDER LÄRMSCHUTZ** - einzuhaltender Mindestabstand von ca. 25 m zwischen Wohnstandort und emittierendem Gewerbe im Gebietstyp "echtes Gewerbe" und/oder vorbeugende passive Lärmschutzmaßnahmen am Wohngebäude

 **FREIRAUMVERSORGUNG** - Möglichkeit der quantitativen und qualitativen Freiraumversorgung ist auf dem Grundstück und/oder in unmittelbarer Nachbarschaft gegeben, z.B. entlang des Gleisbands

 **ÖV-ANBINDUNG** - Standort liegt im 250 m-Einzugsbereich des ÖVs

 **GEMEINBEDARFSNÄHE** - Standort liegt im 250 m-Einzugsbereich eines Schulstandorts, von sozialen Infrastrukturflächen und Begegnungsorten

werden vermehrt angesiedelt und schaffen einen Büro- und Dienstleistungsstandort, der durch einen untergeordneten Anteil an Wohnen zu einem gemischt genutzten und damit lebendigen Arbeitsort. Nördlich des Gleisbands, an der Zeppelinhalle sowie entlang der Baierbrunner Straße wird das Wohnen im Hybrid vorgesehen. Flexible Baustrukturen sollen hier ein hybrides Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen ermöglichen.

Die Grünverbindung am Gleisband erhält in diesem Szenario eine etwas größere Bedeutung und wird in Wohngebietsnähe um größere Freiflächen und Spielplatzflächen erweitert.

### Freiraumsystem und Differenzierungen in den Szenarien

InsInsgesamt ist das Freiraumsystem in beiden Szenarien die Konstante – das robuste Grundgerüst. Allerdings werden in Abhängigkeit der Ausrichtung ‚Gewerbe‘ oder ‚Gewerbe und Wohnen‘ unterschiedliche Feinjustierungen innerhalb des Grundgerüsts erforderlich:

- Je höher der Wohnanteil, umso größer ist der Bedarf an öffentlichen Freiräumen. Diese Anforderung wird vor allem durch Vergrößerung der Erweiterungen am Gleisband hergestellt.
- Bei erhöhten Wohnnutzungen erhöht sich der Anteil an öffentlichen Spielplatzflächen, ebenfalls in den Erweiterungen am Gleisband
- Der Freiraumanteil und die Gestaltungsanforderungen steigern sich mit Zunahme der Wohnnutzung.

Private und Gemeinschaftsgrünflächen, gemeinschaftlich nutzbare Dachlandschaften, Pocketparks werden erforderlich.

- Auf Gewerbeflächen/Hybridgewerbe gewinnen kleinteilige Pausenangebote (Sitzplatz im Freien mit Schatten und Sonne, Bewegungsangebote wie Tischtennis, Sportgeräte) an Bedeutung. Temporär sollten z.B. am Wochenende Stellplatzflächen oder Dächer von Parkdecks für sportliche Aktivitäten Streetball, Skaten, Straßenhockey usw. zur Verfügung gestellt werden.
- In der Gewerbe-Wohnvariante ist der Platz am Betonwerk ein Kulturtreffpunkt, in der Variante Gewerbe eine Werkhofplatz, dessen Charakter stärker durch produktive Nutzungen, wie z.B. Gewerbe- und Ausbildungsbetriebe, geprägt ist (siehe Identitätsstiftende Orte / Neue Mitten).

Entsprechend der Schwerpunktsetzung der Szenarien sind die Freiraumflächen und -ausstattung mit zu regeln.

#### **Fazit**

Die beiden Szenarien machen deutlich, dass die Spielräume der zukünftigen Entwicklung begrenzt sind, da Flächen mit Transformationspotential gering sind. Umso wichtiger ist eine bewusste Entscheidung. Bei Erhöhung des Wohnanteils erhöhen sich auch die Anforderungen an die Freiraumentwicklung. Es wird für die Rahmenplanung davon ausgegangen, dass nicht eines der Szenarien zum Tragen kommt, sondern auch eine Mischung stattfinden kann.

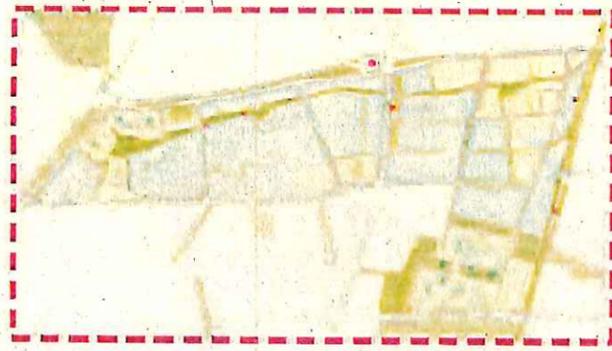
## 5. Rahmenplan

Auf der Basis der übergeordneten Planungsvorgaben und Grundlagen, der Verflechtungs- und Gebietsanalyse sowie der beiden Szenarien wird der Rahmenplan in zwei Varianten entwickelt. In der einen Variante wird der Schwerpunkt Gewerbe und in der anderen der Schwerpunkt Wohnen gesetzt. Zwischen diesen beiden Varianten sind Übergänge denkbar.

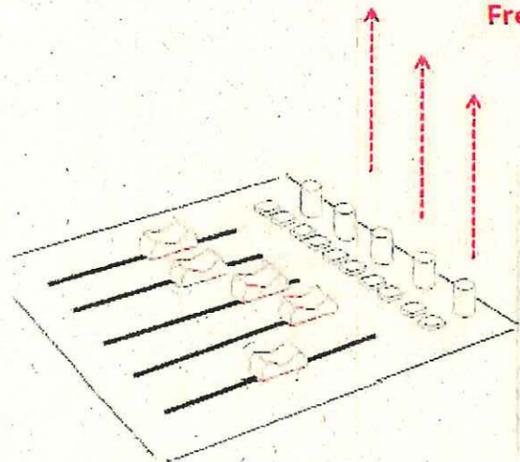
In einer dynamischen Stadtentwicklung können und sollten Entwicklungen nicht im Ganzen und auf einzelnen Flächen genau vorhergesagt, bzw. festgelegt werden. Um flexibel gegenüber verschiedenen Entwicklungen zu reagieren, bietet der Rahmenplan ein Gerüst mit einer Spannbreite an Entwicklungsmöglichkeiten. Besonderes Augenmerk liegt auf den Flächen mit Transformationspotential. Diese Flächen bieten Potential für Nachverdichtung oder Neustrukturierung (siehe Rahmenplan).

Der Rahmenplan ist damit nicht statisch fest, sondern versteht sich als ein flexibles Planwerk, das Leitplanken der zukünftigen Entwicklung von Obersendling darstellt und Wenn-Dann-Beziehungen aufzeigt:

- Wenn Gewerbe erhalten werden soll, dann bedarf es einer Zonierung, die das Gewerbe nicht durch Wohnen einschränkt.
- Wenn Wohnnutzungen gebaut werden, dann bedarf es eines Spielplatzes.
- Wenn der Straßenraum aufgewertet werden soll, dann bedarf es einer ressortübergreifenden Verständigung über die entsprechenden Straßenräume und eines Plans der Umsetzung.



Freiraum als robustes Gerüst



Nutzungen können auf Flächen  
situativ „eingeregelt“ werden

Freiraum wird „mitgeregelt“:

- Bei Wohnen steigern sich die Ansprüche an den Freiraum (bisher keine öffentlichen Spielplätze, wenig öffentliches Grün) > Neu: Spielplätze, öffentliche Grünflächen, Gemeinschaftsgrünflächen, Dachparks, grüne und gemeinschaftlich nutzbare Dachlandschaften etc.

- Wenn das Gleisband als grünes Rückgrat gestärkt werden soll, dann müssen Grundstücke gesichert werden, ein Leitkonzept entwickelt werden und die Kulissenräume gestaltet werden.

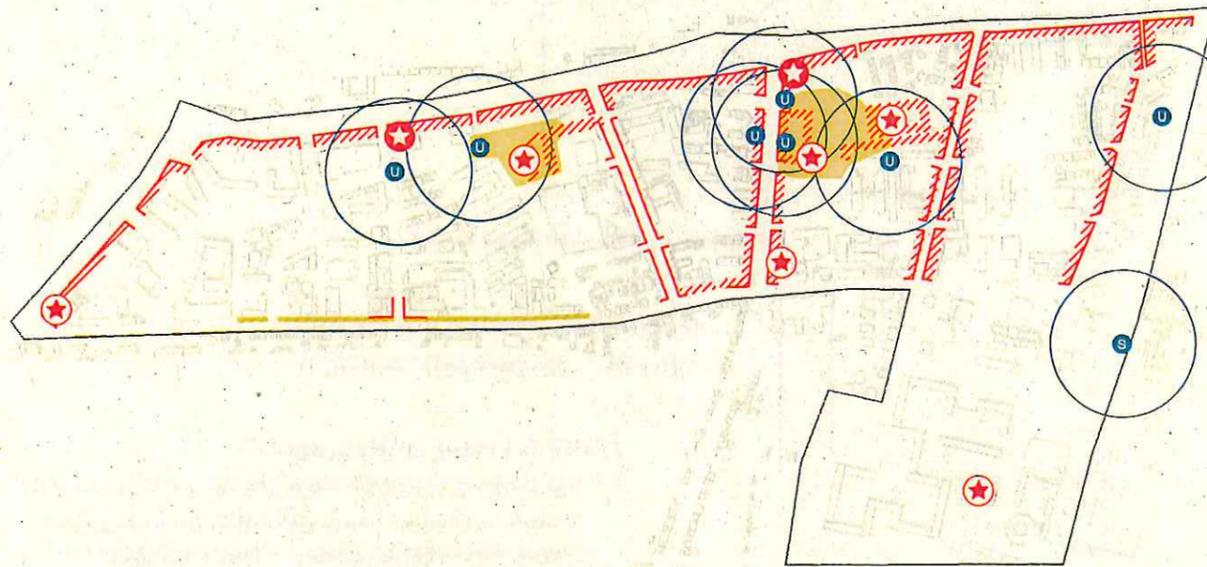
Da das Gewerbegebiet Obersendling in den letzten Jahren und aktuell einer hohen Entwicklungsdynamik unterliegt, ist die Betrachtung solcher Planungsabhängigkeiten zwingend, damit eine nachhaltige und vorsorgende Stadtentwicklung vorbereitet werden kann.

Im Rahmenplan werden zwei große Themenfelder behandelt:

- Art der Nutzung und städtebauliche Gestaltungsanforderungen.
- Entwicklung des Freiraums, hierbei werden die drei Leitthemen Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung des Konzeptes ‚Freiraum München 2030‘ konkretisiert und auf Obersendling übertragen.

### Art der Bebauung

Unter Berücksichtigung bestehender Nutzungen und Planungsvorhaben zeigt der Rahmenplan in beiden Varianten die mögliche zukünftige Nutzungsverteilung im Gebiet auf. Die bestehenden gewerblich genutzten Flächen bleiben in ihrem Ausmaß weitgehend erhalten. Die Art der gewerblichen Nutzung sowie das Mischungsverhältnis zwischen Gewerbe, ergänzenden quartiersbezogenen Nutzungen und der Flächenanteile für das Wohnen variieren entsprechend den beiden Szenarien leicht. In der Variante ‚Gewerbe Wohnen‘ wird das Wohnen im Hybrid als neuer Gebietstyp eingeführt.



### Zu belebende Ränder und städtebauliche Dominanten

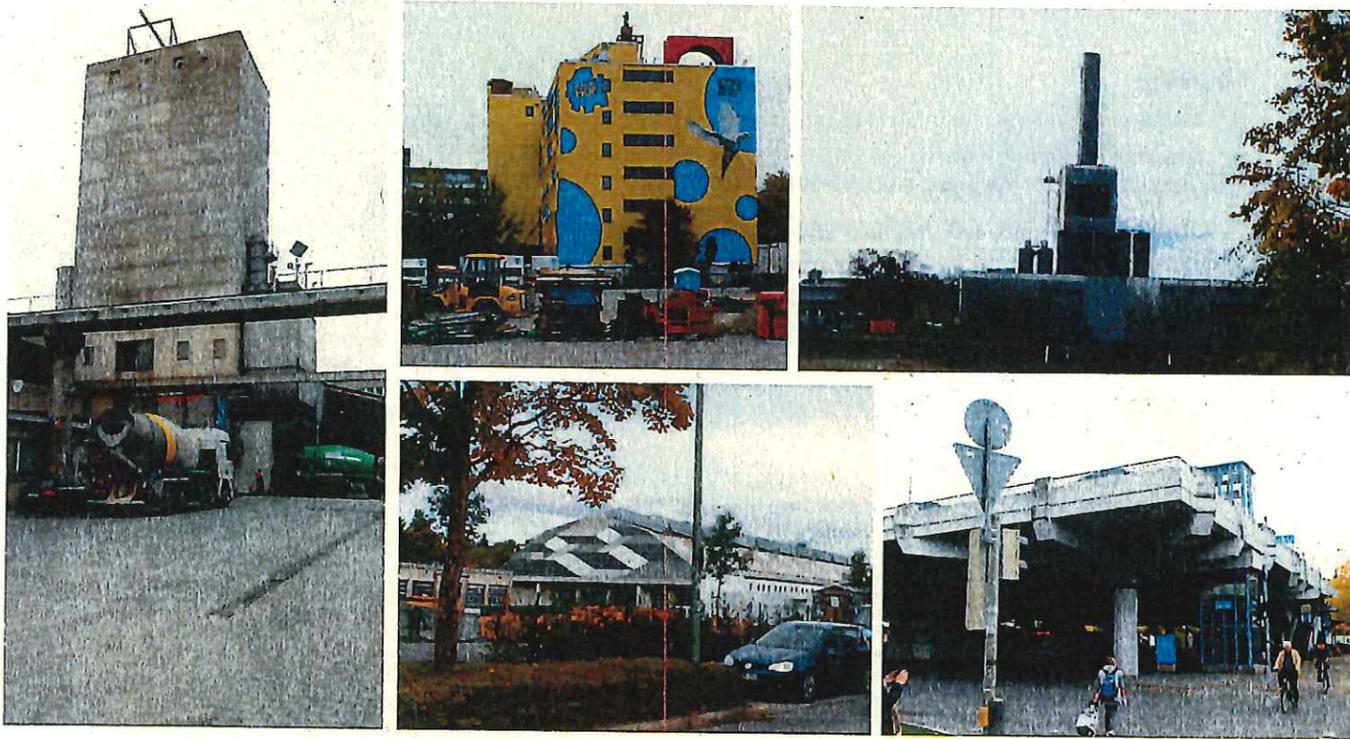
-  Zu belebende Ränder (programmatische Aktivierung und freiräumliche Qualifizierung der Erdgeschosszonen)
-  Kantenbildung
-  Städtebauliche Dominanten (Bestand / Neu)
-  Grüne Vorzone / Vorgarten

### Zu belebende Ränder und Raumkanten

Ränder sind wichtige Schnittstellen zwischen unterschiedlichen Nutzungen, zwischen öffentlich und privat. Zielsetzung ist, dass die Ränder wichtiger öffentlicher Räume gut gestaltet und wenn möglich belebt sind. Hierbei ist vor allem die Benutzerebene (Erdgeschoss) Bedeutung. Belebte Ränder leiten, führen und tragen zur städtebaulichen und freiräumlichen Vernetzung bei.

An hoch frequentierten Wegeverbindungen und Orten wie der Boschetsrieder Straße, Drygalski-Allee, Aidenbachstraße und Baierbrunner Straße oder den neuen „Kulturellen Kernen“ am Betonwerk und der Zeppelinhalle in ÖPNV-Nähe ist eine Belebung der Erdgeschosszonen anzustreben. Nicht in allen Bereichen sind Geschäfte oder Gastronomie tragfähig und machbar. Bereits Eingänge und Foyers können diese Zone markieren und für Leben sorgen. Solche Anforderungen können bei der Gestaltung der Schulen und Neubaueung integriert werden.

Indem klare städtebauliche Kanten gesetzt werden, wird der Straßenraum gefasst und der öffentliche Raum akzentuiert. Besonderer Bedarf besteht für den Kreuzungsbereich am Ratzingerplatz. Die zukünftigen Bauvorhaben (Schulneubau, Feuerwehrweiterung) bieten die Möglichkeit einer städtebaulichen Aufwertung.



### Städtebauliche Dominanten

Oberseending verfügt hinsichtlich Städtebau und Architektur über viel Durchschnittliches. Daher kommt der stadträumlichen Inszenierung der wenigen städtebaulichen Dominanten eine besondere Bedeutung zu. Das ehemalige Kraftwerk hat mit KARE eine neue Nutzung gefunden. Das Siemenshochhaus wird saniert und umgebaut. Weitere Potenziale für neue „Ikonen“ für Oberseending liegen in der Zeppelinhalle mit Vorplatz und dem Turm des Betonwerks mit Vorplatz oder dem Parkdeck als Teil einer neuen Parkdachlandschaft.

## Freiraum

Der Rahmenplan zeigt Räume und Maßnahmen für die Freiraumentwicklung auf. Diese gliedern sich entsprechend der Freiraumentwicklung München 2030 nach den drei Leitthemen Freiraum und Verdichtung, Freiraum und Entschleunigung, Freiraum und Umwandlung.

Das Thema ‚Verdichtung‘ hat besondere Bedeutung in Obersendling, da öffentliche Freiräume knapp sind und es darum geht, vorhandene anderweitig genutzte Flächen durch Mehrfachcodierung, Stapelung, temporäre Aktivierung usw. als Freiraum nutzbar zu machen.

Der Freiraum bildet ein robustes Gerüst, in den die Maßnahmen auf den einzelnen Flächen situativ ‚eingeregelt‘ werden können.

Für die umfassende Freiraumqualifizierung werden zu den drei Leitthemen folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

### Freiraum und Verdichtung

Robustes Grünes Wegenetz

- „Gleisband“ mit Orten der Entschleunigung
- Quartierswege und Subnetz
- Wegeverbindung entlang der Bahntrasse
- Verbindungen in benachbarte Landschaftsräume

Mehrfachnutzung

- Dachlandschaft – Hochpark  
Mehrfachnutzung Straßenraum
- Mehrfachnutzung Wegeanbindung/Stellplatz

Kleinteilige Freiraumqualifizierungsmaßnahmen

- Öffentliche Flächen
- Private Flächen
- Straßenbäume

Vagabundierende Freiräume - Zwischennutzung und temporäre Nutzung

### Freiraum und Entschleunigung

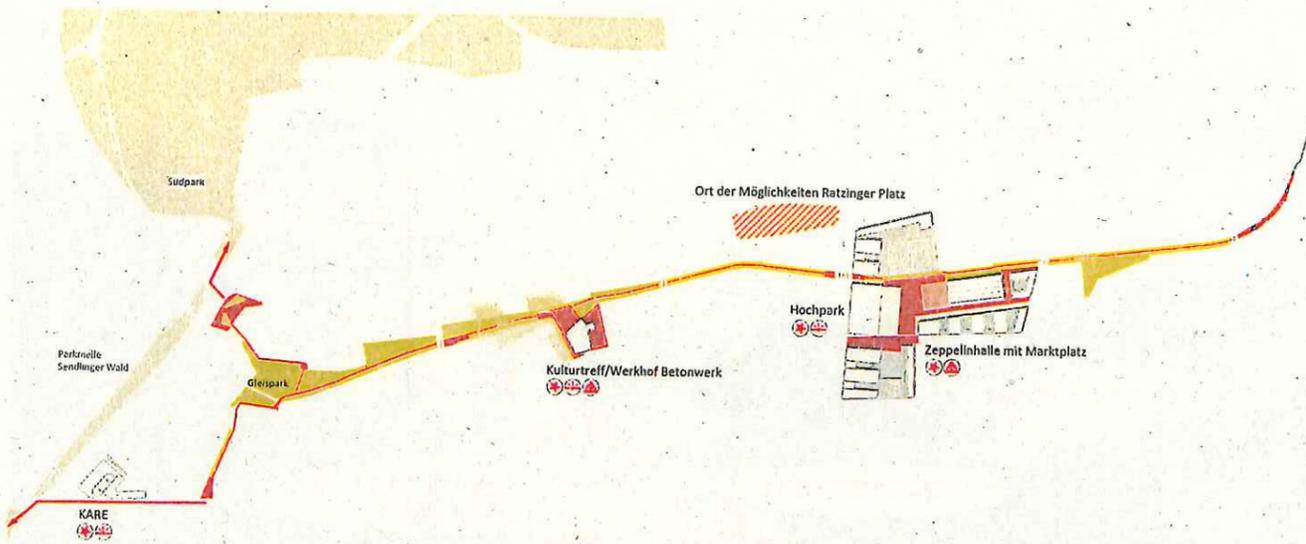
Identitätsstiftende Orte und Neue Mitten

- Werkhof / Kultureller Kern Betonwerk
- Bildungslandschaft Obersendling

Biodiversität/Wilde Natur

### Freiraum und Umwandlung

- Urban Wetlands/ Kühlflächen
- Grünblaue Dächer



## Gleisband und besondere Orte Obersendling

### Besondere Orte

 Städtebauliches Highlight

 Weitblick

 Indoorfreiraum

## 1. Freiraum und Verdichtung

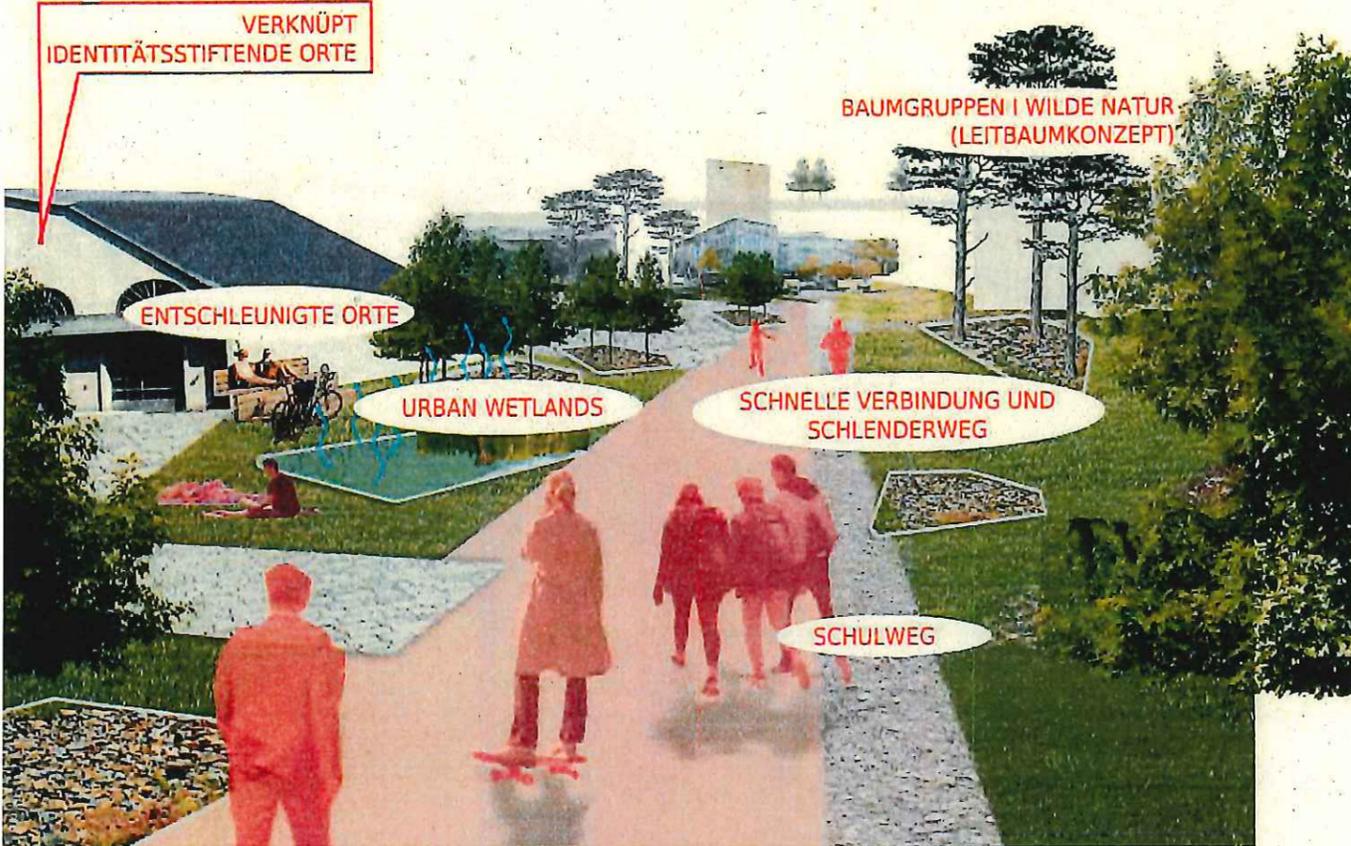
### Robustes Grünes Wegenetz

Für Stadtquartiere, die nicht oder nur begrenzt über öffentliche nutzbare Grün- und Freiflächen verfügen, sind Wege in benachbarte Grünräume wie dem Südpark, der Flusslandschaft der Isar oder der Parkmeile Sendlinger Wald von besonderer Bedeutung. Dieses Hauptwegenetz wird durch weitere Quartierswege als Subnetz ergänzt.

#### • Gleisband mit Orten der Entschleunigung

Das Gleisband bildet das grüne Rückgrat im Gebiet. Es verknüpft interne und externe Zielorte. Durch die Qualifizierung der gesamten ehemaligen Gleisstrecke wird eine „grüne Marke“ für Obersendling entwickelt. Das Gleisband ist vergleichbar einer Perlenkette an der u.a. der neue Kulturtreff/Werkhof am Betonwerk und der Marktplatz an der Zeppelnhalle mit Campus und Hochpark liegen sollen.

An bestimmten Stellen sind grüne Aufweitungen vorgesehen, die als Ort der Entschleunigung dienen. Sie können für Erholung, Sport oder als Treffpunkte entwickelt werden. Gleichzeitig können sie als multicodierte Freiräume durch die Anreicherung mit „Urban Wetlands“ (städtische Feuchtgebiete), kühlend wirken, Schatten spenden oder bei Starkregen Retentionsfunktion übernehmen. Bei einer stärkeren Wohnentwicklung ist es wichtig, eine ausreichende Versorgung mit Spielplätzen sicherzustellen.



Bei einem schmalen langen Grünraum wie das Gleisband ist der visuelle Kulissenraum von besonderer Bedeutung für die Erlebnisqualität. Die Kulissenräume sind Räume, die in Teilen, aber nicht vollständig öffentlich zugänglich sein müssen, und schon allein durch ihre Gestaltung dem Gleisband Kraft geben können. Da an den Grundstücksgrenzen häufig Gebüsche, hohe Mauern und Zäune, Müll- und Stellplätze angelegt werden, wird eine Abstimmung und Bezugnahme auf die Gestaltung des Gleisbandes und der begleitenden privaten Freiräume eine besondere Anforderung sein, um hier Negativräume zu vermeiden. Damit dies gelingt, sollte für das Gleisband ein Realisierungskonzept erarbeitet werden, das auch die benachbarten Grundstücke ‚konzeptionell‘ mit einbezieht.

Das Gleisband übernimmt vielfältige Funktionen und sollte sowohl als schnelle Verbindung, z.B. als Arbeitsweg aber auch als entschleunigter ‚Schlenderweg‘ angelegt werden. Daher muss es ausreichend breit sein.

Straßenquerungen sollten im Zug des Gleisbandes verbessert werden- z.B. durch Gehwegvorstreckungen.

Bäume übernehmen eine räumlich gliedernde Aufgabe. An breiteren Abschnitten und Aufweitungen können Baumgruppen als ‚wilde Natur‘ zum Identität bildenden Gestaltungselement werden und einen Beitrag zur biologischen Vielfalt leisten. Das Thema der Waldfragmente des Konzepts „Wohnen am Südpark“ wird somit fortgesetzt. Die Baumgruppen des Gleisbandes in lockerer Stellung stehen atmosphärisch im Kontrast zur Linearität der Straßenbäume.

### Abgeleitet vom Freiflächenrahmenplan 'Am Südpark'

- Pinus (Kiefer) in Arten
- Quercus (Eiche) in Arten
- Fraxinus (Esche) in Arten



### Ergänzend - klimaangepasst (kühlend, verdunstend) und klimafest:

- Acer platanoides in Sorten (entsprechend der Standortbedingungen)

Acer platanoides 'Cleveland', Spitzahorn

Acer platanoides 'Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn

Acer platanoides 'Farlake's Green', Spitzahorn

Acer platanoides 'Emerald Queen', Spitzahorn

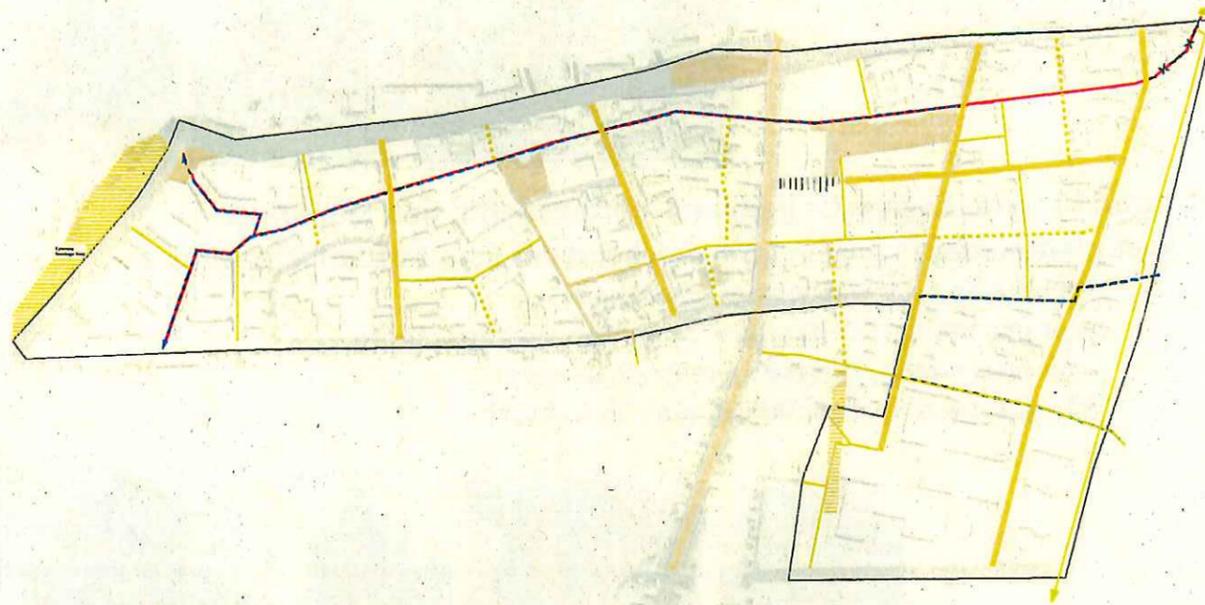


Folgende Baumarten werden in Anlehnung an das Leitbaumkonzept des Freiflächenrahmenplans 'Am Südpark' vorgeschlagen

- Pinus (Kiefer) in Arten
- Quercus (Eiche) in Arten
- Fraxinus (Esche) in Arten

Ergänzend wird als klimaangepasste (kühlend, verdunstend) und stadtklimafeste Art folgende Ahornarten vorgeschlagen:

- Acer platanoides in Sorten (entsprechend der Standortbedingungen)
- Acer platanoides 'Cleveland', Spitzahorn
- Acer platanoides 'Columnare' Säulenförmiger Spitzahorn
- Acer platanoides 'Farlake's Green', Spitzahorn
- Acer platanoides 'Emerald Queen', Spitzahorn



### Grünes Wegenetz

- Gleisband
- Quartierswege
- - - Grüne Straßenräume
- - - Subnetz (Wegerecht)
- - - Hauptwege
- - - Doppelnutzung
- Verkehrsberuhigter Bereich

#### • Quartierswege und Subnetz

Der Hauptweg des Gleisbandes wird durch ein Netz von Quartierswegen und ein damit verknüpftes Subnetz ergänzt. Quartierswege sind breite von Grün begleitete Wege. Das Subnetz verfeinert das Wegenetz durch Wegerechte auf privaten Grundstücken. Die im Rahmenplan dargestellten Subwege machen die Verbindungsfunktion deutlich, die Trassierung kann im weiteren Abstimmungsprozess noch verfeinert werden.

Bestimmte Straßen sollen dieses Netz ergänzen, indem sie als ruhige grüne Straßenräume (insbesondere Machtlfinger Straße, Geisenhausenerstraße, Hofmannstraße, Baierbrunner Straße, Gmunder Straße) aufgewertet werden.

Für die Machtlfinger Straße wurden als Referenz unterschiedliche Straßenprofile erarbeitet, die zu einer Aufwertung für Fußgänger und Radfahrer führen. Welche der vorgeschlagenen Profile aufgrund von Leitungen und Verkehrsanforderungen umsetzbar sind, ist in weiteren Vertiefungen noch zu untersuchen und abzustimmen.

Durch das grüne Wegenetz können Schulwege auch straßenunabhängig geführt werden. Der Weg zur Schule wird grüner und sicherer.

#### • Wegeverbindung entlang der Bahntrasse

Entlang der S-Bahntrassen befindet sich ein Geländestreifen, der auch als übergeordnete Wegeverbindung entlang der Bahn in Nord-Süd-Richtung genutzt werden könnte. Im Bereich der Boschetsrieder Straße ist

noch ein Brückenbauwerk vorhanden, so dass ein niveaufreies Queren möglich wäre. Im Bereich des Siemens Sportparks müsste ein Wegerecht ermöglicht werden. Für ein solches übergeordnetes Projekt sollte eine gesonderte Machbarkeitsuntersuchung erarbeitet werden.

### **Mehrfachnutzung**

Bei begrenzten Freiflächen wird es erforderlich, den städtischen Raum mehrfach zu nutzen. Graue Infrastruktur wie Straßen oder auch Gebäude werden zu einer grünen Infrastruktur.

- **Dachlandschaft - Hochpark**

Ein besonderes Potential bietet der neue Schulstandort an der Aidenbachstraße. Die Dächer der beiden Schulgebäude südlich und nördlich des Parkhauses und das Parkhaus selbst sollen als Hochpark gestaltet werden. Über schmale Stege werden die drei Dachbereiche miteinander verbunden. Eine Vielzahl an Freiraumnutzungen wie roof top gardening, Sport und Bewegung, Wilde Natur oder einfach der Blick über die Stadt am Abend werden hier ermöglicht. Über Treppen- und Rampenlandschaften wird die Erreichbarkeit gesichert. Die Dachgärten sind teilöffentlich.

Da die Flächen sich alle im Eigentum der Stadt befinden, hat die Stadt Planungshoheit und könnte dieses Projekt umsetzen. Für Obersendling würde ein Hochpark ein Zeichen setzen und ein Alleinstellungsmerkmal darstellen. Der Hochpark hätte mit ca. 1,2 ha die Größe eines Quartiersparks.

Eine Herausforderung in der Umsetzung besteht in der zeitlichen Koordination der Projekte der Schulneubauten und des neuen Baukörpers an Stelle des Parkhauses. Die Schulbauten haben auf Grund des hohen Schulbedarfes besondere Priorität und ihre Umsetzung darf nicht behindert werden. Die Planung der Schulbauten sollte so gestaltet werden, dass eine spätere Herstellung der Brücken über den zu noch herzustellenden Baukörper mitgedacht wird. Im Sinne des Konzeptes ‚Stadt auf Probe‘ könnte auch ein ‚Provisorium‘ die Verknüpfung zwischen den Schulbauten und dem Parkdeck temporär herstellen.

Sollte die Dachfläche auf Grund der begrenzten Grundstücksgrößen für eine schulische Freiraumnutzung benötigt werden, so sollte für die Öffentlichkeit eine temporäre Öffnung (abends, am Wochenende, Ferien) angestrebt werden.

- **Mehrfachnutzung Straßenraum**

Ein Straßenraum, der nicht nur für Autos zur Verfügung steht, sondern auch als ein Aufenthaltsraum für Bewohner und Beschäftigte verstanden wird, wird mehrfach nutzbar. Tempo 30, verkehrsberuhigte Bereiche, temporäre Begegnungszone und auch die dauerhafte Baumpflanzung fördern die Mehrfachnutzbarkeit. Der Rahmenplan schlägt hier unterschiedliche Maßnahmen vor.

Verkehrsberuhigter Bereich Gmunder Straße / Temporäre Nutzung Gmunder Straße

Die Gmunder Straße wird zukünftig zwischen dem südlichen Schulstandort und dem neuen Marktplatz an der Zeppelinhalle liegen. In diesem Bereich soll ein verkehrsberuhigter Bereich entstehen, so dass der Campus als ein zusammenhängender Raum verstanden wird. Der Anlieferverkehr zum Gewerbehof in der Gmunder Straße ist damit weiterhin gesichert. Der östliche Bereich der Gmunder Straße, der im Bereich mit überwiegender Wohnnutzung liegt, wird als eine temporäre Begegnungszone entwickelt. An zwei oder drei Nachmittagen wird der Straßenabschnitt für den PKW-Verkehr gesperrt und ein Spiel- und Bewegungsraum daraus gemacht. Ein Spielmobil bringt die Spiel- und Bewegungsgeräte. Nach 3 Stunden wird die Straße wieder für den Verkehr freigegeben.

- **Mehrfachnutzung Wegeanbindung /Stellplatz**

Die ehemalige Gleistrasse wird östlich der Baierbrunner Straße als Stellplatzanlage für die Kleingartenanlage entlang der Bahn genutzt. Damit das Gleisband bis an die Boschetsrieder Straße durchgebunden werden kann, soll diese Stellplatzanlage auch als Fußweg mit Aufenthaltsqualität abgelegt werden. Es soll also eine typische Doppelnutzung ermöglicht werden, die es entsprechend zu gestalten gilt.

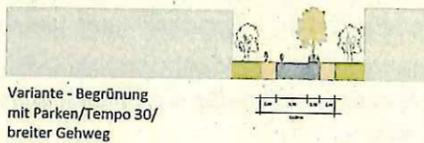
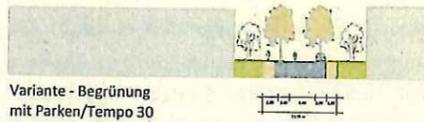
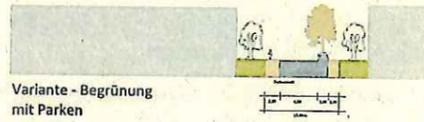
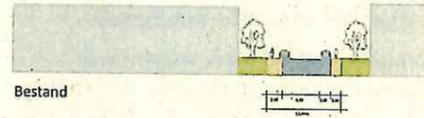


**Temporäre Nutzung Gmünder Straße  
(Hofmannstraße bis Baierbrunner Straße)**

- 2 – 3 Nachmittage
- 15 – 18 Uhr: temporäre Spielstraße
- Kein Parken
- Kein Durchgangsverkehr, nur Anlieger
- Spielmobil, betreute Angebote



**Beispiel Aufwertung Machtelfinger Straße**



**Kleinteilige Freiraumqualifizierungsmaßnahmen**

• **Öffentliche Flächen**

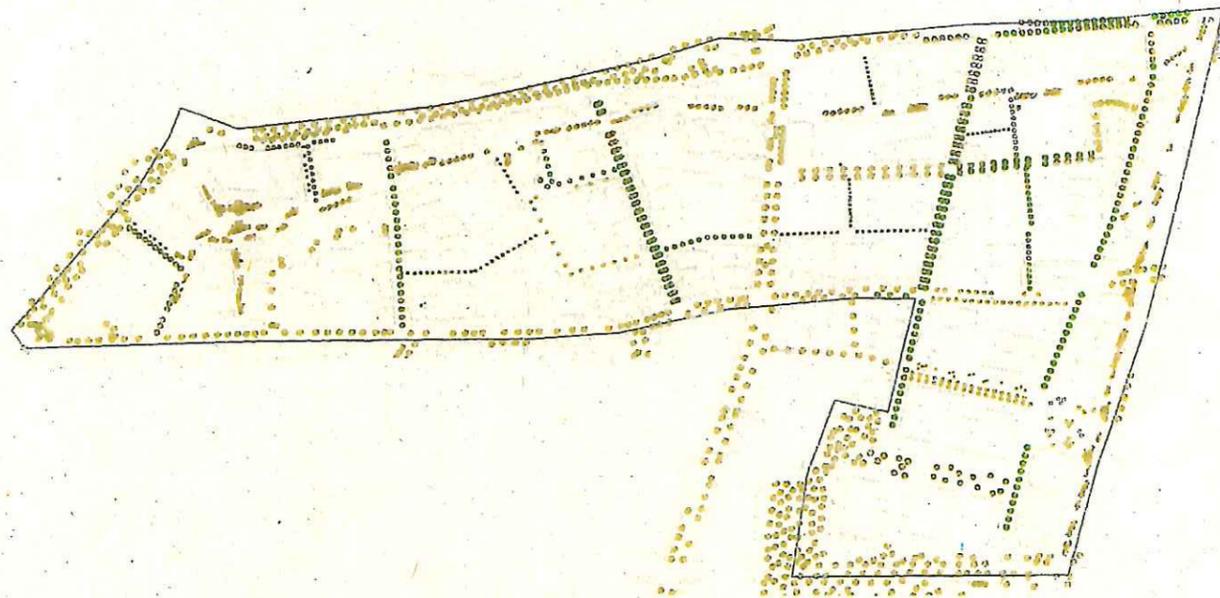
Im Rahmenplan wird eine Vielzahl an kleinteiligen Freiraumqualifizierungsmaßnahmen vorgesehen. Sie sind ein wichtiger Baustein im Leitthema Freiraum und Verdichtung. Ein Teil dieser Maßnahmen wie z.B. Tempo 30 Straße, Begrünungsmaßnahmen im Straßenraum oder auch die Anlage von Platzflächen bezieht sich auf öffentliche Flächen.

• **Private Flächen**

Ein großes Aufwertungspotential steckt in den privaten Flächen. Etliche Innenhöfe sind in Obersendling versiegelt, sie können zumindest anteilig entsiegelt und möglichst mit Bäumen begrünt werden. Gemeinschaftsgrünflächen und kleinere Pocketsparks können angelegt werden. Auch die privaten Dächer haben noch ein großes Potential für eine Grüngestaltung.

Zahlreiche Straßen weisen grüne Vorgärten oder Vorzonen aus. Die Qualitäten dieser 4 bis 6 m breiten privaten Zonen sind sehr unterschiedlich, das Spektrum reicht von vollversiegelt bis zu einer differenzierten Grüngestaltung. Durchgängige, grüne Vorgärten können das Erscheinungsbild eines Straßenraums umfassend aufwerten.

Die Potentiale auf den privaten Flächen sind hoch, die Schwierigkeit besteht in der systematischen Aktivie-



### Stadtquartier mit Bäumen

-  Baum Planung
-  Baumbestand
-  Baumgruppen und Wilde Natur

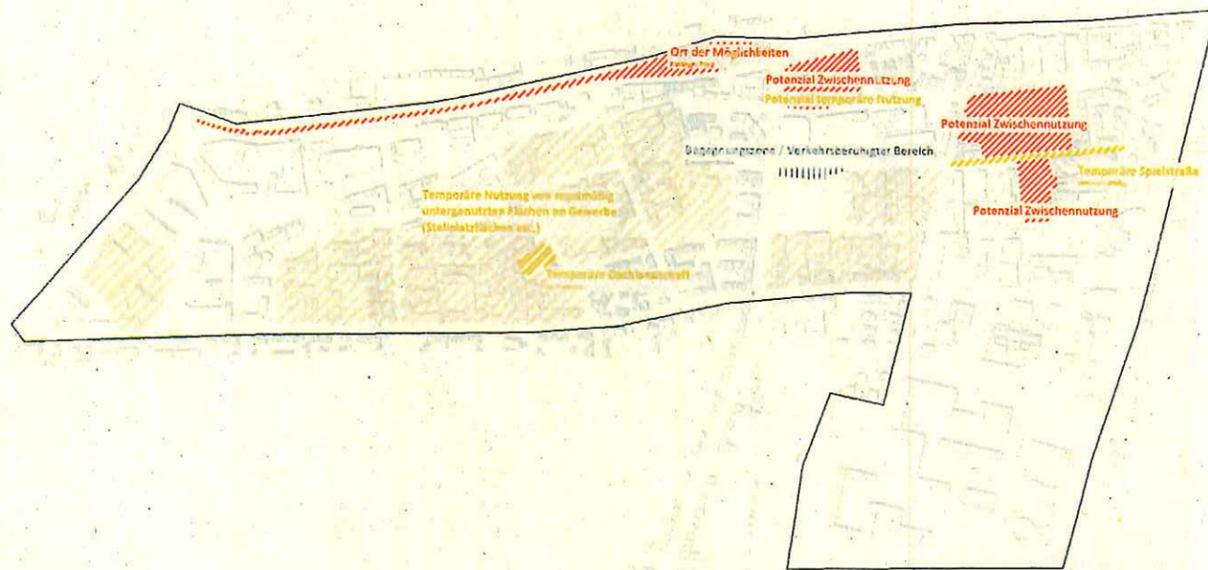
zung dieser Potentiale. Ein Freiraum- und Gebietsmanagement oder auch ein Fonds für ‚grüne Bürgerprojekte‘, wie sie in der Freiraumstrategie München 2030 vorgeschlagen wurden, könnten hier unterstützend und als Motor wirken.

#### • Straßenbäume

Das bestehende fragmentierte Netz an Straßenbäumen kann deutlich intensiviert werden. Mit einer regelmäßigen Taktung von Straßenbäumen in Pflanzabständen von 10 bis 14 m können trotz heterogener Randbebauung ruhige Straßenräume mit Charakter entstehen.

Die Pflanzung von Straßenbäumen als Allee oder Baumreihe in einem eigenen Grünstreifen ist anzustreben. In Obersendling ist dieses Gestaltungsprinzip bisher nur rudimentär vorhanden. Aufgrund der begrenzten Flächen und der Konkurrenz zum Parken werden Lösungen von kombinierten Stellplatz- und Baumstreifen eine opportune Lösung sein. Im Rahmenplan sind Bereiche mit Neupflanzungen verortet, diese müssen in Hinblick auf die Machbarkeit überprüft werden. Er wurde ein Potential von insgesamt rund 500 Bäumen im Straßenraum oder entlang von grünen Fuß- und Radwegen ermittelt.

Bis jedoch ein Baum als gestalterisches Merkmal und mit seinen ökologischen und klimatischen Funktionen entwickelt ist, braucht es Zeit – die Entwicklung des Baumnetzes sollte daher möglichst schon heute begonnen werden. Da die Straßen in der Zuständigkeit der Stadt liegen, liegt es in der Hand der Stadt die Maßnahme vorzubereiten und umzusetzen.



## Flexibilisierung des Freiraums

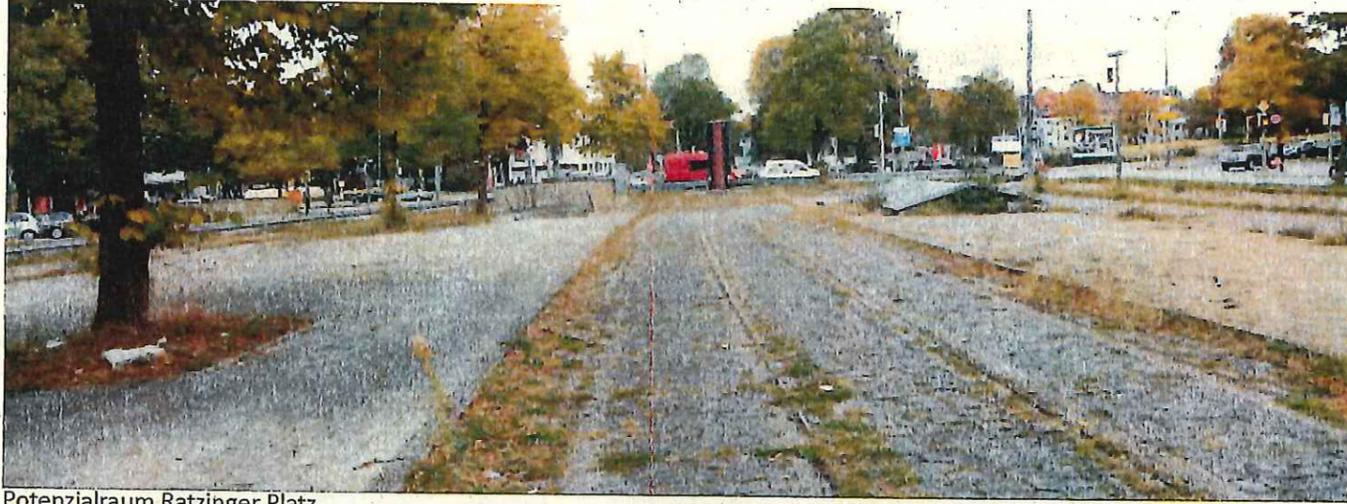
### Vagabundierende Freiräume - Zwischennutzung und temporäre Nutzung

Obersendling ist ein Stadtquartier in Transformation. Flächennutzungen ändern sich. Flächen sind leergezogen, warten auf die neue Nutzung durch Bebauung. Die Wartezustände können aktiv genutzt werden, und als Freiraum temporär zwischengenutzt werden. Das Spektrum reicht vom Beachballfeld und Strandbar mitten in der Stadt, Fläche für urban Gardening, Abenteuerspielplatz, Dirtbike-Geländestrecke bis zum temporären Hundeauslauf. Bauerwartungsland könnte so zwischengenutzt werden. Der Ratzinger Platz stellt ebenfalls ein solches Flächenpotential dar, das bereits über Jahre ungenutzt vorhanden ist. Über den langen Zeitraum könnte hier ein Ort der Möglichkeiten entstehen.

Neben der Zwischennutzung ist die temporäre, also auf Stunden oder Tage begrenzte Nutzung von Flächen eine weitere Strategie.

Stellplatzanlagen an Gewerbebetrieben stehen an Wochenenden häufig leer. Daher bieten sie für eine temporäre Nutzung auch Potentiale wie Streetball, Straßenhockey, Raum für mobile Skaterrampen usw.. Das geplante Parkhaus in der Schertlinstraße könnte ebenfalls temporär genutzt werden. Schulhöfe sind ebenfalls solche Orte, die am späten Nachmittag oder Wochenende doppelgenutzt werden können.

Wichtig wird hierbei die Vermittlung von Flächenangebot und Flächennachfrage. Eine Freiraum- und Gebietsmanager könnte solche Aufgaben mit übernehmen.



Potenzialraum Ratzinger Platz



Potenzialraum temporäre Nutzungen: Stellplatzflächen



Potenzialraum Zwischennutzung



Zoom Variante Gewerbe  
Boschetsrieder Str. / Betonwerk / Junges Quartier

## 2. Freiraum und Entschleunigung

### Identitätsstiftende Orte / Neue Mitten

Eine wachsende und dynamische Stadt benötigt auch Orte der Entschleunigung, so eine Leitthese in der Freiraumstrategie München 2030. Orte mit einem besonderen identitätsstiftenden Charakter der Entschleunigung hat Obersendling derzeit nicht. Zwei neue Orte mit einem großen Potential für eine neue Mitte werden in der Rahmenplanung vorgeschlagen:

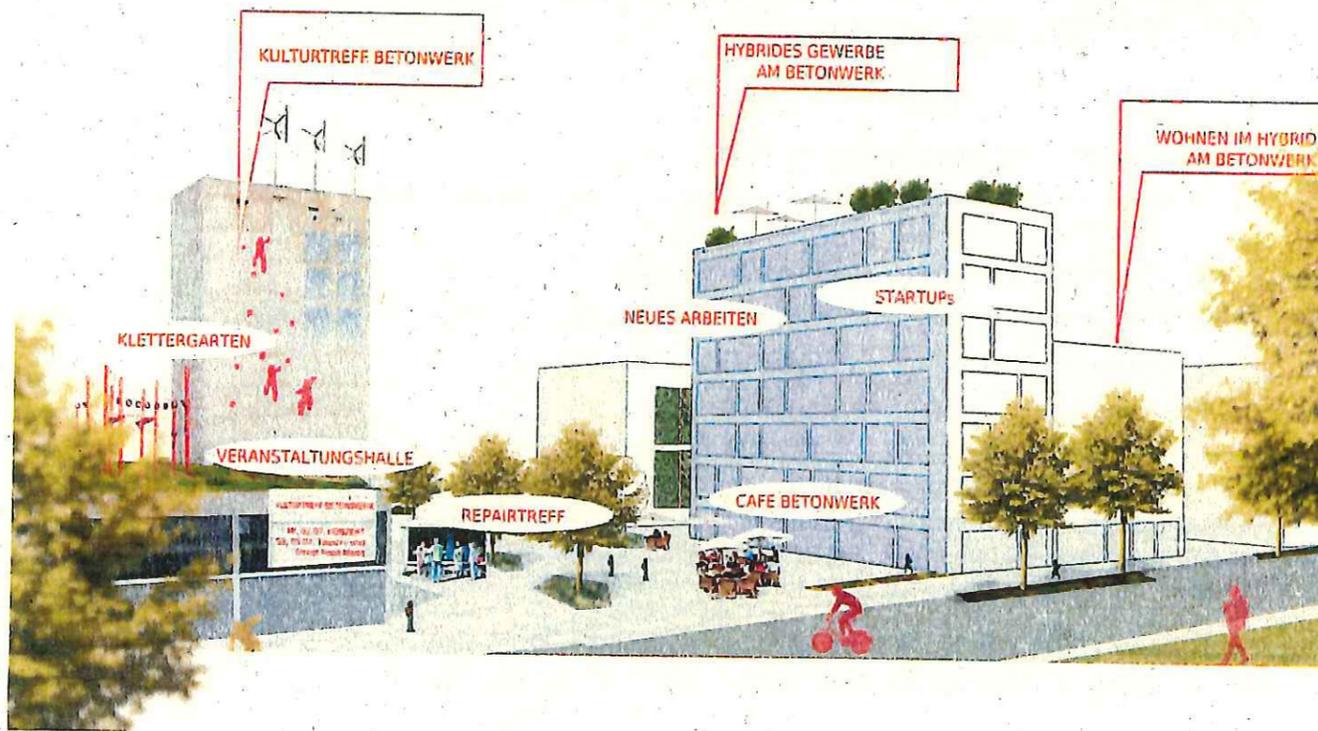
- **Werkhof / Kultureller Kern Betonwerk**

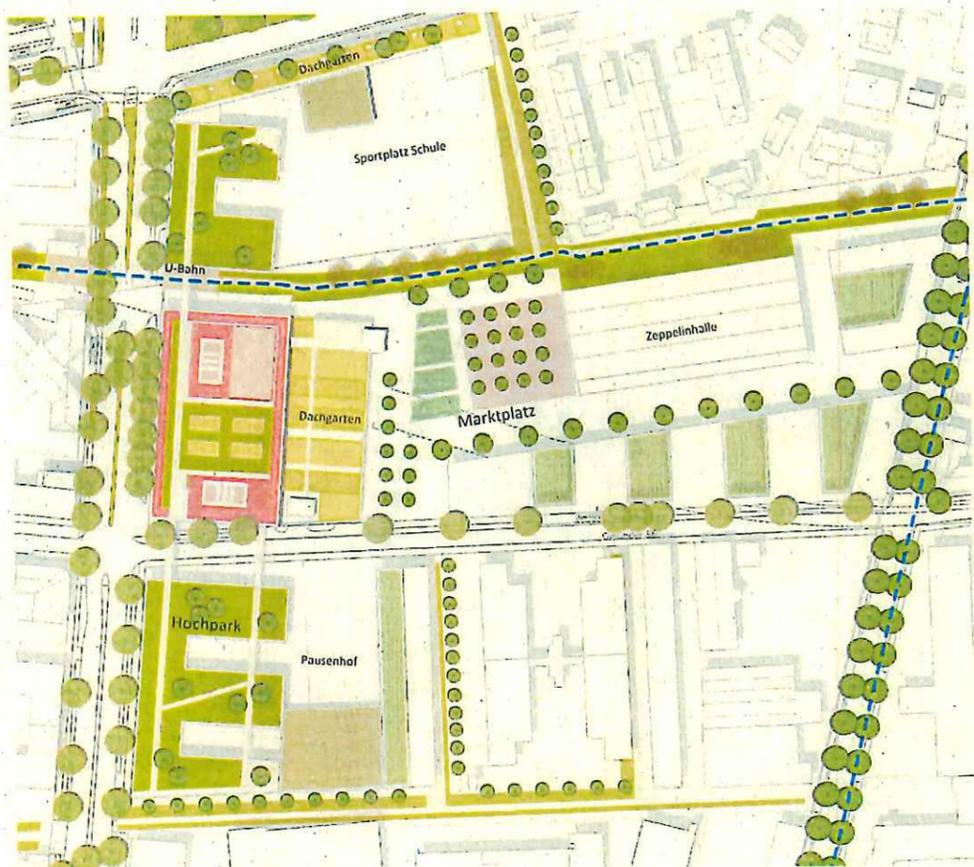
Am Betonwerk könnte bei einer gewerblichen Entwicklung eine neue Mitte zum Thema Werkhof (W) (ein durch Kleinhandwerk geprägter Ort mit offenem Charakter und Angeboten fürs Quartier, z.B. FabLAB) entstehen, bei einer stärker wohnorientierten Variante ein Kulturtreff (K).

- Folgende Maßnahmen werden vorgeschlagen:
- Erhalt und Umnutzung des Turms als städtebauliche Dominante (W/K)
- Anlage einer öffentlich nutzbaren Platzfläche als Treffpunkt (W/K)
- Überdachter Werk-Freiraum als gemeinschaftlich zu nutzende Fläche für Gewerbehof und Nachbar-



Zoom Variante Gewerbe Wohnen  
Boschetsrieder Str. / Betonwerk / Junges Quartier





Zoom Variante Gewerbe  
Boschetsrieder Str. / Betonwerk / Junges Quartier

- schaft als FabLab und offene Quartierswerkstatt (W)
- Bauliche Integration von Containerbauten als niedrigschwelliges und günstiges Raumangebot für Kleinhandwerk (W)
- Bauliche Integration einer urbanen Kleinwindanlage (W/K)
- Schaffung von Räumlichkeiten für kulturelle Veranstaltungen (Musik, Theater, Ausstellungen)
- Prüfung der Nutzung des Turmes als Kletterhalle, Sprungturm
- Einrichtung Gastronomie mit Außenbestuhlung
- **Bildungslandschaft Obersending**  
An der Zeppelinhalle und dem neuen Schulstandort entsteht eine Bildungslandschaft, die in der Variante 1 mit einer Marktnutzung (M) oder in Variante 2 sportlichen Angeboten (S) angereichert wird. Integrierte Bildungslandschaften benötigen in der Regel Anker, die nicht nur mit der Schule zu tun haben.
- Erhalt der Zeppelinhalle und Freistellung der westlichen Seite als Platz (M/S)
- Nutzung der Halle für Repair- und Tauschmarkt, Street food market, Gastro (M)



Biotopverbundraum entlang der Bahn



Siemenswäldchen

- Nutzung der Halle für Indoorsport, Trampolinhalle oder Schlechtwetterspielplatz (S)

Der Freiraum der Zeppelinhalle sollte mit dem Campus eine Einheit bilden. Nutzungsbezüge hergestellt und Synergien genutzt werden.

#### Biodiversität/Wilde Natur

Zum Leitthema der Entschleunigung gehören auch Orte in der dichten Stadt, in denen die Natur Vorrang hat. Aufgrund der hohen baulichen Dichte und der Nutzungsintensität bieten sich drei Orte an:

- Ein ruderaler, mit Offenlandflächen und Gehölzen geprägter Biotopverbundraum entlang der Bahn mit Biotoptypen trockenwarmer Standorte
- Das Siemenswäldchen als Hochwald, für das aufgrund von Verkehrssicherungspflicht und der notwendigen Naturverjüngung ein langfristiges Entwicklungskonzept aufzustellen sein wird.
- Klar räumlich definierte Orte im Gleisband, die durch eine naturnahe Pflege mit „Wilder Natur“ besetzt werden

Für diese beiden Bereiche sollten vertiefende Konzepte entwickelt werden, die auch das Naturerleben in der dichten Stadt ermöglichen.

### 3. Freiraum und Umwandlung

Eine Stadt ist eine Ressource. Zielesetzung einer resilienten Stadtentwicklung ist das Schließen von offenen Stoffströmen, die Anpassung der Stadt an den Klimawandel, die Schaffung von vielfältigen Lebensräumen und die Erhöhung der Biodiversität. Durch eine Vielzahl an Maßnahmen kann trotz hoher baulicher Dichte auch im innerstädtischen Raum die Resilienz gesteigert werden.

- **Urban Wetlands / Kühlflächen**

Wenn Wasser verdunstet, führt dies zum Energieverbrauch und damit zur Kühlung. Die höchsten Verdunstungsraten werden über wasserversorgte Vegetation und feuchte Böden erreicht. Für die hitzebelasteten Bereiche sollen vermehrt solche Kühlflächen in Form von urban wetlands angelegt werden.

Das Wasser von den versiegelten Fläche wird somit zu einer Ressource, die bei entsprechender Speicherung für die Verdunstung eingesetzt werden kann.



Beispiele Urban Wetlands; Paris: Jardins Grands Moulins Abbé Pierre/ Paris Wetlands im Straßenraum, Wolfsburg: Wasserbecken mit Schilfbestand, Dortmund: Urban Wetlands als Element der Freiraumgestaltung



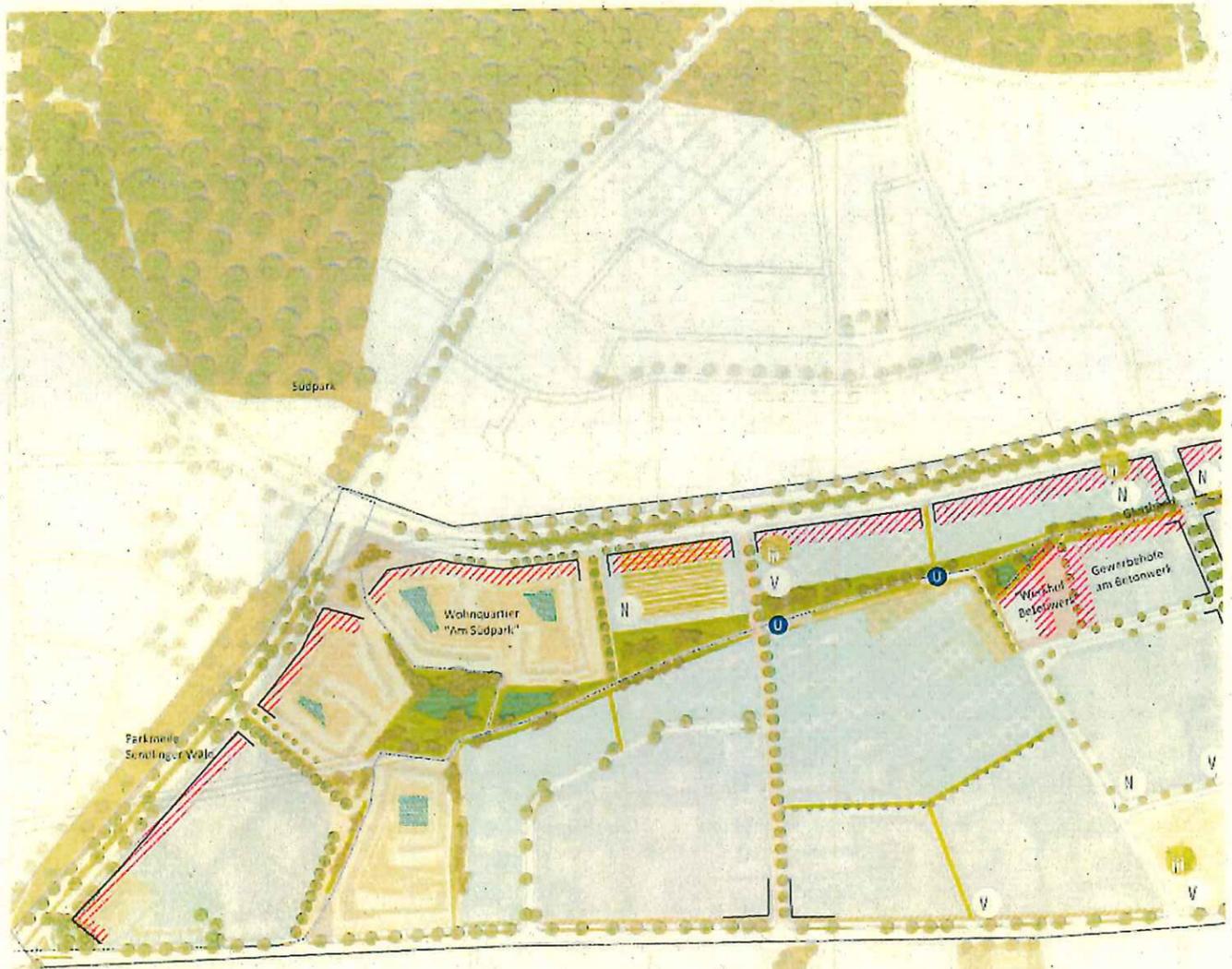
Intensive Dachbegrünung: Dach der Wiegmann Klinik Berlin-Charlottenburg, Wohnanlage Würbser, München

- **Grünblaue Dächer**

Bei Neubauvorhaben wurden in Obersendling in der Regel gemäß der Münchner Freiflächengestaltungssatzung begrünte Dächer umgesetzt. Damit die Abflussmengen auch bei Starkregen begrenzt werden, sollten Dächer vermehrt auch für die kurzfristige Zwischenspeicherung von Regenwasser vorgesehen werden. Voraussetzung ist, dass durch einen entsprechenden Aufbau ein zusätzliches Rückhaltevolumen geschaffen wird. Solche Maßnahmen können dazu beitragen, dass bei Starkregenereignissen die städtische Kanalisation und damit die natürliche Vorflut weniger belastet wird.

Weitere Maßnahmen zur Förderung der Resilienz und Biodiversität sind Maßnahmen der Regenwasserversickerung auf den Baugrundstücken, die Entsiegelung von Flächen, die Pflanzung von standortgerechter Vegetation und die Schaffung von Kleinbiotopen, Erhalt und Ergänzung von Einzelbäumen und Baumgruppen in größeren Höfen.

Übergeordnete Maßnahmen zur Steigerung des Biotopverbundsystems ist die Entwicklung eines Biotopstreifens entlang der Bahn und die Erhaltung und naturnahe Entwicklung des Siemenswäldchens nördlich der Siemensallee (siehe hierzu: Freiraum und Entschleunigung).



**Freiraum und Entschleunigung**

**Identitätsstiftende Orte/  
Neue Mitten**

- Marktplatz "Zeppelinhalle"
- Werkhof "Betonwerk"

**Biodiversität/Wilde Natur**

- Biotopverbund S-Bahn
- Siemenswäldchen

**Freiraummarken**

- „Südpark“ (außerhalb Bearb.-gebiet)

**Freiraum und Verdichtung**

**kleinteilige Freiraumqualifizierungs-  
maßnahmen**

- Tempo 30-Straße
- Begrünungsmaßnahmen Straßenräume
- Plätze und Begegnungszonen (Planung/ Potential)
- Private Flächen
- Grüne Innenhöfe
- Grüne Vorzoe/ Vorgarten

**Grüne Freiraumachsen/  
Grünes Wegenetz**

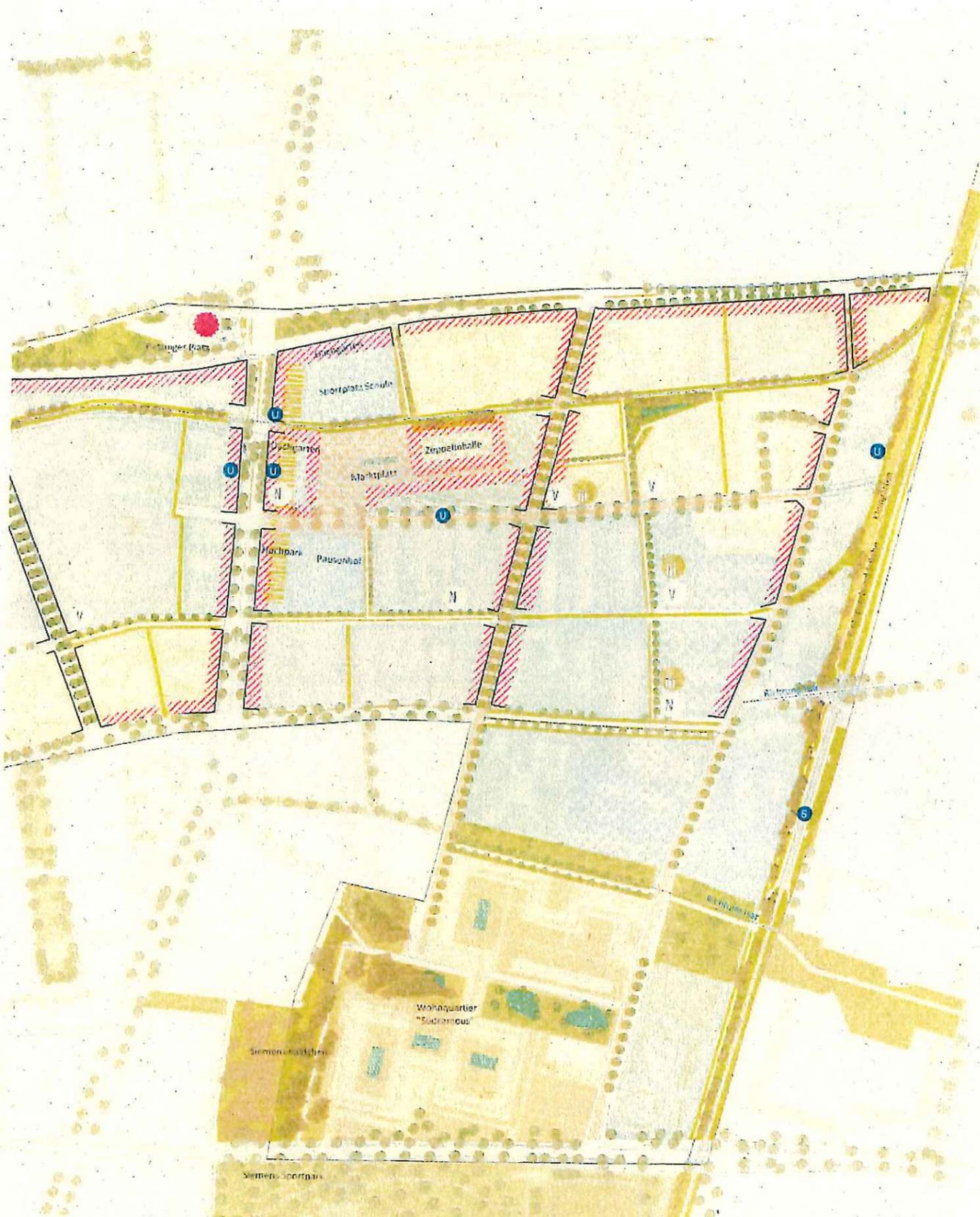
- Gleisband
- Grüne Hauptwege
- Grüne Quartierswege
- Grünes Subnetz
- Gemeinschaftsgrünfläche/-dach-  
landschaft /Pocket-Park (bei Nach-  
verdichtung und Neuordnung)

**Mehrfachnutzung**

- „Hochpark“ mit Sportpark
- Mehrfachnutzung - Wegeverbindung /Stellplatz

**Besondere Orte**

- Ort der Möglichkeiten/  
(Zwischennutzung)



**Freiraum und Umwandlung**

-  Kühlflächen
-  Baumgruppen und Wilde Natur
-  Grünblaue Dächer bei Neubau und Nutzungsänderung (nicht verortet)

**Transformationspotenziale**

-  Verdichtungspotenzial
-  Neustrukturierungspotenzial
-  Ecken besetzen
-  Zu belebende Ränder

**Art der Nutzung**

-  Wohnen
-  „Echtes“ Gewerbe
-  Hybrid-Gewerbe (nicht störendes Gewerbe)
-  Gewerbliches Wohnen



**Freiraum und Entschleunigung**

**Identitätsstiftende Orte/  
Neue Mitten**

- Marktplatz "Zeppelinhalle"
- Kulturtreff „Betonwerk“

**Biodiversität/Wilde Natur**

- Biotopverbund S-Bahn
- Siemenswäldchen

**Freiraummarken**

- „Südpark“ (außerhalb Bearb.-gebiet)

**Freiraum und Verdichtung**

**kleinteilige Freiraumqualifizierungs-  
maßnahmen**

**Straßen und Plätze**

- Tempo 30-Straße
- Begrünungsmaßnahmen Straßenräume
- Plätze und Begegnungszonen (Planung/ Potential)

**Private Flächen**

- Grüne Innenhöfe
- Grüne Vorzone/ Vorgarten
- Spielplatz

**Grüne Freiraumachsen/  
Grünes Wegenetz**

- Gleisband
- Grüne Hauptwege
- Grüne Quartierswege
- Grünes Subnetz

**Gemeinschaftsgrünfläche/-dach-  
landschaft /Pocket-Park (bei Nach-  
verdichtung und Neuordnung)**

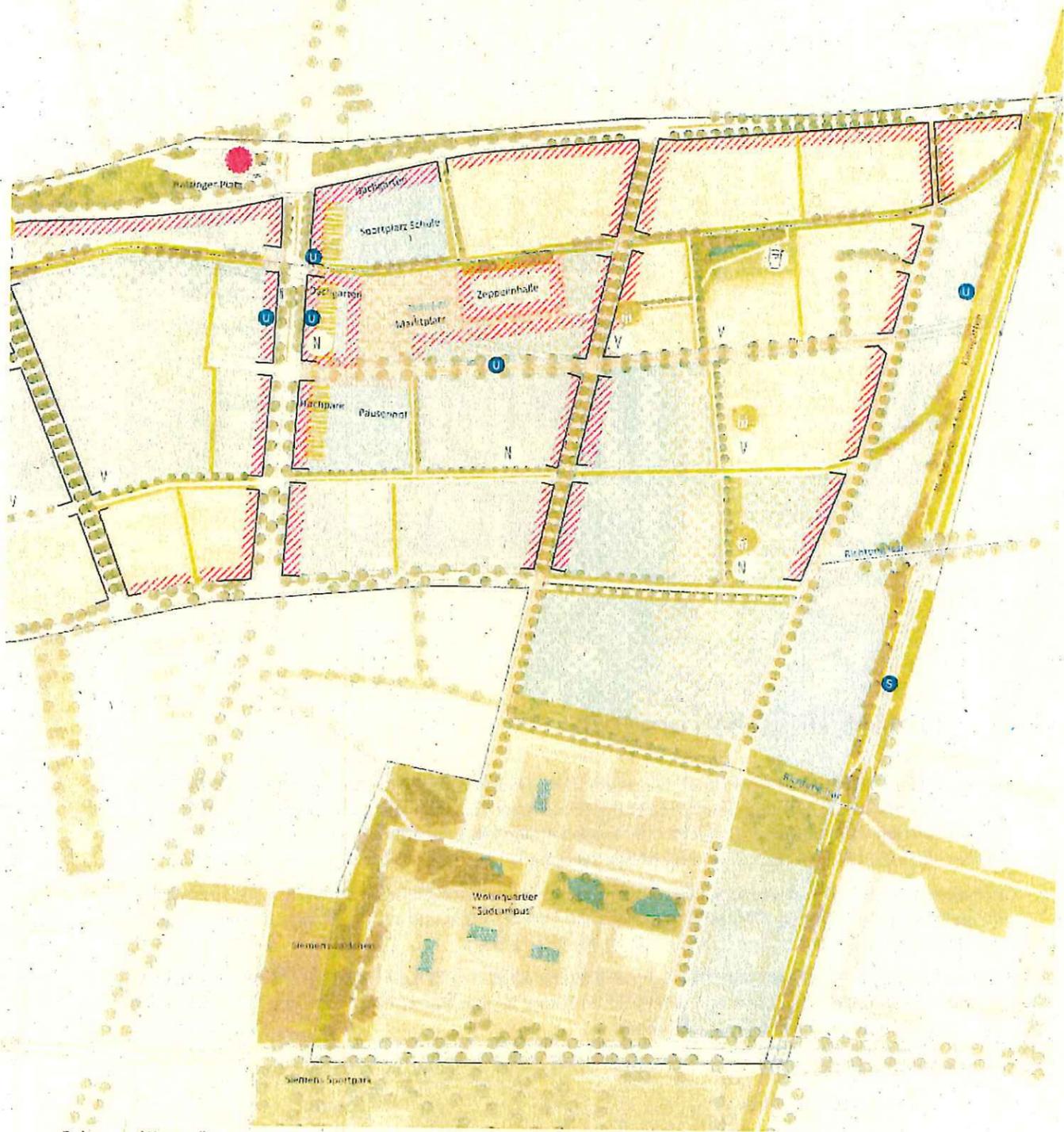
- Gemeinschaftsgrünfläche/-dach-landschaft /Pocket-Park (bei Nachverdichtung und Neuordnung)

**Mehrfachnutzung**

- „Hochpark“ mit Sportpark
- Mehrfachnutzung - Wegeverbindung /Stellplatz

**Besondere Orte**

- Ort der Möglichkeiten/  
(Zwischennutzung)



Freiraum und Umwandlung

- Kühlflächen
- Baumgruppen und Wilde Natur
- Grünblaue Dächer bei Neubau und Nutzungsänderung (nicht verortet)

Transformationspotenziale

- Verdichtungspotenzial
- Neustrukturierungspotenzial
- Ecken besetzen
- Zu belebende Ränder

Art der Nutzung

- Wohnen
- „Echtes“ Gewerbe
- Hybrid-Gewerbe (nicht störendes Gewerbe)
- Gewerbliches Wohnen
- Wohnen im Hybrid

## 6. Umsetzungsinstrumente

Der Rahmenplan Obersendling eröffnet einen Entwicklungskorridor, der in weiteren Verfahren schrittweise umgesetzt werden soll. Der Rahmenplan zeigt die Zielrichtung der zukünftigen Entwicklung auf, setzt die Leitplanken und weist darauf hin, welche Interventionen und Prozesse erforderlich sind, um das Gebiet Obersendling weiter zu profilieren. Damit ist der Rahmenplan auch ein strategisches Konzept.

Im Rahmen des LaSie-Strategiegutachtens Umstrukturierung wurden bereits Instrumente, Prozessansätze und gesetzliche Grundlagen aufgezeigt. Diese werden berücksichtigt und zur Umsetzung der Inhalte des vorgelegten Rahmenplanes Obersendling nun weiter konkretisiert.

Zur Umsetzung der Planungsinhalte der Rahmenplanung werden neben dem Instrumentarium des BauGB (vgl. die Ausführungen vom Büro Plan und Recht im Strategiegutachten Umstrukturierung) folgende weitere Vorschläge zu drei Themenfeldern unterbreitet:

- Planungen und Verfahren
- Governance und Steuerung
- Kommunikation und Austauschformate

## Planungen und Verfahren

- **Realisierungskonzept für Gleisband / Grüne Wege**

Das Gleisband soll als ein durchgängiger Freiraum mit Aufweitungen entwickelt werden. Auch wenn das Gleisband abschnittsweise umgesetzt werden wird, müssen Wegebelag, Beleuchtung, Möblierung, Pflanzkonzept sowie die Abfolge von Spielangeboten, Ausstattung und Verweilorte aus einem Gesamtkonzept entwickelt werden. Die Aufweitungsbereiche müssen verhandelt werden, die Verflechtungen und Wegeanbindungen müssen geplant werden. Grundstücke müssen gesichert werden. Um dies zu gewährleisten, bedarf es einer vertiefenden Planung, die auch die Realisierungsfähigkeit mit einschließt (Grundstückserwerb, Flächensicherung). Daher wird eine Vorplanung für das Gleisband erforderlich, um dieses Konzept schrittweise baulich umzusetzen.

Das Realisierungskonzept sollte durch eine verwaltungsinterne Projektgruppe (PAG; siehe „Governance und Steuerung“) begleitet werden, damit Schnittstellen gelöst werden. Eine Bürgerbeteiligung sollte in diesen Prozess mit eingebunden werden.

- **Machbarkeitsstudie zur sukzessiven Straßenraum-Aufwertung**

Der Rahmenplan Obersending macht typologische Vorschläge, wie der Straßenraum als ‚Freiraum‘ aufgewertet werden kann. Diese Vorschläge müssen weiter untersucht werden. Es bedarf einer Machbarkeitsüberprüfung (z.B. Abgleich mit Leitungsbestand, Stellplatzbedarf etc.) wie die Straßen schrittweise umgebaut werden können. Diese sollte auch einen Masterplan enthalten, in dem die Potentiale der Straßenräume als Freiräume übergreifend und konkreter dargestellt werden. In einem nächsten Schritt können dann die einzelnen Straßen nach einem abgestimmten Konzept schrittweise umgebaut werden. Ein erster Schritt könnte zunächst auch darin bestehen, dass eine Referenzstraße in Bezug auf die Potentiale untersucht (z.B. Gmunderstraße, Machtlfinger Straße)

Die Konzepterarbeitung sollte wie beim Gleisband durch eine verwaltungsinterne Projektgruppe begleitet werden, damit Schnittstellen gelöst werden. Eine Bürgerbeteiligung sollte in diesen Prozess mit eingebunden werden.

- **Vertiefendes Konzept Schulstandort, Zeppelinhalle und Marktplatz, Gmunder Straße**

Der Schulstandort, die Zeppelinhalle, die Schulfreiflächen und der neue Marktplatz einschließlich der Planungsidee des Hochparks sowie der Maßnahmen der Verkehrsberuhigung müssen als eine räumliche Einheit verstanden werden, die im weiteren Prozess jedoch von unterschiedlichen Akteuren umgesetzt werden. Es soll ein vertiefendes Konzept entstehen, in dem unter anderem auch der Umgang und die Umsetzbarkeit des Hochparks sowie das Gesamtkonzept zum integrierten Zentrum überprüft wird. Hierzu soll im Rahmen eines Workshops die Komplexität und die Umsetzbarkeit des Gebietes aufgezeigt werden. Zur Sicherung der Umsetzung wird hier ein Bebauungsplan mit Grünordnung erstellt.

## Governance und Steuerung

### • Freiraum- und Gebietsmanagement Obersendling

„Wilder Natur“ Das Konzept der Freiraumentwicklung für Obersendling sieht mit Ausnahme des Projektes des Gleisbandes eine Vielzahl an Projekten vor, die nicht durch eine klassische Grün- und Freiflächenplanung auf stadteigenen Grundstücken umgesetzt werden kann. Um die Vielzahl der kleinteiligen Potenziale der Freiraumentwicklung entsprechend der Leitstrategie ‚Freiraum und Verdichtung‘ auf den Weg zu bringen, bedarf es eines Freiraum- und Gebietsmanagements, das aktuell verfügbare Flächen im Gebiet für dauerhafte und temporäre Projekte auf privaten und öffentlichen Grundstücken listet, Akteure und Nutzer zusammenbringt und Projektideen weiter konkretisiert.

Auch die Aktivierung der Freiraumpotentiale auf den Flächen der Stadt (z.B. Straßenraum, Dächer der öffentlichen Gebäude, Zwischennutzung Straßenbahntrasse/Ratzingerplatz) und die Freiraumanreicherung und -qualifizierung auf privaten Flächen im Bestand und im Rahmen von Projektentwicklung bedarf einer begleitenden Aktivierung. Um diese Potentiale zu heben, wird vorgeschlagen, ein Freiraum- und Gebietsmanagement Obersendling einzurichten. Eine Aufgabe des Managements wäre neben sozialen Themen auch, das Thema der ‚Produktiven Stadt‘ stärker zu verankern. Urban Gardening, Materialrecycling und Wiedernutzung, Schließung von Stoffströmen (z.B. durch Rückhaltung des Regenwassers im Gebiet und Entlastung der Kanäle), Kühlung des verdichteten Stadtquartiers durch aktive Verdunstungsflächen usw. würden zum Aufgabenspektrum des Freiraum- und Gebietsmanagements gehören.

Bestandteil des Aufgabenfeldes konnte die Markenbildung Obersendling und die Vorbereitung des Beteiligungskonzeptes mit Workshops, Runden Tischen, Einbindung PAG sowie Grundstückseigentümern.

Vergleichbar den Quartiersmanagern der sozialen Stadt wäre es günstig, wenn der Freiraum- und Gebietsbeauftragte mit einem Büro vor Ort vertreten ist. Ein externer Dienstleister sollte in enger Abstimmung mit der Stadt München diese Aufgabe übernehmen.

### • PAG Obersendling (Projektbegleitende Arbeitsgruppen)

Die Umsetzung des Rahmenplans Obersendling bedarf einer kontinuierlichen und aktiven Begleitung durch die Stadt. Die Einzelprojekte müssen angeschoben, abgestimmt und koordiniert werden. Verantwortlichkeiten müssen festgelegt werden, Terminpläne vereinbart werden. Das Instrument der Projektbegleitenden Arbeitsgruppe hat sich im Rahmen der Erarbeitung des Rahmenplans bewährt und sollte auch zur Umsetzung fortgesetzt werden. Das Kommunal- und Baureferat sollte verstärkt mit eingebunden werden. Der Freiraum- und Gebietsmanager könnte diesen Prozess organisieren.

### • Vorbehaltsgebiet

In Obersendling laufen derzeit zahlreiche Planungen von privaten Akteuren. Um die Inhalte des Rahmenplans abzusichern, sollte frühzeitig ein Austausch über die laufenden Aktivitäten erfolgen. Mit der Ausweisung eines „Vorbehaltsgebiets“ kann dieser Informationsaustausch insbesondere innerhalb der unterschiedlichen Hauptabteilungen und Betrachtungsebenen des Planungsreferates gewährleistet werden. Die auf Basis des Rahmenplans abgestimmten Planungsansätze können in Bauberatungen (Face-to-Face-Dialog) sowie Genehmigungen einfließen.

### • Aufwertungspotentiale im Verflechtungsbereich

Wenn Wohnungsbau im Stadtquartier Obersendling über Bebauungspläne mit Grünordnung realisiert wird, müssen öffentliche sowie private bzw. gemeinschaftlich nutzbare Grün- und Freiflächen zur Freiraumversorgung bereitgestellt werden. Da im Gebiet die Flächenpotentiale begrenzt sind, sollten Aufwertungsmaßnahmen in angrenzenden Stadträumen mit einbezogen und ggf. über Städtebauliche Verträge, z.B. als Kompensationsmaßnahmen für die Überschreitung der Dichtewerte der BauNVO (§17 Abs.2), gesichert werden. Geeignete Verflechtungsbereiche sind:

- der Südpark
- die Parkmeile Sendlinger Forst (Drygalski-Allee)

- der Siemenssportpark mit dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet
- Entsprechend dem ‚München-Code‘ könnten diese Potentiale aktiviert werden. Dies erfordert eine vorausschauende Planung und Flächensicherung.

- **Freiraumcheck bei Nachverdichtung und Neustrukturierung**

Der Freiraumcheck zielt darauf ab, im Rahmen der baulichen Entwicklung auch bei hoher Dichte die Freiraumentwicklung weiter zu qualifizieren. Damit wird dem Leitbild der ‚doppelten Innenentwicklung‘ gefolgt. Zielsetzung ist dabei, die drei Leitthemen der Freiraumkonzeption München 2030 Entschleunigung, Verdichtung und Umwandlung weiter zu konkretisieren und umzusetzen.

Der Freiraumcheck bezieht sich auf die privaten Bauvorhaben des Wohnens und der gewerblichen Nutzung. Der Freiraumcheck kann insbesondere in der Bauberatung (Face-to-Face-Dialog) angewendet werden.

Folgende Fragen werden als Prüfraster aufgerufen:

#### **Freiraum und Entschleunigung**

- Werden auf den Baugrundstücken Wohlfühlorte für Bewohnerinnen und Bewohner bzw. Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer geschaffen?
- Werden bei Wohnnutzungen das Spektrum von privat nutzbaren Freiflächen (Balkon, Terrasse, Garten) bis zu gemeinschaftlich nutzbaren Freiflächen (Gemeinschaftsfreiflächen und -dachgärten, Spielplatz) angeboten?
- Weisen die Flächen in Bezug auf Lage, Nutzbarkeit und Gestaltung eine hohe Qualität auf?
- Bietet der Freiraum neben sonnigen auch schattige Plätze?

#### **Freiraum und Verdichtung**

- Werden die Flächenpotentiale der Innenhöfe als grüne Freiraumpotentiale aktiviert und Bäume gepflanzt?
- Wird eine grüne Vorzone (Vorgarten) mit einer neuen Qualität entwickelt?
- Wird das Grüne Subwegenetz der Rahmenplanung ergänzt, werden wichtige Anknüpfungspunkte berücksichtigt?
- Werden Optionen der Mehrfachnutzung (Dächer, Stellplätze, Hofbereiche, Abstandsflächen) oder auch temporären Nutzungen (z.B. Stellplätze, Flächen der Regenwasserbewirtschaftung) ermöglicht?
- Werden in der Gesamtheit der Maßnahmen die Münchener Orientierungswerte für die Freiraumversorgung eingehalten? Werden hierfür entsprechende Maßnahmen im öffentlichen Raum umgesetzt?

#### **Freiraum und Umwandlung**

- Werden die Potentiale der gesamten Oberfläche des Baugrundstücks hinsichtlich Klimaanpassung (Hitze, Überflutung), Erhöhung der Biodiversität sowie Ressourcenschutz aktiviert?
- Werden mit der Gebäudebegrünung Kühlflächen nach dem Schwammstadtprinzip geschaffen (Urban Wetlands, begrünte und, für eine effektive Kühlung, bewässerte Fassaden)?
- Sind Baumgruppen, Gehölzinseln als Trittsteine des Biotopverbundes vorgesehen (Wilde Natur)?
- Sind Fassaden, Dächer und befestigte Oberflächen an sonnenexponierten Flächen hell und glatt und weisen damit einen hohen Solar Reflectance Index auf, sodass die Wärmeabsorption gering und die Rückstrahlung (Albedo) hoch ist?
- Sind Oberflächen (Dächer, Höfe, Zufahrten) zeitweilig überstautfähig, sodass sie bei Extremereignissen Regenwasser speichern können? Sind ausreichend unversiegelte, sickerefähige Oberflächen vorhanden? Werden Notwasserwege vorgesehen (Überflutungsvorsorge)?
- Werden Möglichkeiten der urbanen Produktion (z.B. Urban Gardening) angeboten?

## Kommunikation und Austauschformate

- **Dachmarke Obersendling (Lokal - Marketing)**

Das Gewerbegebiet Obersendling ist als Standort einer Vielzahl an Betrieben mit lokaler Vernetzung, Unternehmen mit vielfältigen Dienstleistungsangeboten, Ausbildungsbetrieben sowie unterschiedlichen Formen des Wohnens bisher wenig profiliert. Ein Imagebildungsprozess und eine gemeinsame Standortvermarktung (z.B. nach dem Vorbild Werksviertel) wurden im Rahmen des Workshops angeregt. Erste Ideen als Dachmarke lautet „Obersendling. urban. produktiv. grün.“ Zur weiteren Profilierung ist in einem weiteren Schritt eine Marketingstrategie zu entwickeln. Hierzu sollten sich die Gewerbetreibenden zusammenschließen. Das Referat für Arbeit und Wirtschaft sollte verstärkt eingebunden werden. Der Freiraum- und Gebietsmanager könnte diesen Prozess begleiten und organisatorisch umsetzen.

Unternehmen und Grundstückseigentümer schließen sich für eine gemeinsame abgestimmte Projektentwicklung zusammen und führen Expertenworkshops zur grundstücksübergreifenden Entwicklung durch.

- **Forum Obersendling: Ausstellung, Bürgerinformation, Partizipation**

Die Umsetzung der Rahmenplanung und die Imagebildung einer Dachmarke Obersendling bedarf einer Öffentlichkeitsarbeit. Dies könnte z.B. durch eine Ausstellung vor Ort, einen Spaziergang durch das Stadtquartier oder Diskussionsveranstaltungen gefördert werden. Eine Web-Seite und ein Newsletter informieren über Aktivitäten und Veranstaltungen im Stadtquartier.

Um Aufmerksamkeit zu erreichen und die Profilbildung für Obersendling im Sinne einer Dachmarke ‚urban. produktiv.grün‘ könnte auch eine besondere Aktion dies sichtbar machen. Dies könnte z.B. durch eine Konzept ‚500 Bäume für Obersendling‘ erreicht werden. Nach den Vorbildern wie z.B. in Hamburg oder Berlin wird bei Sponsoring eines halben Baumes durch Private von der Stadt die zweite Hälfte mitfinanziert und die Pflanzung im Gebiet durchgeführt.

Für die Ausstellung sollte ein Ort gewählt werden, der selbst zeigt, wie mit gewerblichen Nutzungen interessante Orte generiert wurden oder auch entwickelt werden können, wie z.B. in Räumlichkeiten des Betonwerks oder der Zeppelinhalle. Der Ort wird dann Teil der Ausstellung.

- **‘Face to Face Dialoge‘ - Einzelentwickler**

Zur Klärung der gegenseitigen Interessenslagen und Sondierung der Entwicklungsziele und -möglichkeiten an einzelnen Standorten wird entsprechend dem Vorschlag der LaSie-Strategie Umstrukturierung ‚Face to Face Dialoge‘ vorgeschlagen. Die Konzeptentwicklung für ein Grundstück wird in einem engen Dialog mit der Stadt München entwickelt (s. auch Bauberatung im Vorbehaltsgebiet). Damit können Reibungsverluste vermieden werden, Anforderungen frühzeitig abgestimmt und die Projektentwicklung beschleunigt werden.

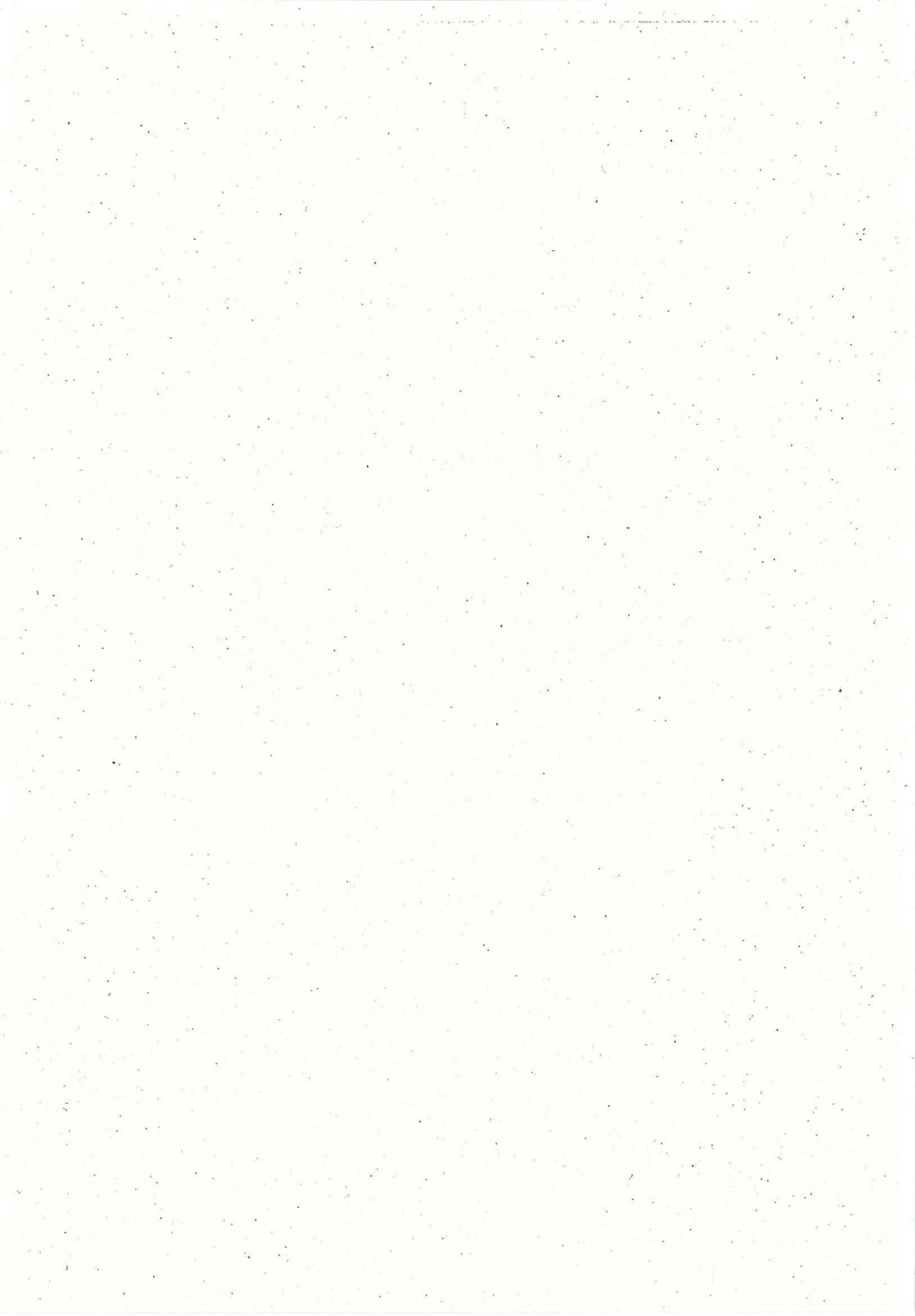
- **Ort der Möglichkeiten – Ratzingerplatz-Fläche (ehemalige Trambahnschleife)**

Zwischennutzungen und vagabundierende Freiraumnutzungen, die von den Anwohnern und Initiativen im Stadtquartier getragen werden, müssen angeregt und als Prozess organisiert werden. Der Ratzingerplatz ist ein Ort der Möglichkeiten für Zwischennutzungen. Zum Ratzingerplatz einschließlich der Straßenbahntrasse und Unterführung sollte ein Ideenaufwurf durchgeführt werden, der durch einen Workshop (Ratzingerplatz) mit Anwohnern und der interessierter Öffentlichkeit durchgeführt wird. Auch könnte in Zusammenarbeit mit Universitäten und Hochschulen Konzeptideen weiter entwickelt werden. Das Ideenspektrum kann von Urban Gardening bis zu einer temporären Draimenteststrecke auf der ehemaligen Gleisstrasse reichen. Der Freiraum- und Gebietsmanager könnte diesen Prozess organisieren und begleiten.

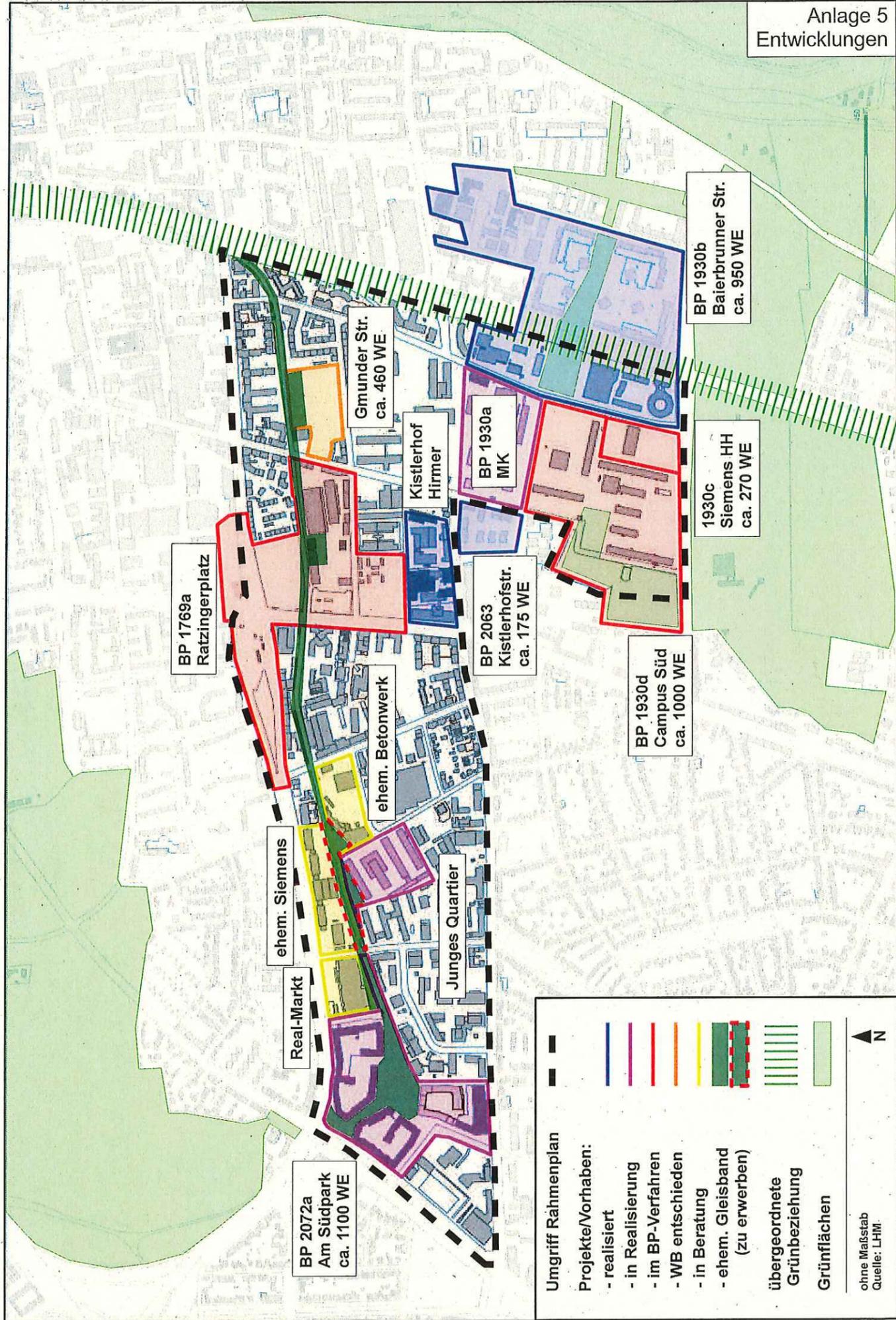
- **Politische Verankerung**

Ein solches Konzept mit einem Bündel an Maßnahmen benötigt die politische Rückdeckung und Unterstützung. Daher sollte das Gutachten im Stadtrat bekanntgegeben und ein entsprechender Beschluss zur Umsetzung gefasst werden, wobei konkrete Maßnahmen und Aufträge an die Stadtverwaltung zu formulieren sind.





Anlage 5  
Entwicklungen



ohne Maßstab  
Quelle: LHM

