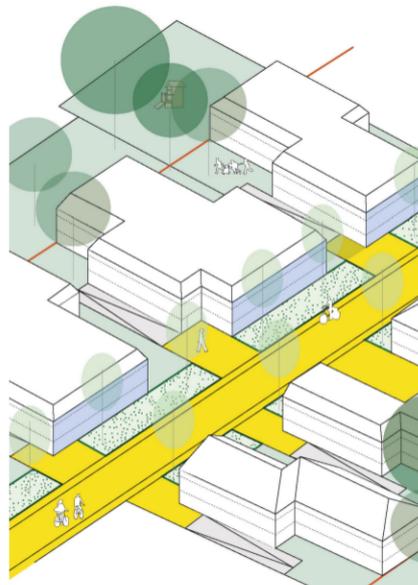




Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungs- und Umsetzungskonzepte

Schlussbericht zum 1. August 2018

Verfasser

Dr. Agnes Förster
Christian Böhm
Irene Burkhardt
Kristin Buchberger
Stephanie Wenzel
Eva Kanagasabai
Gianna Neumann
Laura Haller

Auftraggeberin

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Sonderplanungen und Projektentwicklung HA II/63
Blumenstraße 28 b
80331 München

Auftragnehmer

STUDIO | STADT | REGION 4architekten GbR

Agnes Förster, Dr.-Ing. Architektin,
Stadtplanerin DASL,
Susanna Knopp, Architektin ETH/DWB,
Jan Kurz, Dipl.-Ing. Architekt,
Markus Wassmer, Architekt ETH/SIA/DWB

Dom-Pedro-Str. 7, D-80637 München
info@studio-stadt-region.de
www.studio-stadt-region.de
www.4architekten.de

Tel. +49 (0)89 244 10 33-0,
Fax +49 (0)89 244 10 33-99

bgs m Architekten Stadtplaner m.b.B.

Christian Böhm, Architekt und Stadtplaner DWB
Mechthild Glaab, Architektin und Stadtplanerin
Juri Goebel, Architekt und Stadtplaner
Dietmar Sandler, Architekt und Stadtplaner
Josef Mittertrainer, Architekt und Stadtplaner SRL

Weißbürger Platz 4, 81667 München
mail@bgs m.de
www.bgs m.de

Tel +49 (0)89 / 4477123
Fax +49 (0)89 / 44771240

Burkhardt | Engelmayer Landschaftsarchitekten Stadtplaner Part mbB

Irene Burkhardt, Landschaftsarchitektin,
Stadtplanerin BDLA/DWB
Oliver Engelmayer, Landschaftsarchitekt,
Stadtplaner

Fritz-Reuter-Str. 1, 81245 München
info@burkhardt-engelmayer.de
www.burkhardt-engelmayer.de

Tel +49 (0)89 82087859-0
Fax +49 (0)89 82087859-49

Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungs- und Umsetzungskonzepte

Schlussbericht zum 30. Mai 2018

1 Anlass und Zielsetzung	5
2 Ausgangslage	6
3 Vorgehensweise	8
4 Rahmenplanung Testgebiete	11
4.1 Testgebiet Geiseltalsteig	11
4.1.1 Ausgangslage	11
4.1.2 Charakteristik im Bestand	15
4.1.3 Entwicklung	17
4.1.4 Leitmotiv und Ziele	17
4.1.5 Instrumente zur Umsetzung	18
4.2 Testgebiet Waldtrudering	24
4.2.1 Ausgangslage	24
4.2.2 Charakteristik im Bestand	28
4.2.3 Entwicklung	30
4.2.4 Leitmotiv und Ziele	30
4.2.5 Instrumente zur Umsetzung	31
4.3 Testgebiet Senftenauerstraße	39
4.3.1 Ausgangslage	39
4.3.2 Charakteristik im Bestand	43
4.3.3 Entwicklung	45
4.3.4 Leitmotiv und Ziele	45
4.3.5 Instrumente zur Umsetzung	46
5 Rahmenplanung Nachfolger	53
5.1 Östlich Exter-Kolonie, Pasing	53
5.1.1 Ausgangslage	53
5.1.2 Charakteristik im Bestand	58
5.1.3 Entwicklung	60
5.1.4 Leitmotiv und Ziele	60
5.1.5 Instrumente zur Umsetzung	61
5.2 Holzapfelkreuth	65
5.2.1 Ausgangslage	65
5.2.2 Charakteristik im Bestand	70
5.2.3 Entwicklung	72
5.2.4 Leitmotiv und Ziele	72
5.3 Heimstättensiedlung	77
5.3.1 Ausgangslage	77
5.3.2 Charakteristik im Bestand	81
5.3.3 Entwicklung	84
5.3.4 Leitmotiv und Ziele	84
5.3.5 Instrumente zur Umsetzung	85
6 Reichweite und Umsetzung der Rahmenpläne	89

7 Abschätzung Übertragbarkeit, Vorschlag zum weiteren Vorgehen	92
7.1 Ergebnisse der Untersuchungen Testgebiete und Nachfolger	92
7.2 Entwicklung einer Systematik für die Münchner Gartenstädte	96
7.2.1 Systematik Themen und Instrumente	96
7.2.2 Bausteine der Rahmenplanung	100
7.2.3 Regelwerk Gartenstadt-Bausteine	101
7.3 Weites Vorgehen	106

1 Anlass und Zielsetzung

Dynamische Stadtentwicklung

Die Diskussion um die Zukunft der Gartenstädte hat vor dem Hintergrund der insgesamt dynamischen Entwicklung der Stadt besondere Aktualität für die Gebiete selbst, aber auch für die Identität und Lebensqualität in der ganzen Stadt gewonnen. Der Entwicklungsdruck, der sich auch in den Gartenstädten manifestiert und die Wertschätzung ihres besonderen Charakters durch die Bewohnerinnen und Bewohner, hat so zur Gründung einiger Bürgerinitiativen zum Erhalt dieser Gebiete geführt.

Gartenstadtsatzung und Verordnung über besondere Siedlungsgebiete

Die Landeshauptstadt München war sich schon früh der Verantwortung für die besonderen Qualitäten der Gebiete mit Gartenstadtcharakter bewusst. Sie hat deshalb bereits im Jahr 2000 für diese Gebiete die sogenannte „Gartenstadtsatzung“ (GSS) erlassen. Diese wurde allerdings nur wenige Jahre später, wie auch die Verordnung über besondere Siedlungsgebiete als Teil der Gemeindeverordnung (GVO), per Gerichtsentscheid vom 30.05.2003 beziehungsweise vom 12.05.2004 mit den dort vorgeschriebenen erweiterten Abstandsregelungen für nichtig erklärt. Daraufhin mussten vom Stadtrat die Gartenstadtsatzung (GSS) ganz und Teile der Verordnung über besondere Siedlungsgebiete als Bestandteil der GVO aufgehoben werden. Die Vorgartensatzung mit Regelungen zur Begrünung der Vorgärten und dem Freihalten von Bebauung wurde zunächst nicht mehr angewandt und nachfolgend ebenfalls teilweise aufgehoben.

Steuerung der Entwicklung – Suche nach neuen Instrumenten

Um die Entwicklung aktiv und nachhaltig zu steuern, befasste sich die Vollversammlung des Stadtrats am 29.04.2015 mit dem Thema der Münchner Gartenstädte (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909 „Gartenstädte – Erhalt des Charakters und bauliche Entwicklung – Stand und Ausblick“). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, eine geeignete Vorgehensweise zur Steuerung der baulichen Entwicklung unter der Maßgabe des Erhalts des besonderen Charakters der Gartenstädte zu erarbeiten. Es wurde angestoßen, Rahmenpläne zu erarbeiten und die Gebiete im Sinne des Baurechts blockweise zu betrachten. Im Rahmen des vorliegenden Auftrags sollten Akteure vor Ort eingebunden werden, um Informationen und Erfahrungen vor Ort aufnehmen zu können.

Rahmenplanung

Ziel der vorliegenden Untersuchung „Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungsbedarf- und Umsetzungskonzepte“ ist es, anhand von drei Testgebieten Steuerungsinstrumente mit Hilfe einer Rahmenplanung gebietsspezifisch sowie methodisch nachvollziehbar und möglichst vergleichbar zu entwickeln. In einem weiteren Schritt anhand drei weiterer Gebiete soll untersucht werden, inwieweit die ersten Ergebnisse auf einen größeren Umgriff beziehungsweise andere Gartenstadtgebiete übertragen werden können. Die in den Rahmenplänen dargestellten Ziele und Aussagen zu Maßnahmen sowie die dargestellten Steuerungsinstrumente sollen Grundlage für die Beratung der Bauherrinnen und Bauherrn sowie Entscheidungshilfe bei den Baugenehmigungsverfahren sein.

2 Ausgangslage

Definition Gartenstadt

Der im Münchner Sprachgebrauch unscharf verwendete, von seiner historischen Bedeutung weitgehend abgelöste Begriff „Gartenstadt“ umfasst ein weites Spektrum gebietsspezifischer räumlich und sozial, kulturell und historisch begründeter Qualitäten. Das Synonym „Garten“ in der Bezeichnung „Gartenstadt“ weist darauf hin, dass im allgemeinen Sprachgebrauch Gebiete mit einem hohen Anteil gut durchgrünter Freiräume verstanden werden. Gebiete, in denen durch die Landeshauptstadt München ehemals die Gartenstadtsatzung erlassen wurde, zeichnen sich durch einen hohen Grad der Durchgrünung, eine lockere Bebauung und eine geringe städtebauliche Dichte aus. Nach dieser Definition sind im Gebiet der Landeshauptstadt München derzeit circa 6.000 Hektar als Gartenstädte zu bezeichnen. Dies entspricht in etwa 20 Prozent des Stadtgebiets.

Gebietsfamilien

Dieser nicht unerhebliche Anteil von Gartenstädten an der Gesamtfläche der Landeshauptstadt München unterscheidet sich in Zeitpunkt und Art der Entstehung, in den prägenden städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen, in den Wohntypologien und den aktuellen Entwicklungstendenzen sowie der Einbindung in den gesamtstädtischen Zusammenhang.

Um die Verschiedenartigkeit zu systematisieren, wurden deshalb durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung drei sogenannte „Gebietsfamilien“ nach Kriterien wie insbesondere der Siedlungsstruktur, der Art der Bauweise und der Geschossigkeit, dem Baumbestand und dessen Strukturreichtum, zusammenhängenden privaten Grünflächen sowie der stadtklimatischen Bedeutung der Gebiete herausgearbeitet. Typische und wiederkehrende Merkmale sind:

- Gebiete mit in weiten Teilen **heterogener Struktur** und **großmaßstäblichen Baukörpern** → **Familie 1**
- Gebiete mit überwiegend **kleinteiliger Struktur** und einer **Verdichtung** an den **Hauptstraßen** → **Familie 2**
- Gebiete mit überwiegend **homogener Struktur** und **kleinmaßstäblichen Baukörpern** → **Familie 3**

Blockweise Betrachtung

Begleitend zu dem mehr oder minder einheitlichen Charakter der Gebietsfamilien mit Gartenstadtcharakter wird mit der blockweisen Betrachtung die Beurteilung von einzelnen Baugesuchen in einen größeren, genau definierten Bezugsrahmen gestellt. So wird eine vertiefte und systematisierte Untersuchung der rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen, die dem Erhalt vorhandener Qualitäten dient, möglich – bevor eine Entscheidung nach Paragraph 34 BauGB getroffen wird. „Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Freihaltung der innenliegenden Bereiche der Gevierte, bzw. der tiefen Vorgärten“.

Die blockweise Betrachtung erfolgt anlassbezogen und unterstützt die Bauberatungen. Zudem kann die Frage geklärt werden, ob die beabsichtigte bauliche Entwicklung ggf. durch flankierende Maßnahmen der Stadtplanung gesteuert werden muss. Um effektiv vorgehen zu können, wurden alle Gevierte im Geltungsbereich der ehemaligen Gartenstadtsatzung und der Satzung über besondere Siedlungsgebiete (GVO) unter rechtlichen Gesichtspunkten nach § 34 BauGB in drei Kategorien eingeteilt:

- Gebiete der **Kategorie A**: Sie zeichnen sich durch eine klar strukturierte Bebauung aus, die rückwärtigen Bereiche sind in der Regel vollständig von Bebauung freigehalten. Die rechtliche Beurteilung ist eindeutig.
- Gebiete der **Kategorie B**: Die Bebauung ist in der Regel dichter und auch in die rückwärtigen Bereiche bereits mehrfach eingedrungen. Dennoch wird das Gebiet weiterhin durch qualitativ hochwertigen Grünbestand geprägt. Diese Gebiete sind ebenfalls rechtlich eindeutig zu beurteilen.
- Gebiete der **Kategorie C**: Es handelt sich um Mischformen der Kategorien A und B. Die rechtliche Beurteilung, ob die einzelnen Bebauungen in den rückwärtigen Bereichen als Bezugsfälle für weitere Bauanträge herangezogen werden müssen, macht nähere Untersuchungen notwendig.

Rahmenpläne

Die Aufstellung von Rahmenplänen wurde als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Bebauungsplanung vom Stadtrat beschlossen. In Rahmenplänen als informellem Planungsinstrument können für die Gebiete mit Gartenstadtcharakter städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren dargestellt werden.

Sie sind damit ein geeignetes Instrument, um für große Bereiche des Stadtgebiets einen Rahmen für die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung zu setzen. Er beschreibt Qualitäten, Entwicklungstrends und Ziele für die einzelnen Gebiete und die Gebietsfamilien. Zugleich wird der Rahmen für Ihre Entwicklung sowie ihre Bedeutung aus Perspektive der Gesamtstadt aufgezeigt. Dies erscheint umso wichtiger, als bei der insgesamt dynamischen Entwicklung in der Landeshauptstadt die Ableitung von Entwicklungszielen einer übergeordneten Betrachtung ebenso standhalten muss wie der Entscheidungsfindung bei einzelnen Bauvorhaben. Die vorliegende Untersuchung konzentriert sich auf das Instrument der Rahmenplanung. Anhand von drei Testgebieten und später drei „Nachfolgern“ aus den drei Gebietsfamilien soll herausgearbeitet werden, inwieweit das Instrument Rahmenplanung methodisch systematisiert und Ergebnisse qualifiziert werden können. Ziel ist, das Vorgehen auf die Gebietsfamilien für die Gesamtstadt zu übertragen.

Wird während der Aufstellung der Rahmenpläne festgestellt, dass für die Steuerung der baulichen Entwicklung dennoch ein (einfacher) Bebauungsplan erforderlich ist, wird dieser in Einzelfällen vorgeschlagen.

3 Vorgehensweise

Gebietsfamilien, Testgebiete, Nachfolger

Die drei Gebietsfamilien bilden den Ausgangspunkt für die Untersuchung in der vorliegenden Studie. Innerhalb dieser Familien wurden die einzelnen Gebiete nach den Untersuchungskriterien gegliedert und mit einer Bearbeitungspriorität versehen. Für jede Familie wurde ein Gebiet für eine sofortige Bearbeitung (Testgebiet) und ein Gebiet für eine an die Bearbeitung des Testgebiets anschließende Bearbeitung (Nachfolger) ausgewählt. Die Bearbeitung der Nachfolger soll auf den Erkenntnissen der Testgebiete aufbauen beziehungsweise die erarbeitete Methodik mit den entwickelten Handlungsansätzen verifizieren.

Ausgewählte Testgebiete

- Familie 1: **Geiseltasteig** (18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching)
- Familie 2: **Waldtrudering** (15. Stadtbezirk Trudering-Riem)
- Familie 3: **Senftenauerstraße** (25. Stadtbezirk Laim)

Ausgewählte Nachfolger

- Familie 1: **östlich Exter-Kolonie I** (21. Stadtbezirk Pasing-Obermenzing)
- Familie 2: **Holzapfelkreuth** (20. / 7. Stadtbezirk Hadern / Sendling-Westpark)
- Familie 3: **Heimstättensiedlung** (16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach)

Die ausgewählten Testgebiete und Nachfolger sind jeweils exemplarisch für alle Gebiete innerhalb der jeweiligen Gebietsfamilie zu sehen. Die Ergebnisse der Untersuchung werden anschließend auf ihre Übertragbarkeit auf andere Gebiete der jeweiligen Gebietsfamilie und auch darüber hinaus auf weitere ähnliche Gebiete in der Stadt München überprüft.

Perspektive Quartier und Gesamtstadt

Zu Beginn der Untersuchung werden die ausgewählten Gebiete in Hinblick auf ihre jeweilige Charakteristik genauer betrachtet. Dabei werden die Innen- und Außensicht miteinander verknüpft. Einerseits geht es um die Qualitäten für die Bewohnenden in den Gebieten. Andererseits leisten die Gartenstädte einen Mehrwert für die Gesamtstadt, beispielsweise im Hinblick auf die Stadtökologie und das Stadtklima. Die Wechselwirkungen zwischen den Gartenstadtquartieren und der Gesamtstadt sind Gegenstand der Ziele für die Münchner Gartenstädte und der Steuerung ihrer baulichen und freiräumlichen Entwicklung.

Zur Bewertung der spezifischen Charakteristik der ausgewählten Gebiete wurden Kriterien für **Qualitäten im Quartier** und den **Mehrwert für die Gesamtstadt** formuliert. In der Analyse wurde betrachtet, wie stark diese Kriterien zu den Stärken und dem Mehrwert der spezifischen Gartenstadt beitragen.

Qualitäten für das Quartier

1. **Städtebaulicher und freiräumlicher Charakter.** Die wahrgenommenen Qualitäten von Gartenstädten stützen sich auf den spezifischen Maßstab und den Rhythmus von Parzelle, Haus und Block sowie die städtebauliche und freiräumliche Identität des gesamten Quartiers. Zur spezifischen Freiraumqualität tragen private und öffentliche Räume bei.

2. **Verhältnis Privat und Öffentlichkeit.** Gartenstädte zeichnen sich durch die spezifische Verknüpfung privat und gemeinschaftlich genutzter und gelebter Räume und Angebote aus. Die Nutzung der öffentlichen und privaten Freiflächen und die soziale Infrastruktur spielen eine wichtige Rolle.
3. **Wohnen, Infrastruktur und Versorgung.** Gartenstädte bieten ein Wohnangebot mit einer gewissen Altersmischung und einem Anteil von Familien. Es finden sich nur einzelne ergänzende Nutzungen, beispielsweise für Soziales, Bildung, Freizeit, Sport und Versorgung.
4. **Freiraum.** Gartenstädte bieten einen hohen Anteil qualitativ hochwertiger Freiflächen. Die Wohnqualität entsteht in der Verknüpfung von privaten und gemeinschaftlichen Grünflächen mit einem eigenen Charakter. In Gartenstädten dominieren die privaten Grünflächen, welche die Grünversorgung gewährleisten. Großbäume und strukturreiche Privatgärten mit zusammenhängenden Grünflächen bieten ein attraktives Wohnumfeld.

Mehrwert für die Gesamtstadt

5. **Anbindung und Einbindung.** Gartenstädte stehen in Verbindung mit der Gesamtstadt über ihre wechselseitigen Angebote und Nutzungen in den Bereichen Versorgung, Soziales, Bildung, Freizeit und Erholung. Über Grünverbindungen, das Straßen-, Rad-, Fußwege- sowie das ÖPNV-Netz sind Gartenstädte an die umgebenden Quartiere und die Gesamtstadt angebunden. In einigen der Gebiete setzt sich die städtebauliche und freiräumliche Struktur in der Umgebung fort, in anderen Bereichen treffen Gartenstädte im Umfeld auf andere Strukturen.
6. **Stadtökologie.** Gartenstädte tragen positiv zur Stadtökologie bei, mit einem geringen Versiegelungsgrad, einem klimawirksamen Baumbestand, einer hohen Biodiversität und einer guten Freiraumvernetzung in die umgebenden Quartiere. Gartenstädte haben in vielen Fällen eine wichtige Rolle für das Stadtklima, wenn sie die Versorgung mit Frisch- und Kaltluft unterstützen.
7. **Entwicklungspotenzial / Dynamik.** Gartenstädte leisten einen Beitrag zur Entwicklung von Wohnen, Infrastruktur und Freiräumen für die Gesamtstadt, wenn Wohn- und Freiraumangebote gesichert und entwickelt werden, die Verknüpfung mit der räumlichen Entwicklung in den umgebenden Quartieren gelingt und eine qualitative Weiterentwicklung der Gartenstädte gesteuert werden kann.
8. **Identität in der Gesamtstadt.** Gartenstädte sind Orte der Identität, welche auch die Gesamtstadt München prägen. Dabei spielt neben der stadträumlichen und freiräumlichen auch die kulturelle und soziale Ebene eine wichtige Rolle.

Im Rahmen der Untersuchung wird die Charakteristik der Gebiete entlang der acht Kriterien herausgearbeitet und in Diagrammen veranschaulicht.

Rahmenplanung für Einzelgebiete

Aufbauend auf der Analyse der **Ausgangslage** wird für jedes Gebiet die heute spezifische **Qualität** dargestellt. Die Möglichkeiten der **Entwicklung** werden mit einem 0-Szenario, welches die Risiken einer Entwicklung ohne Rahmenplanung aufzeigt, und einem Plan-Szenario, welches die Chancen einer behutsamen Weiterentwicklung im Sinne der Rahmenplanung benennt, qualitativ beschrieben. Darauf aufbauend wird ein **Leitmotiv** formuliert und in einzelnen räumlichen **Zielen** konkretisiert. Die **Instrumente zur Umsetzung** beinhalten die Vorgaben im Rahmenplan mit einem Planteil und textlicher Erläuterung. Zusätzlich werden Vorschläge zu flankierenden Bebauungsplänen sowie zu ergänzenden Maßnahmen gemacht. Damit sollen Kommunikation und Beratung der Bauherrschaft unterstützt werden. **Reichweite und**

Übertragbarkeit auf Gebietsfamilien

Umsetzung der Rahmenplanung werden für alle drei Gebiete zusammenfassend dargestellt.

Die Anwendung der entwickelten Vorgehensweise auf die Nachfolger hat zum Ziel, die städtebaulichen und freiräumlichen Handlungsansätze auf ihre Übertragbarkeit hin zu überprüfen und gegebenenfalls zu ergänzen. In der Gesamtschau der Rahmenplanungen soll für die sechs ausgewählten Gebiete eine Systematisierung der Handlungsansätze für die drei Gebietsfamilien für die Gesamtstadt entwickelt werden.

4 Rahmenplanung Testgebiete

4.1 Testgebiet Geiseltasteig

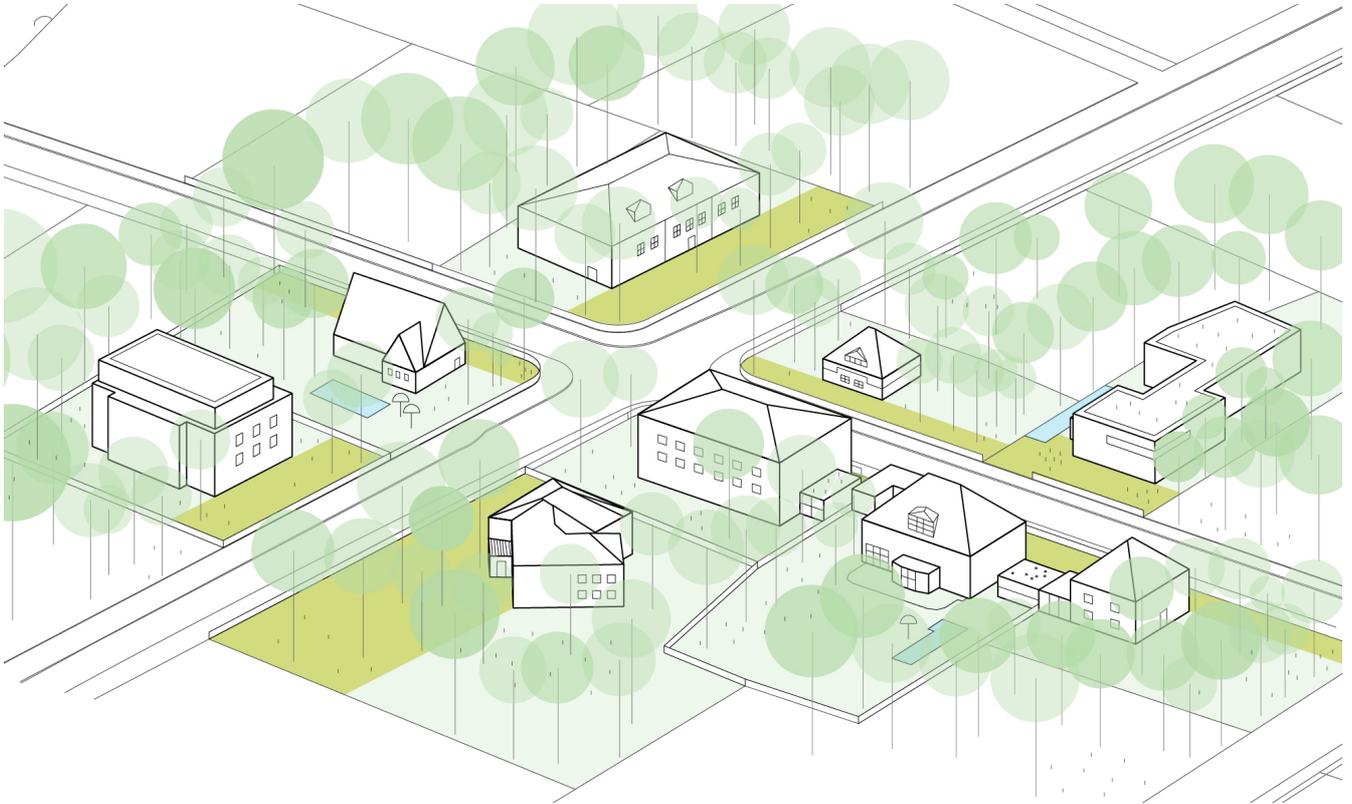


Abbildung 1:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Testgebiet Geiseltasteig heute.

4.1.1 Ausgangslage

Geschichte

Das Testgebiet Geiseltasteig entwickelte sich im Gebiet des königlichen Grünwalder Forsts um den Gutshof Menter-schwaige. Die Entwicklung erfolgte im Süden beider-seits der Bahntrasse. Die Gartenstadt wurde mit einem großzügigen Straßenraster und nord-süd-gerichteten Blöcken angelegt. An den Knoten im Straßennetz liegen öffentliche Plätze. Der Schmorellplatz bindet als prominentester Platz die Menter-schwaige in Ost-West-Richtung an und bildet einen stadträumlichen Schwerpunkt zwischen Theodolindenplatz und Bahntrasse. Die regelmäßige Parzellierung südlich des Schmorellplatzes wurde im nördlich angrenzenden Gebiet nur in Teilen um-gesetzt – die Grundstücksgrößen variieren stark und reichen von rund 300 bis rund 9000 m². In den 1970er Jahren erfuhr das Gebiet einen deutlichen Entwick-lungsschub. Die ursprüngliche Villenbebauung wurde durch dreigeschossige Mehrfamili-enhäuser ergänzt. Seitdem findet eine weitere laufende Verdichtung statt.

Anbindung und Einbindung

Die Gartenstadt erstreckt sich als schmaler nord-süd-gerichteter Siedlungskörper zwischen Klinikum Harlaching und der Stadtgrenze. Die städtebauliche Einbindung in das benachbarte Siedlungsgefüge ist nur schwach ausgeprägt. Die Distanzen sind groß – vom Theodolindenplatz bis zum Markplatz Grünwald gut 6 km und vom Schmorellplatz bis zum Grünwalder Stadion gut 5 km Luftlinie. Die randlich gelegenen überörtlichen Freiräume und Wegeverbindungen – der Perlacher Forst und die Isar-auen – sind auf kurzen Wegen erreichbar und überregional bedeutend. Nach Osten wirkt die Geiseltasteigstraße als Barriere. Mit der Tram erreicht man aus dem Gebiet

Giesing und Haidhausen im Norden und Grünwald im Süden. Die Schulwege bis zur Rotbuchenstraße sind lang. In der Gartenstadt gibt es abgesehen von der Gastronomie keine Nahversorgung. Das nächst gelegene Nahbereichszentrum befindet sich an der Naupliastraße Ecke St.-Magnus-Straße.

Baustruktur

Das Testgebiet ist geprägt von einer großen Bandbreite an Parzellen- und Hausgrößen. Das Parzellenraster zur Straße ist uneinheitlich. Es finden sich verschiedene Maßstäbe von Gebäuden: vom eingeschossigen Einfamilienhaus mit nicht ausgebautem Dach über die zweigeschossige historische Villa mit städtebaulich markantem Dachgeschoss bis hin zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Attikageschoss. Die typologische Vielfalt mit einem Nebeneinander von Einfamilienhäusern oder Villen mit Garten und Mehrfamilienhäusern im Park ist charakteristisch für das Gebiet.

Freiraum

Großgewachsene Laubbäume erster Ordnung in großzügigen, parkartigen Privatgärten prägen den Charakter des Gebiets. Der Anteil an öffentlichen Grünflächen ist gering. Das private Grün bildet große zusammenhängende Bereiche. Der Baumbestand wirkt über die Straßen hinweg und trägt so wesentlich zum Parkcharakter des Gesamtgebiets bei. Private Grünflächen umspielen die Gebäude, die Trennung in Vorgärten und hinteren Gartenbereich ist wenig ausgeprägt. Die über die Parzellengrenzen hinweg zusammenhängenden parkartigen Grünflächen ermöglichen den gebietsprägenden Großbaumbestand. Neubauten und den Freiraum unterbauende Tiefgaragen gefährden den Baumbestand. Das Gebiet ist von zahlreichen Biotopen und Schutzgebieten eingerahmt. Die strukturreiche Vegetation und der alte Baumbestand indizieren hohe Biodiversität. Die Versiegelung im Gebiet nimmt nach Norden tendenziell zu, der Anteil der Tiefgaragen ist hoch und dürfte weiter zunehmen.

Kenndaten

Der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt nur leicht über dem stadtweiten Durchschnitt. Das Gebiet weist einen im Stadtvergleich überdurchschnittlichen Altersdurchschnitt und einen stark überdurchschnittlichen Altenquotienten auf. Das lässt auf einen bevorstehenden Generationenwechsel im Quartier schließen. Die Einwohnerdichte in den Blöcken des Gebiets ist im Vergleich der drei Testgebiete am geringsten und liegt für das statistische Viertel unter dem stadtweiten Durchschnitt. Der Motorisierungsgrad ist mit 58,9 privat zugelassenen Pkw pro 100 Einwohner deutlich über dem städtischen Durchschnittswert von 37,1 Pkw. Die Wohndauer liegt knapp unter dem stadtweiten Mittelwert.

Dichte, Dynamik

In der Folge der unterschiedlichen Grundstücksgrößen und Bebauungstypen variiert die bauliche Dichte stark. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,08 und 0,49, die Geschossflächenzahl reicht von 0,14 bis 1,44 mit einem Median von 0,41. Es zeigt sich eine rege Neubautätigkeit, welche mit neuen Tiefgaragen einhergeht. Grundstücke mit niedrigen baulichen Dichten finden sich über das gesamte Testgebiet verteilt.

Testgebiet Geiseltasteig – Katasterplan

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner

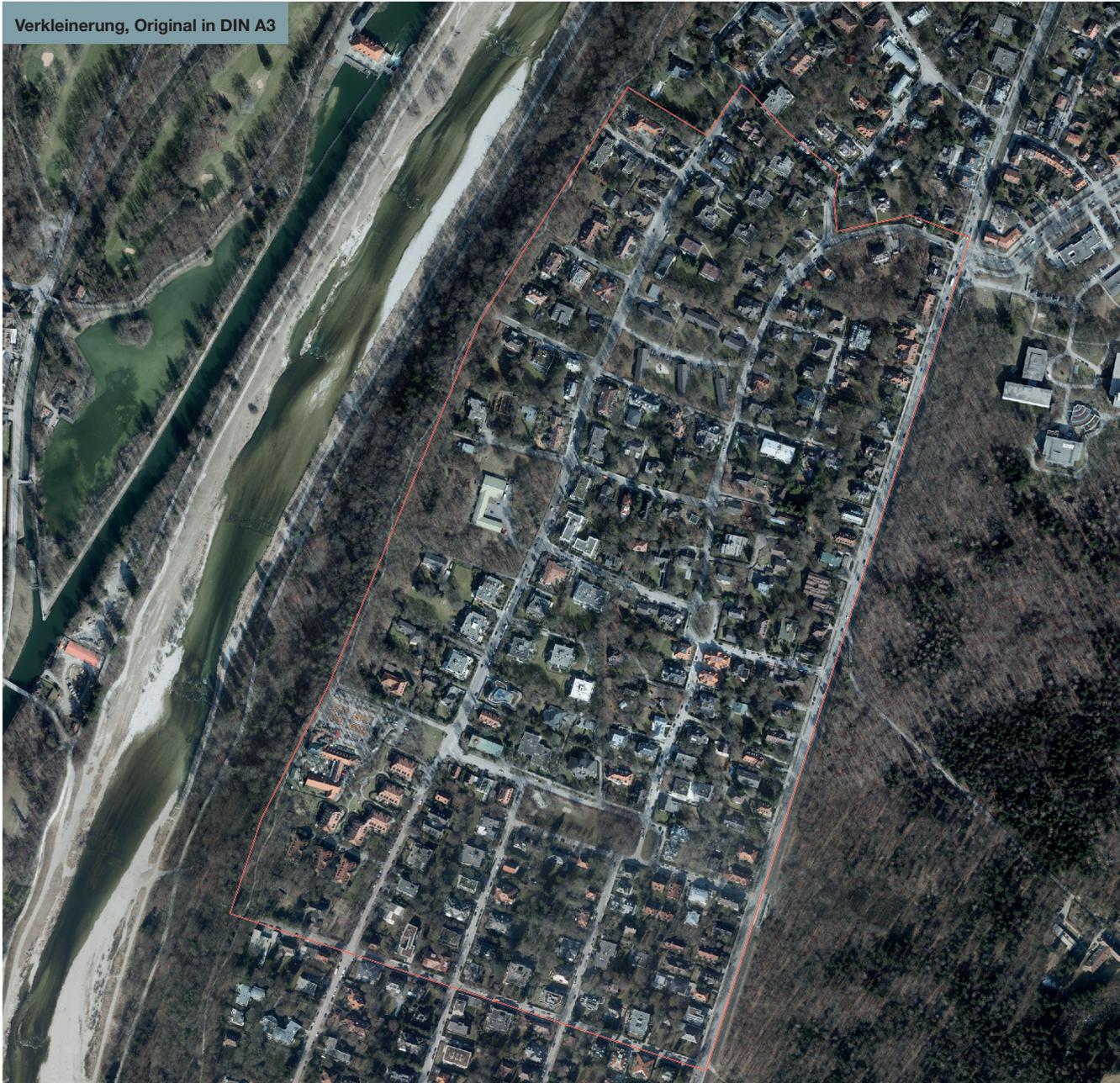


— Umgriff

Testgebiet Geiseltal – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner

— Umgriff



4.1.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Der Charakter der Gartenstadt wird maßgeblich durch den alten Baumbestand, die Grundstücke übergreifenden parkartigen Freiräume und das großzügige Straßennetz geprägt. Der Schmorellplatz ist eine wichtige Adresse des Quartiers, dessen freiräumliche Qualitäten gestärkt werden könnten. In der Parklandschaft findet sich ein verträgliches Nebeneinander von Villen im Garten und Geschosswohnungen im Park. Zahlreiche Neubauten jedoch weisen große Gebäude auf kleinen Grundstücken auf und beeinträchtigen damit den fließenden Freiraum und die Großbäume. Isarauen, Perlacher Forst, Bavaria Filmstudios und Mentserschaige wirken als mentale Anker für das Quartier. Die Wohnqualität wird maßgeblich durch die großzügige Verbindung von Innenraum und Außenraum geprägt. Der individuelle Garten ist demgegenüber in Gestaltung und Nutzung weniger bedeutend.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Das Testgebiet hat für die Gesamtstadt einen besonderen ökologischen Wert bezüglich des Stadtklimas – Versorgung mit Frisch- und Kaltluft – und Biodiversität, insbesondere in Hinblick auf den Biotopverbund. Der alte Großbaumbestand steht in Verbindung mit Perlacher Forst und Isarauen. Harlaching wird heute als repräsentativer Wohnstandort in Verbindung mit einem übergeordneten Freiraumangebot wahrgenommen. Der Anteil des motorisierten Individualverkehrs ist heute in der relativ isolierten und peripheren Lage im Stadtgebiet besonders hoch. Mit dem Potenzial eines S-Bahn-Halts Mentserschaige (siehe Studie Perspektiven im ÖPNV im Landkreis München 2017) kann der ÖPNV in Zukunft deutlich an Attraktivität zulegen. Im Gebiet fehlen Nahversorgung und soziale Infrastruktur. Die Distanzen zur Grundschule und zum Nahbereichszentrum sind hoch.

Kriterium trägt zu Qualitäten und Mehrwert der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

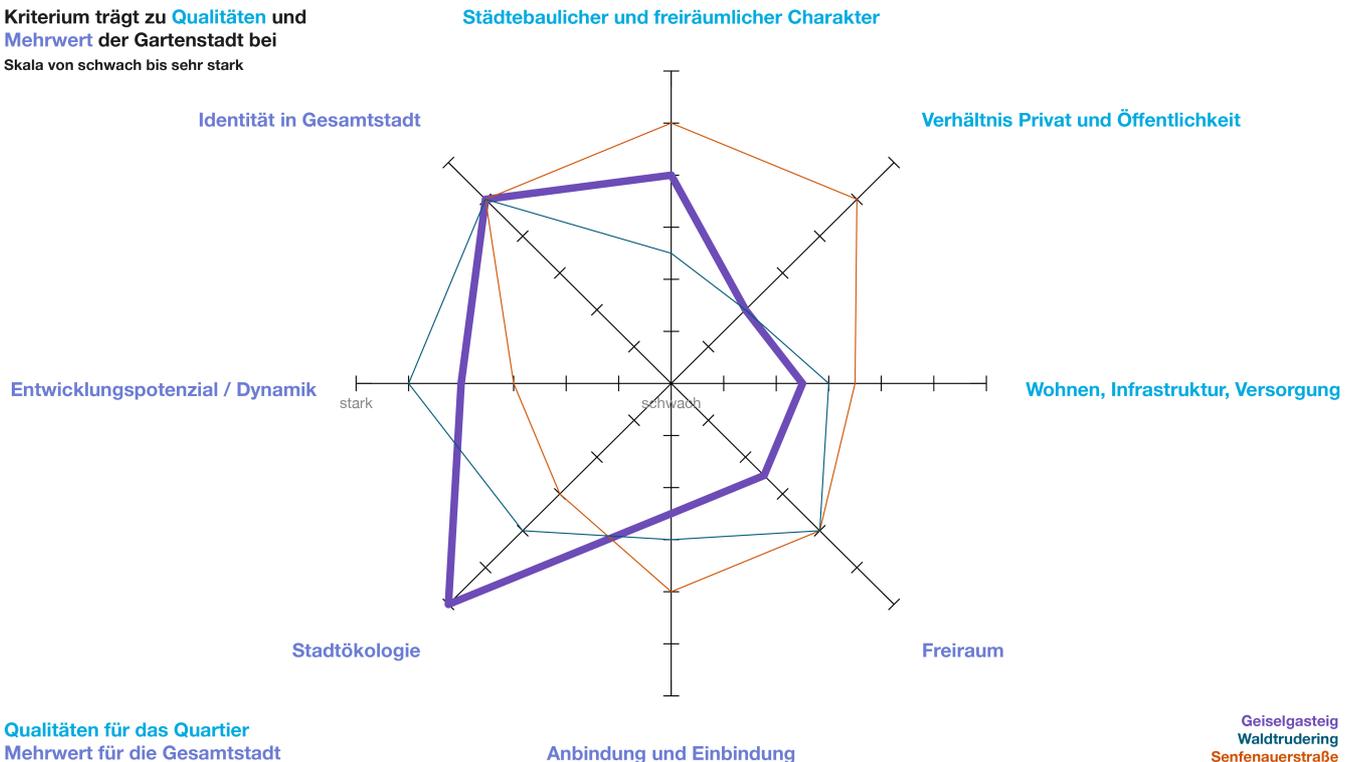


Abbildung 2:
Bewertung heutige Charakteristik des Testgebiets Geiselgasteig.

Testgebiet Geiseltalsteig – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

- Isar +
- Grünvernetzung, Stadtklima +
- alter Baumbestand, Überschirmungsgrad +
- Großzügigkeit Straßen- und Wegenetz +
- Villa im Garten, Adresse zur Straße +
- Wohnanlage im Park +
- Schmorellplatz als Auftakt und Adresse ±



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



- zu großes Haus auf zu kleinem Grundstück, Gartenrest
- Tiefgaragen gefährden Baumbestand
- Barrieren
- Gesicht zur Straße und zum Platz

Maßstab 1:7.500

4.1.3 Entwicklung

0-Szenario

Die Ergebnisse der blockweisen Betrachtung (Erläuterung siehe 3 Vorgehensweise) zeigen für das Testgebiet zahlreiche Blöcke mit fortgeschrittener baulicher Entwicklung (Kategorie B). Diese Blöcke sind heute bereits dichter bebaut. Die Blöcke enthalten aber zugleich einzelne Parzellen mit deutlich geringeren baulichen Dichten, welche damit deutliches Nachverdichtungspotenzial bieten. Einzelne Blöcke sind heute noch klar strukturiert (Kategorie A) oder in einer beginnenden baulichen Entwicklung (Kategorie C). Insgesamt wird die Wahrscheinlichkeit einer Überformung des Gartenstadtcharakters auf Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage als mittel eingestuft.

Der anstehende Generationenwechsel trifft im Testgebiet auf einen heterogenen Bestand mit einer großen Bandbreite baulicher Dichten. Vor diesem Hintergrund ist anzunehmen, dass ohne aktive Steuerung in Zukunft die bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten auf zahlreichen Grundstücken genutzt werden. Damit wird die bauliche Entwicklung deutlich an Dynamik gewinnen. In Kombination mit neuen Tiefgaragen ist der alte Baumbestand – insbesondere entlang der Parzellengrenzen – gefährdet. Dadurch wird der stadtoökologische Mehrwert der Gartenstadt deutlich sinken. Wenn Neubauten die Bauräume zur Straße hin ausnutzen, droht der fließende Parkcharakter im Straßenraum verloren zu gehen. Das beeinträchtigt die Identität des gesamten Quartiers. Die laufende Zunahme an Bevölkerung bei gleichzeitig fehlender Versorgung und Infrastruktur wird zu einer starken Zunahme des motorisierten Individualverkehrs in und aus dem Gebiet führen.

Plan-Szenario

Durch eine aktive Steuerung der Entwicklung des Testgebiets kann eine adäquate bauliche Entwicklung mit bewusst gestaltetem Parkcharakter erreicht werden. Oberstes Ziel ist der Erhalt der bestehenden Bäume und der zusammenhängenden parkartigen Freiräume. Die zwei Typen Villa im Garten und Mehrfamilienhaus im Park werden über den fließenden Freiraum verbunden. Die Begrenzung der Grundflächen der Gebäude und das Vor- und Zurückspringen entlang der Straßen fördert Durchblicke im Grünen. Tiefgaragen werden möglichst unterhalb der Gebäude errichtet, um den Baumbestand zu erhalten. Zugleich werden neue Angebote für die soziale Infrastruktur und Mobilität im Quartier geschaffen. Der S-Bahn-Halt Menterschwaige schafft eine neue Lagequalität der Gartenstadt mit direkter Anbindung an die Innenstadt.

4.1.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Parkstadt“

Das Testgebiet Geiseltalsteig wird im Charakter einer **Parkstadt** zwischen Perlacher Forst und Isarauen und in direktem Einzugsgebiet des neuen ÖPNV-Knotens Menterschwaige entwickelt. Der Charakter der fließenden Parklandschaft mit klimawirksamen Großbäumen wird erhalten. Darauf aufbauend kann die langfristige Wohnqualität für vielfältige Zielgruppen inklusive der notwendigen sozialen Infrastruktur gesichert und ausgebaut werden. Die Erreichbarkeit mit dem ÖPNV und nicht motorisierten Individualverkehr wird verbessert und die Vernetzung des Gebiets in Ost-West-Richtung gestärkt. Zielsetzung und Rahmenplanung beziehen sich auf den gewählten Umgriff, sind grundsätzlich aber auch in den nördlich und südlich angrenzenden Gebieten westlich der Geiseltalsteigstraße – von der Holzkirchner Straße bis zum Theodolindenplatz – anwendbar.

Räumliche Ziele

1. Haus im Garten, Wohnanlage im Park

Verbesserung der Ensemblewirkung durch fließenden Parkcharakter mit einem verträglichen Nebeneinander unterschiedlicher Typologien und Bebauungen auf verschiedenen Parzellengrößen – vom Haus im Garten bis zur Wohnanlage mit Geschosswohnungen im Park jeweils als Solitäre mit geringer Grundfläche

2. Freiraumstruktur

Zusammenhängender Parkcharakter mit guten Wuchsbedingungen für Großbäume und klimawirksamer Vernetzung zwischen Perlacher Forst und Isarauen

3. Gestalt Schmorellplatz, Anbindung Isarauen

Verbesserung der Gestaltqualität des Schmorellplatzes als Adresse des Quartiers und Ort der Begegnung, Stärkung der Anbindung und Schaffung von Durchgängen zwischen Perlacher Forst und Isarauen

4. Neue Mobilitätskultur

Veränderung des Modal Split zugunsten des Umweltverbunds mit neuen Mobilitätsangeboten im Quartier und dem Ausbau des ÖPNV-Knotens Meterschwaige

5. Soziale Infrastruktur

Schaffung notwendiger sozialer Infrastruktur für bestehende und neue Wohnungen, Sicherung öffentlicher Grundstücke, Neubau Grundschule und Kindertagesstätte

4.1.5 Instrumente zur Umsetzung

Zur Umsetzung von Leitmotiv und Zielen werden eine **städtebauliche Rahmenplanung** und **ergänzende Maßnahmen** vorgeschlagen.

Vorgaben im Rahmenplan

- **Offene Bebauung** mit – abhängig von der Grundstücksgröße – maximal 3 Vollgeschossen ohne Dachgeschoss und **Beschränkung der Grundfläche** der Einzelgebäude auf max. 400 m², um **Durchblicke** zwischen Gebäuden und damit den grundstücksübergreifend fließenden Parkcharakter zu sichern
- **Vor- und zurückspringende Gebäudefronten** entlang der Straße, Mindestabstand zur Straße von 8 m, der Großbäume an der Straße und Parkcharakter der Straßen sichert (Rücknahme der Baulinien zur Straße – mit Ausnahme Schmorellplatz und Durchgang zu den Isarauen)
- **Abstand der Gebäude zur Parzellengrenze** nur zu einer Seite mit ½ der Wandhöhe (Abstandsfläche 0,5 H), sonst mindestens H, um Parkcharakter zwischen Parzellen zu erhalten und Großbaumbestand zu sichern
- Fassaden der **Häuser zum Platz** und zum Durchgang zu den Isarauen (Baulinien)
- **Begrenzung der Tiefgaragen** auf überbauten Bereich zuzüglich 25 Prozent im nicht überbauten Bereich, jedoch nicht zur seitlichen Parzellengrenze, um Grenzbäume zu sichern
- **Integration der Tiefgaragenzufahrten in die Gebäude**, um parzellenübergreifende Freiräume ohne Unterbauung und damit Großbäume zwischen Parzellen zu sichern
- Erhalt des **zusammenhängenden Baumbestands im Blockinneren sowie des rückwärtigen Freiraums** in klar strukturierten Bereichen, um den Kern des Parkcharakters des Gesamtgebiets zu sichern

- **Großbäume auf jedem Grundstück**, möglichst weitgehender Erhalt bestehender Bäume, so dass jede Parzelle zum Parkcharakter des Gesamtgebiets beiträgt, natürliche Abgänge von Bäumen müssen auf dem Grundstück ersetzt werden, Ersatzpflanzungen als Großbäume
- **Großbäume** entlang der Straße sowie entlang von Parzellengrenzen, damit die Parklandschaft parzellen- und blockübergreifend wahrnehmbar und vernetzt ist
- **Integration und Vernetzung der zu schützenden Biotope** als Teil der klimawirksamen Parklandschaft des Gesamtgebiets, um die Qualität im Gebiet selbst und in den angrenzenden Isarauen sowie Forstflächen zu stützen
- **Gestaltung der Vorgärten als Teil der Parklandschaft**, Zäune ohne Sockel, um die räumliche Segmentierung im Freiraum zu vermeiden und den fließenden Raumcharakter über die Parzellen und Straßen hinweg zu stärken, Höhe von baulichen Einfriedungen bis maximal 1,5 m.

Vorschläge für ergänzende Maßnahmen

- Aufwertung **öffentliches Grün** am Schmorellplatz
- Attraktive Gestaltung **öffentliche Spielfläche und Treffpunkt** am Schmorellplatz
- Kleine **dezentrale Mobilitätsstationen im Quartier** sowie an Trambahn-Stationen, um Anteil des MIV zu senken; Stationen bieten stationäres Carsharing sowie Leihräder inklusive Pedelecs und E-Lastenräder (Anbieter zum Beispiel Stattauto und MVG)
- Ausbau **Bahnhof Mengerschwaige** zum S-Bahnhalt mit Umsteigemöglichkeit zur Tram, um direkte Anbindung zur linken Isarseite und zum Hauptbahnhof zu ermöglichen (siehe Studie Perspektiven im ÖPNV im Landkreis München 2017)
- Neue **Durchgänge in Ost-West-Richtung**, bevorzugt entlang Parzellengrenzen, um fußläufige Vernetzung im Quartier und Anbindung zur Isar zu stärken, insbesondere in nord-süd-gestreckten Blöcken
- **Neubau sozialer Infrastruktur wie Kindertagesstätte** mit Baumbestand schützenden Freiflächen
- **Große Grundstücke mit Entwicklungspotenzial**, insbesondere öffentliche Grundstücke, zum Ausbau der sozialen Infrastruktur sichern, zum Beispiel Harthausener Straße 48 und 37 (ehem. Offiziersheim)

Baumliste

Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x	x
	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	x	x	x
	Carya ovata	Schuppenrinden-Hickory	x	x	x
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	x	x	x
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x	x	x
	Juglans nigra	Schwarznuß	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde	x	x	x
Bäume zweiter Ordnung	Alnus glutinosa	Rot-/ Schwarzerle		x	x
	Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x
	Juglans regia	Walnußbaum		x	x
	Taxus baccata	Europäische Eibe	x	x	x

Testgebiet Geiseltalsteig – Rahmenplanung

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



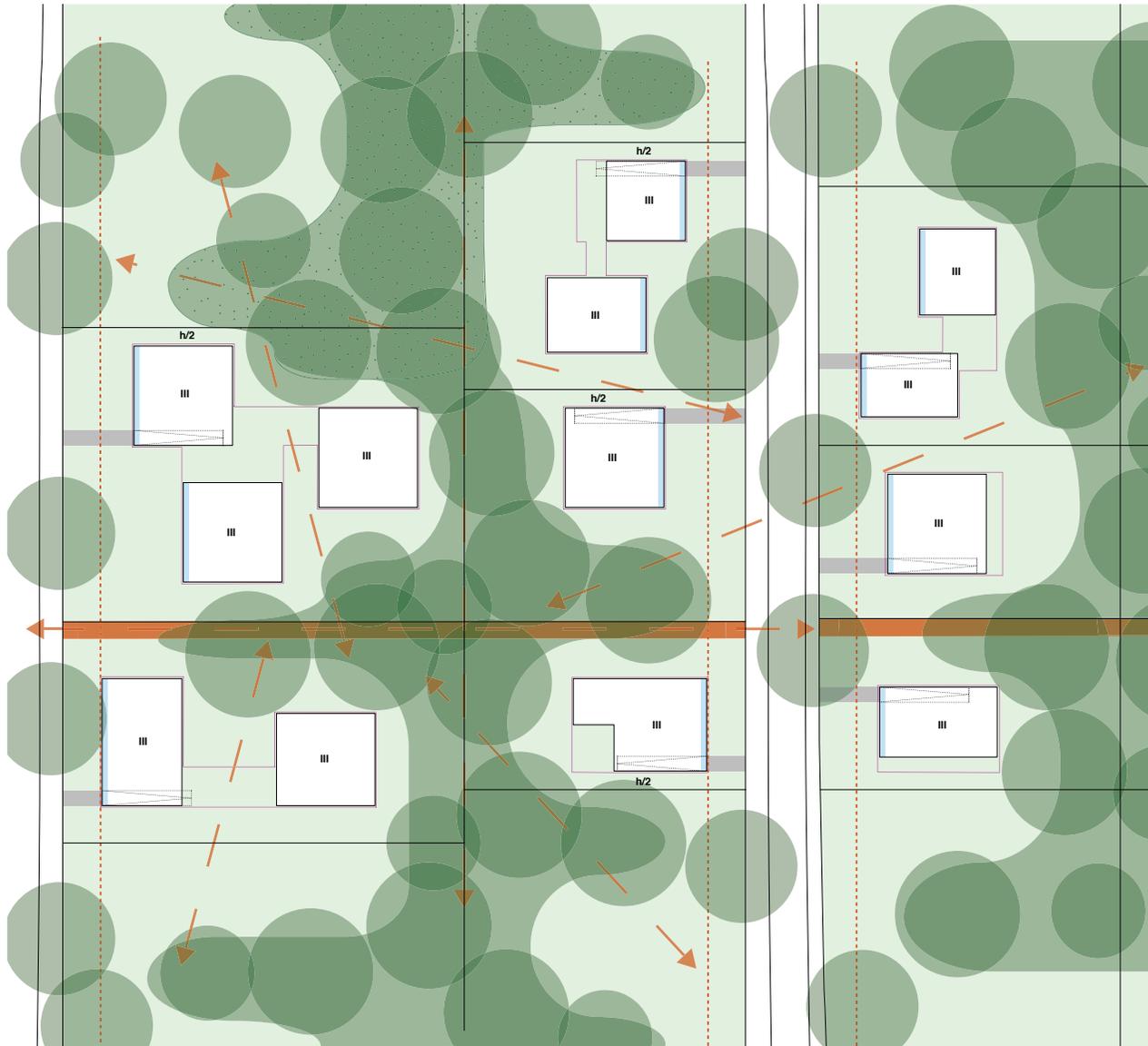
- Umgriff
- Buslinie
- Ausweitung U-Bahn und S-Bahn Netz
- Tram
- Querverbindung Perlacher Forst – Isarauen
- Mobilitätsstation MVG Rad und Carsharing
- Aufwertung öffentliche Freiräume
- zu schützende Biotope
- Naturdenkmal
- mindestens 8m Grünbereich zum Straßenraum
- parzellenübergreifender Park
- Schutz zusammenhängender Baumbestand/ Sicherung Freiraum
- Innovationswirtschaftliche Maßnahme Flächenaufteilung
- Biergarten und Restaurant Menterschwaige
- Spielplatz
- Fassaden um Schmorellplatz
- zurückspringende Gebäudefronten für Parkcharakter
- Aufhebung bestehende Baulinien zugunsten fließendem Parkcharakter



Testgebiet Geiseltalsteig – Rahmenplanung

Schema Bebauung und Freiraum 1:1.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Schutz zusammenhängender Baumbestand / Sicherung Freiraum
-  zu schützende Biotope
-  parzellenübergreifender Park, Großbäume
-  zurückspringende Gebäudefronten
-  Neubauten im Park, 3 Geschosse, maximal 400 m² Grundfläche
-  Tiefgaragen unter den Gebäuden zuzüglich 25 Prozent im nicht überbauten Bereich
-  Tiefgaragenabfahrten im Gebäudeinneren
-  Querverbindung Perlacher Forst – Isarauen
-  Grünbereich zum Straßenraum
-  Durchblicke

Testgebiet Geislgasteig – Rahmenplanung

Axonometrie Schema Bebauung und Freiraum



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Schutz zusammenhängender Baumbestand / Sicherung Freiraum
-  zu schützende Biotope
-  parzellenübergreifender Park, Großbäume
-  Neubauten im Park, maximal 400 m² Grundfläche
-  Tiefgaragen unter den Gebäuden zuzüglich 25 Prozent im nicht überbauten Bereich
-  Tiefgaragenabfahrten im Gebäudeinneren
-  Querverbindung Perlacher Forst – Isarauen
-  Grünbereich zum Straßenraum

4.2 Testgebiet Waldtrudering



Abbildung 3:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Testgebiet Waldtrudering heute.

4.2.1 Ausgangslage

Geschichte

Die Gartenstadt Waldtrudering wurde in einem Forstgebiet angelegt, an das die heute noch zahlreich im Gebiet vorhandenen hochgewachsenen Koniferen deutlich erinnern. Das Straßenraster und die Parzellenteilung gehen auf die historischen Forstwege zurück. Die in den 1930er Jahren noch moderat bebauten Parzellen wurden seit den 1950er Jahren vor allem im Bereich der Wasserburger Landstraße stärker überbaut. In den 1960er bis 1970er Jahren folgte ein deutlicher Schub der Verdichtung im gesamten Gebiet. Die Erneuerung der Bausubstanz aus dieser Zeit ist in Teilen bereits erfolgt und hält weiter an.

Anbindung und Einbindung

Das Testgebiet schließt unmittelbar an das Quartierszentrum Waldtrudering entlang der Wasserburger Landstraße an. Die Siedlungstypologie setzt sich im Umfeld fort, so dass sich das Testgebiet gut in das umgebende Siedlungsgefüge einfügt. Dort findet sich eine gute Nahversorgung mit vielfältigem Einzelhandel und vereinzelt sozialer Infrastruktur. Das Gebiet ist primär mit dem Bus erschlossen. Die S-Bahn-Haltestelle Gronsdorf ist mit gut 15 Minuten Fußweg zu erreichen, jedoch nicht mit dem Bus angebunden. Die Anbindung an die S-Bahn-Haltestelle Trudering besteht mit dem Bus. Waldtrudering ist über die A99 gut mit dem Auto an die Region angeschlossen. Die öffentliche Grünverbindung und die auch für den Fuß- und Radverkehr geeigneten Straßenräume mit Verbindung in den Truderinger Wald schaffen für das Gebiet eine hohe Standortgunst.

Baustruktur	<p>Im Gebiet findet sich ein weitgehend einheitlicher Rhythmus der Parzellen mit wenigen größeren Grundstücken. Im Bereich von Reihen- und Doppelhäusern gibt es besonders kleinteilige Parzellen. Das betrifft auch einige Blöcke an der Wasserburger Landstraße. Die Grundstücksgrößen reichen von rund 140 bis 3.000 m². Im Testgebiet greifen zwei Maßstäbe der Bebauung ineinander: Erdgeschoss mit Dachgeschoss und zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss. Die Bebauung ist in der Folge der unterschiedlichen Entstehungszeiten und Grundstückszuschnitte vielfältig artikuliert. Die Gebäude springen an den Straßen vor und zurück und bilden Vorplätze und Vorgärten mit unterschiedlichem Charakter. Zum Teil zunehmend ist eine Bebauung in zweiter Reihe vorhanden.</p>
Freiraum	<p>Gruppen von hochgewachsenen Koniferen und Laubbäumen sind über das gesamte Gebiet verteilt und bestimmen den Charakter des Baumbestands im Quartier. Durch ihre Größe sind sie weithin sichtbar. Dies gilt auch für den Gehölzbestand. Die zentrale, teilweise unterbrochene, öffentliche Grünverbindung prägt durch ihre Dimension und den Anschluss an die Forstflächen im Süden den Charakter des Quartiers. Schutzwürdige Biotope liegen überwiegend im öffentlichen Grün. Die Vernetzung und der funktionale Bezug zum Landschafts- wie auch Trinkwasserschutzgebiet sind zu stärken. Der Versiegelungsgrad in den einzelnen Blöcken ist sehr heterogen von 21 bis 60 Prozent. Die Größe der zusammenhängenden rückwärtigen Gartenbereiche steht in unmittelbarem Zusammenhang mit dem Kronenüberstand. Eine Zunahme und Ausdehnung der Bereiche mit Tiefgaragen dürfte sich auf den angrenzenden Baumbestand langfristig negativ auswirken. Die Straßenquerschnitte sind mit circa 5 m Fahrbahn im gesamten Quartier sehr homogen und recht klein dimensioniert. Die Wasserburger Landstraße ist vierspurig ausgebaut und bietet ausreichend Raum für straßenbegleitendes Grün.</p>
Kenndaten	<p>Die Einwohnerdichte liegt in Bezug auf die Blöcke im Testgebiet zwischen den Werten von Geiseltalstraße und Senftenauerstraße und knapp unter dem stadtweiten Durchschnitt. Altersdurchschnitt und Altenquotient sind leicht überdurchschnittlich, der Anteil der Haushalte mit Kindern liegt mit 20,7 Prozent über dem städtischen Mittelwert. Die durchschnittliche Wohndauer liegt mit 12,2 Jahren über dem städtischen Durchschnitt von 10,8 Jahren. Der Motorisierungsgrad liegt bei 59,6 privat zugelassenen Kfz pro 100 Einwohner und damit deutlich über dem stadtweiten Niveau.</p>
Dichte, Dynamik	<p>Im Testgebiet liegen zahlreiche Grundstücke mit Potenzial für eine bauliche Entwicklung. Dabei handelt es sich zumeist um größere, noch ungeteilte Grundstücke, die heute dicht mit Großbäumen bestanden sind. Die Grundflächenzahl reicht im Gebiet heute von 0,07 bis 0,53 und die Geschossflächenzahl von 0,07 bis 1,38 mit einem Median von 0,4. Neubauten werden zumeist mit Tiefgaragen auch außerhalb der Gebäude errichtet und gefährden damit den Baumbestand.</p>

Testgebiet Waldtrudering – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



— Umgriff

4.2.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Das Testgebiet Waldtrudering wird durch den charakteristischen Nadelholzbestand des ehemaligen Forsts geprägt, welcher jedoch an vielen Stellen bereits stark dezimiert ist. Baualter und Gebäudetypen variieren stark. Die Gebäude haben einen vielfältigen architektonischen Ausdruck und springen an den Straßen vor und zurück. Die Vorgärten sind dementsprechend heterogen gestaltet. Die privaten Freiräume betten sich in den Waldcharakter ein und profitieren von einigen großen, wenig dicht bebauten Grundstücken mit altem Baumbestand – insbesondere dann, wenn verdichtete Grundstücke selbst keinen Großbaumbestand aufweisen. Neubauten sind vielfach mit Tiefgaragen ausgestattet, die außerhalb der Gebäude bis in den Blockinnenraum hineinreichen und damit den Baumbestand gefährden. Die Quartiersstraßen sind kleinmaßstäblich. Die Wasserburger Landstraße hat wenig räumlichen Bezug zur Struktur des eigentlichen Quartiers und ein schwach ausgeprägtes städtebauliches Gesicht.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Das Quartierszentrum Waldtrudering an der Wasserburger Landstraße bietet vielfältige Angebote der Nahversorgung und ist damit die Lebensader für das südlich gelegene Wohnquartier. Die Gebäude an der Wasserburger Landstraße sind vielfach gemischt genutzt mit Einzelhandel und Büros im Erdgeschoss. Zugleich gibt es einen hohen Sanierungsbedarf. Anstatt als Stadteinfahrt wird die Straße heute als Durchgangsraum wahrgenommen, welcher zudem die angrenzende Wohnbebauung mit Lärm belastet. Im Testgebiet dominiert der motorisierte Individualverkehr stark, die ÖPNV-Anbindung ist nur mit dem Bus gegeben, die S-Bahn 15 Minuten Fußweg entfernt. Die öffentliche Grünverbindung im Süden und die Nähe zum Truderinger Wald, der eine wichtige stadtklimatische Funktion hat, sind eine besondere Standortqualität.

Kriterium trägt zu **Qualitäten** und **Mehrwert** der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

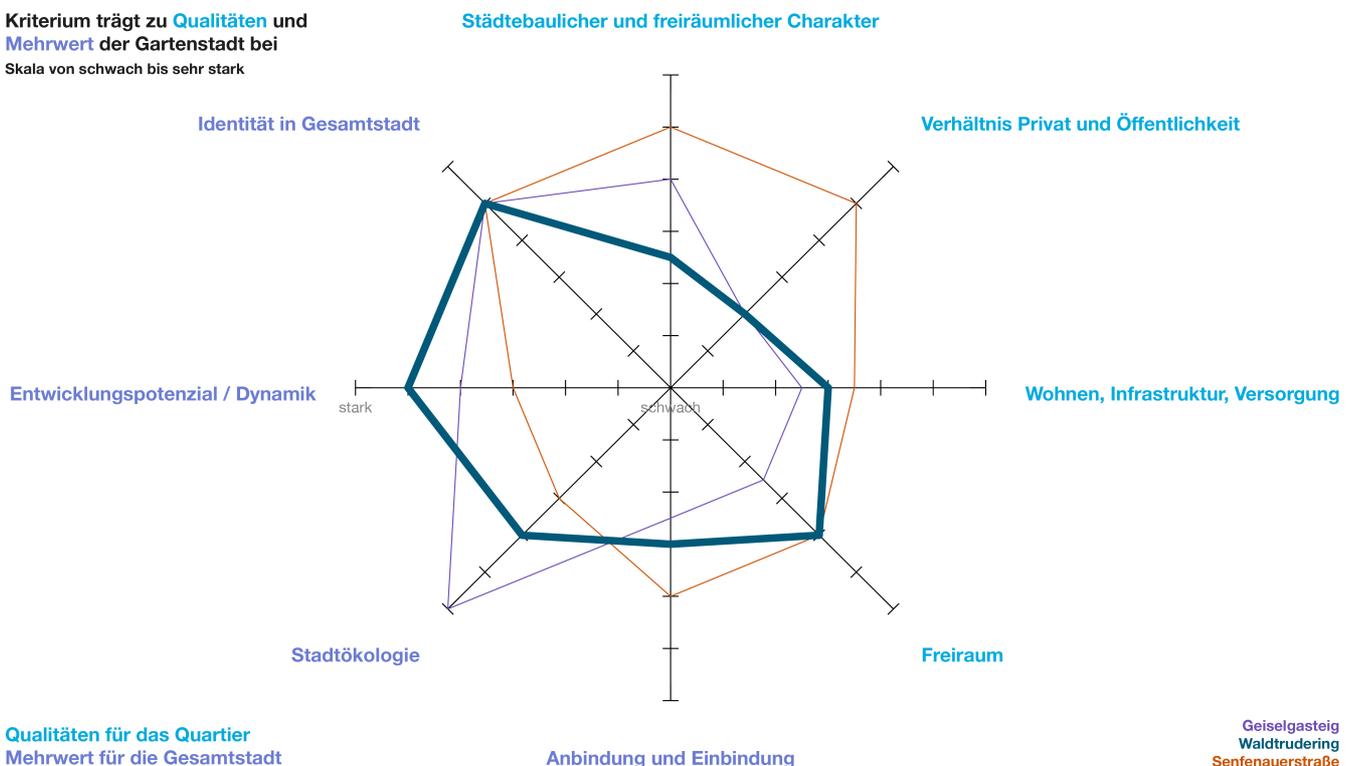


Abbildung 4:
Bewertung heutige Charakteristik des Testgebiets Waldtrudering.

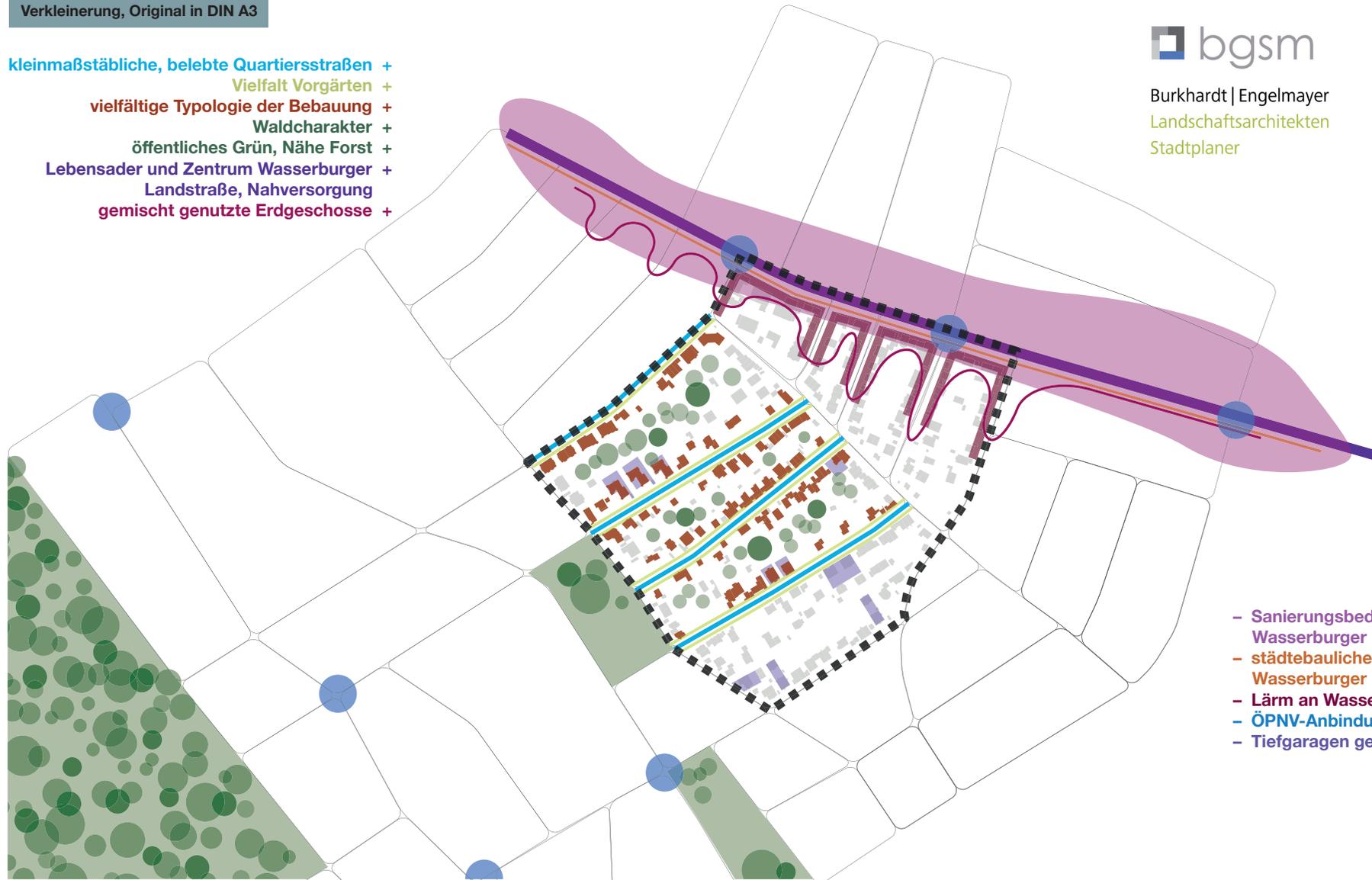
Geiseltasteig
Waldtrudering
Senfenaauerstraße

Testgebiet Waldtrudering – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

- Kleinmaßstäbliche, belebte Quartiersstraßen +
- Vielfalt Vorgärten +
- vielfältige Typologie der Bebauung +
- Waldcharakter +
- öffentliches Grün, Nähe Forst +
- Lebensader und Zentrum Wasserburger +
- Landstraße, Nahversorgung +
- gemischt genutzte Erdgeschosse +



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



- Sanierungsbedarf entlang Wasserburger Landstraße
- städtebauliches Gesicht zur Wasserburger Landstraße
- Lärm an Wasserburger Landstraße
- ÖPNV-Anbindung nur mit Bus
- Tiefgaragen gefährden Baumbestand

Maßstab 1:5.000

4.2.3 Entwicklung

0-Szenario

Die Ergebnisse der blockweisen Betrachtung (Erläuterung siehe 3 Vorgehensweise) zeigen für die acht Blöcke des Testgebiets drei klar strukturierte Blöcke der Kategorie A, weitgehend ohne Bebauung in zweiter Reihe. Drei Blöcke mit beginnender baulicher Entwicklung der Kategorie C weisen einzelne Baukörper in zweiter Reihe auf. Der Block zwischen Togo- und Samoastraße zählt zur Kategorie B mit fortgeschrittener baulicher Entwicklung und zahlreichen Gebäuden in zweiter Reihe im Blockinneren. Insgesamt wird die Wahrscheinlichkeit einer Überformung des Gartensstadtcharakters auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage als vergleichsweise hoch eingestuft.

Im Testgebiet findet laufend Bautätigkeit statt. Insbesondere die großen, ungeteilten Grundstücke mit altem Baumbestand werden aufgrund der Bodenpreise in Zukunft kaum im Generationenwechsel gehalten und entwickelt werden können. Damit ist eine deutliche Nachverdichtung gepaart mit einer starken baulichen Individualisierung der Neubauten zu erwarten. Die Entwicklungspotenziale im Gebiet werden dabei verbraucht, ohne zusätzliche Qualitäten zu schaffen. Die mit der Zunahme der Bevölkerung notwendige Infrastruktur wird nicht in ausreichendem Maß geschaffen. Die Grundstücke befinden sich in privater Hand und werden daher meist von privaten Bauträgern entwickelt. Im Zuge der baulichen Verdichtung werden die Gärten zu Randstreifen degradiert und Baumbestand reduziert. Die Blockinnenräume werden durch Tiefgaragen und zunehmende Bebauung in zweiter Reihe stark beeinträchtigt. Damit gehen zugleich der Gehölzbestand und der Waldcharakter des Quartiers verloren.

Plan-Szenario

Eine aktive Gestaltung der Entwicklung setzt auf zwei Ebenen an: flächenschonende Verdichtung innerhalb des Testgebiets und Aufwertung der Wasserburger Landstraße. Entlang der Wasserburger Landstraße besteht die Chance für eine neue städtebauliche Ordnung und Verdichtung. Dabei werden zugleich die öffentlichen Räume und die Infrastruktur gestärkt. In den südlich angrenzenden Blöcken kann der Schutz der zusammenhängenden Freiflächen im Blockinneren und des dortigen Großbaumbestands gelingen, wenn die zulässige Bebauung im vorderen Teil der Parzellen konzentriert wird. Mit Ersatzpflanzungen in den Vorgärten soll auf Verluste des Baumbestands im Baufenster reagiert werden. An die im Gebiet angelegte Gestaltungs- und Nutzungsvielfalt der Gebäude sollte angeknüpft werden. Zugleich sind die Fassaden, Vorgärten und Vorplätze zu den Quartiersstraßen mit besonderer Sorgfalt zu gestalten. Auf jedem Grundstück sollte ein Mindestmaß an entsiegelter oder unversiegelter Fläche nachgewiesen werden. Tiefgaragen dürfen den Blockinnenraum nicht beeinträchtigen.

4.2.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Waldstadt“

Das Testgebiet Waldtrudering wird im Sinne einer **Waldstadt** entwickelt. Um die rückwärtigen Freiräume im Blockinneren zu sichern und eine Bebauung in zweiter Reihe zu vermeiden, wird eine platzsparende Verdichtung in den vorderen Teilen der Grundstücke ermöglicht. Dabei werden unterschiedliche Bauweisen und Dichten für die Blöcke an der Wasserburger Landstraße und die übrigen Blöcke vorgeschlagen. Um den Wald- beziehungsweise Grüncharakter des Quartiers zu stärken, können Bäume in den Vorgärten gepflanzt werden. Damit entsteht eine neue Qualität der Adressbildung in den Quartiersstraßen: Gebäude mit Gesicht zur Straße, durchgrünte Vorgärten und platzartige Zugänge zu den Häusern an öffentlichen Räumen, welche von der Wasserburger Landstraße zur Grünverbindung im Süden führen. Die Wasserburger Landstraße ist das Rückgrat des Quartiers in Hinblick auf Versorgung, soziale Infrastruktur und Mobilität und bildet zugleich das Gesicht des Quartiers zur Stadt. Ein Entwicklungskonzept für die Wasserburger Landstraße kann die Rahmenplanung für das Testgebiet ergänzen. Die öffentlichen Räume im Süden vom Graf-

Spee-Platz bis zur Heuluss stellen eine wichtige zweite infrastrukturelle Achse dar. Die Identität der Wald(straßen)stadt wird durch das Zusammenspiel öffentlicher Räume und Angebote gestärkt. Die Ziele beziehen sich auf den Umgriff des Testgebiets, lassen sich jedoch auch darüber hinaus fortentwickeln.

Räumliche Ziele

1. Erhalt des Grüns im Blockinneren

Erhalt der zusammenhängenden privaten Freiräume mit großem Baumbestand im Blockinneren ohne Bebauung in zweiter Reihe

2. Konzentration der zulässigen Bebauung

Flächensparende bauliche Entwicklung im vorderen Teil des Grundstücks mit klarem Bezug zur Straße und Möglichkeiten einer vielfältigen baulichen Gestaltung

3. Qualität Straßenraum

Aufwertung der Straßenräume mit Ergänzung der Grünqualität zur Stärkung der städtebaulichen und freiräumlichen Identität im Quartier

4. Verringerung motorisierter Individualverkehr

Verringerung des hohen Anteils motorisierten Individualverkehrs durch ÖPNV-Ausbau, neue Mobilitätsangebote im Quartier und Verbesserung des öffentlichen Straßenraums als Teil des Mobilitätskonzepts für gesamtes Quartier Waldtrudering

5. Stärkung öffentliches Grün

Stärkung des öffentlichen Grüns, das durch die laufende Verdichtung an Bedeutung gewinnt und neben der Wasserburger Landstraße zentrales Rückgrat der Quartiersentwicklung ist

6. Entwicklung Wasserburger Landstraße

Erstellung Entwicklungskonzept Wasserburger Landstraße, um die bauliche Entwicklung, den Ausbau der Versorgung und Infrastruktur und die Aufwertung des öffentlichen Raums zu koordinieren

4.2.5 Instrumente zur Umsetzung

Zur Umsetzung von Leitmotiv und Zielen werden eine **städtebauliche Rahmenplanung**, ein **einfacher Bebauungsplan** gem. § 30 Abs. 3 BauGB **mit Grünordnung** sowie **ergänzende Maßnahmen** vorgeschlagen (Zone 2). Für die Grundstücke unmittelbar an der Wasserburger Landstraße wird die Aufstellung von Bebauungsplänen auf Basis eines übergreifenden Entwicklungskonzepts für die Wasserburger Landstraße empfohlen (Zone 1). Dabei ist der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 456 gegebenenfalls zu ändern.

Vorgaben im Rahmenplan (Zone 2)

- **Bauliche Entwicklung im vorderen Teil des Grundstücks**, Regulierung der Tiefe des über- und unterbauten Bereichs mit hinteren Baugrenzen, um rückwärtig zusammenhängende Freibereiche im Block zu sichern und Entwicklung im vorderen Teil der Parzelle zuzulassen (mittels einfachem Bebauungsplan). Eine Konzentration der straßennahen Bebauung kann durch die Anwendung verringerter Abstandsflächen von 0,5 H unterstützt und auch durch solitäre Bautypologien umgesetzt werden.
- **Offene Bauweise mit 2 Geschossen** und erkennbarem Dach- oder Attikageschoss als Vollgeschoss (=3. Vollgeschoss)
- **Bebauung mit Gesicht zur Straße**, Baulinien mit 5 m Vorgarten und Begrenzung Gebäudelänge entlang Baulinie zur Straße, um Maßstäblichkeit der Bebauung zur Straße zu sichern (mittels einfachem Bebauungsplan)

- **Tiefgarageneinfahrten** im Gebäude integriert oder **zurückgesetzt** (mittels einfachem Bebauungsplan), Tiefgarageneinfahren und **Nebengebäude nur einseitig** und von Baulinie zurückgesetzt, um Charakter der offenen Bebauung entlang der Straße zu sichern und Vorgarten und rückwärtigen Freiraum auf jeder Parzelle über seitlichen Gartenraum zu verknüpfen
- **Option für unterschiedliche Haustypen** in dem bebaubaren Bereich, vom Einfamilienhaus bis zum kleinen Mehrfamilienhaus
- **Vorgärten mit dominantem Grün**, mindestens ein Baum zweiter Ordnung pro Parzelle, Dachbegrünung auf Garagen und Nebengebäuden, Zäune ohne Sockel, um grünes Erscheinungsbild der Straßen zu unterstützen, geringe Versiegelung (siehe Baumliste)
- **Vorplatz** mit Zugang zu Hauseingang und Garage, um Verbindung zum öffentlichen Raum herzustellen, die Straße visuell zu verbreitern und Orte der Begegnung zu fördern
- **Platz für große Bäume im Blockinneren**, Priorität für Bäume erster Ordnung, Zäune ohne Sockel (siehe Baumliste)
- **Ausgleich für Baumfällungen auf dem Grundstück**, Baumfällungen und Baumabgänge jeglicher Art müssen im Gebiet gleichwertig ersetzt werden (siehe Baumliste)

Einfacher Bebauungsplan mit Grünordnung (Zone 2)

Der einfache Bebauungsplan sollte Baufenster festsetzen.

Vorschläge für ergänzende Maßnahmen

- **Aufwertung der öffentlichen Grünräume** am Graf-Spee-Platz und in der Heuluss
- **Durchgängigkeit** öffentlicher Grünräume verbessern und **ökologische Verknüpfung mit Wohngrundstücken stärken**, um Erholungsfunktion und ökologische Vernetzung zu stärken
- **Umgestaltung ruhiger Nebenstraßen**, Straßenräume aufwerten durch punktuelle Baumpflanzungen, um Wald- beziehungsweise Grüncharakter von Waldtrudering zu stärken
- **Entwicklungskonzept Wasserburger Landstraße** zur Stärkung der zentralen Infrastrukturachse und des Gesichts des Quartiers zur Stadt
- **Erstellung Mobilitätskonzept für gesamtes Quartier** Waldtrudering, um Mobilitätsangebote im Zusammenspiel zu optimieren und neue Mobilitätskultur im Quartier zu befördern
- **Ausbau des ÖPNV entlang der Wasserburger Landstraße** mit gegebenenfalls Ausweisung von Busspuren zur Beschleunigung, um das Gebiet in Ergänzung zur S-Bahn besser an die Nachbarquartiere und das städtische ÖPNV-Netz anzuschließen
- **Mobilitätsstationen** am Graf-Spee-Platz, an der Wasserburger Landstraße und am S-Bahnhof mit Leihrädern und stationärem Carsharing, um Anschlussmobilität an den ÖPNV zu verbessern

Baumliste

Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Acer campestre	Feldahorn	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x	x
	Larix decidua	Europäische Lärche	x	x	x
	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer	x	x	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde		x	x
	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		x	x
Bäume zweiter Ordnung	Aesculus flava	Pavie/Gelbe Rosskastanie		x	x
	Betula pendula	Weiß-Birke		x	x
	Carpinus betulus	Hainbuche		x	x
	Fraxinus pennsylvanica	Grün-Esche	x	x	x
	Juglans regia	Walnussbaum		x	x
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		x	x
	Prunus avium	Vogelkirsche		x	x

Testgebiet Waldtrudering – Rahmenplanung

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



-  Verdichtete Bebauung entlang Wasserburger Landstraße
-  Platzsparende Verdichtung im vorderen Teil des Grundstücks
-  Aufwertung öffentliche Freiräume
-  Aufwertung Straßenraum
-  Nahbereichszentrum
-  Sicherung rückwärtiger Freiraum
-  Mobilitätsstation
MVG Rad und Carsharing
-  soziale Infrastruktur
-  Buslinie
-  Umgriff

Testgebiet Waldtrudering – Rahmenplanung

1:2.500

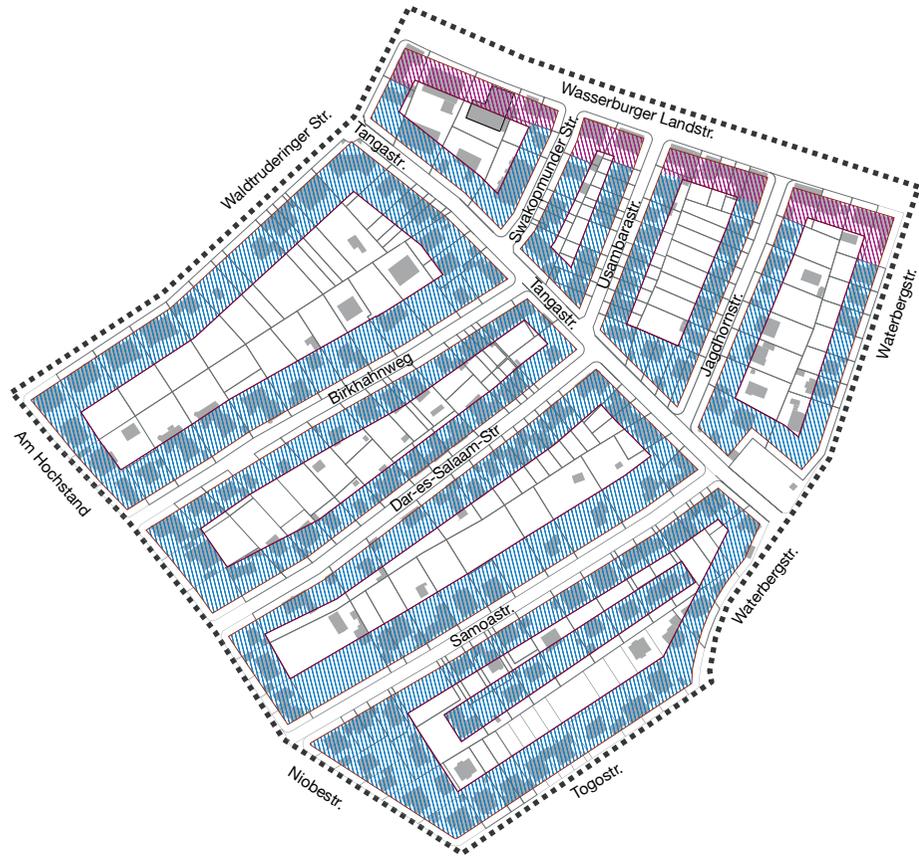
Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Bauzone 1
-  Bauzone 2
-  Baugrenze
-  Baulinie



Testgebiet Waldtrudering – Rahmenplanung

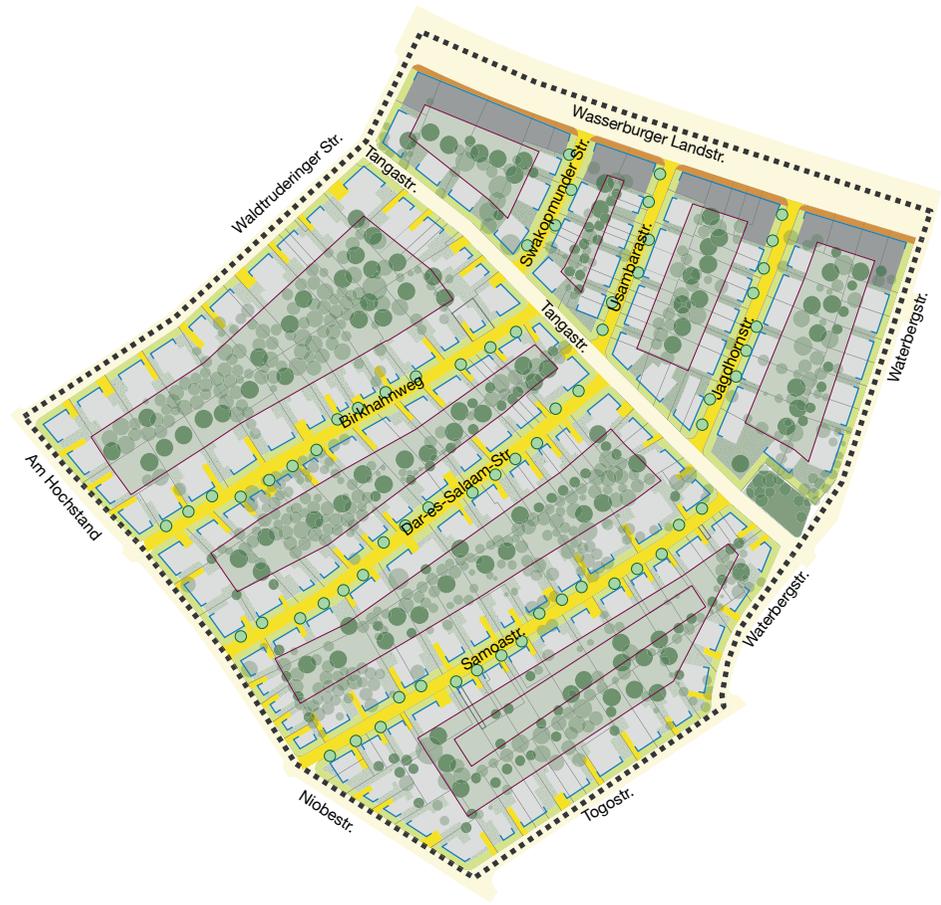
1:2.500

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



- Straßen begleitende Bäume
- Neupflanzungen Bäume
- Baumbestand
- Umgriff
- Vorgarten in Verbindung mit öffentlichem Raum
- Bauzone 1: Geschlossene Bauweise
- Bauzone 2: Offene Bauweise, 2 Geschosse, abgesetztes Dachgeschoss
- ruhige Nebenstraße mit Vorplätzen zu Gebäudeeingängen
- Vorgärten 5 m
- Privatgärten im Zwischenraum als Verbindung zwischen Straße und rückwärtigem Freiraum
- Privatgärten
- └─┘ Bebauung mit Gesicht zur Straße, Baulinie mit regulierter Fassadenlänge
- Baugrenze



Testgebiet Waldtrudering – Rahmenplanung

Schema Bebauung und Freiraum 1:1.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner

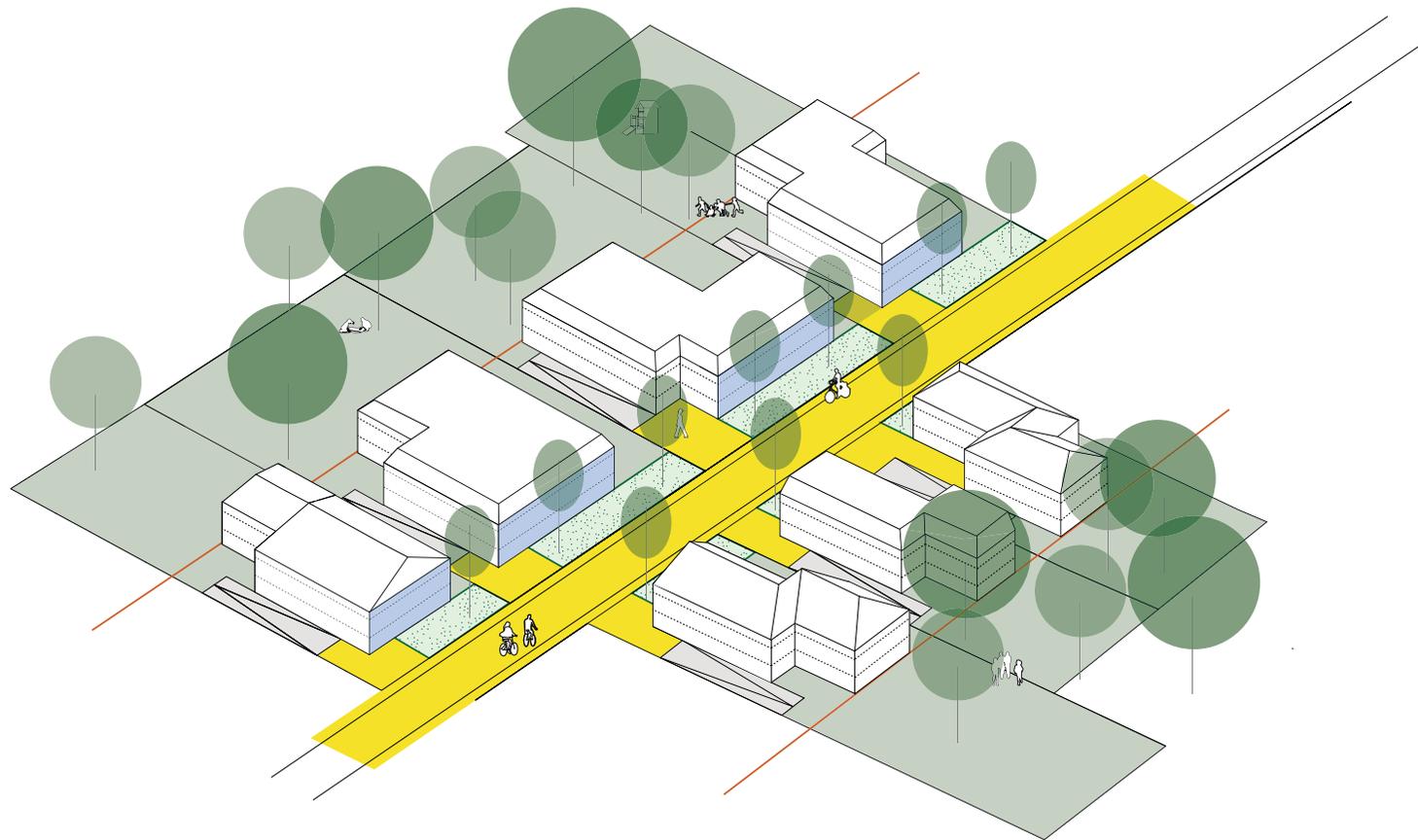


STUDIO | STADT | REGION

-  Nebenstraßen mit Vorplätzen zu Gebäudeeingängen
-  Privatgärten
-  Privatgärten im Zwischenraum als Verbindung zwischen Straße und rückwärtigem Freiraum
-  Bebauung mit Gesicht zur Straße, Baulinie mit maximal 18 m Fassadenlänge
- Hintere Baugrenze für Über- und Unterbauung zur Sicherung des rückwärtigen Freiraums im Blockinneren
-  Straßen begleitende Bäume im Vorgarten
-  Neupflanzungen Bäume
-  Baumbestand
-  Vorgärten 5 m

Testgebiet Waldtrudering – Rahmenplanung

Axonometrie Schema Bebauung und Freiraum



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Nebenstraßen mit Vorplätzen zu Gebäudeeingängen
-  Privatgärten und Gemeinschaftsflächen
-  Vorgärten 5m
-  Bebauung mit Gesicht zur Straße, Baulinie mit maximal 18 m Fassadenlänge
- Hintere Baugrenze für Über- und Unterbauung zur Sicherung des rückwärtigen Freiraums im Blockinneren

4.3 Testgebiet Senftenauerstraße



Abbildung 5:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Testgebiet Senftenauerstraße heute.

4.3.1 Ausgangslage

Geschichte

Die Gartenstadt wirkt heute noch weitgehend als Ensemble, das auf die Entstehung in zwei Bauphasen zurückgeht. Im Zeitraum 1935 bis 1937 entstand die Heimagsiedlung, die nach dem 2. Weltkrieg bis zur Willibaldstraße vervollständigt wurde. Das Bauliniengefüge von 1924-25 zeigt einen artikulierten Platz im Süden, heute im Bereich des Hönigschmidplatzes, und eine zusammenhängende Blockstruktur nach Osten sowie im Norden um die Gotthardstraße. Der nordöstliche Teil des Testgebiets wurde erst nach 1960 bebaut und ist nicht Teil des historischen Ensembles. In dem Übergangsbereich nach Norden ist einige Neubautätigkeit erkennbar. Im Innenbereich der Gartenstadt wurden Doppel- und Reihenhäuser modernisiert und in geringem Maße erweitert. Mehr Dynamik zeigt sich bei den freistehenden Einfamilienhäusern, bei welchen Ersatzneubauten aufgrund nicht ausgeschöpfter Abstandsflächen größer werden können.

Anbindung und Einbindung

Das Testgebiet zeichnet sich durch eine vergleichsweise gute Anbindung im Stadtgebiet aus. Busse erschließen das Gebiet im Norden und Süden. Die U5 ist am Laimer Platz zu erreichen. Das Nahbereichszentrum an der Senftenauerstraße bildet den südlichen Eingang in das Gebiet. Das Stadtteilzentrum Fürstenrieder Straße liegt ebenso in gut erreichbarer Distanz. Das Quartier ist an das städtische Radwegenetz angeschlossen. Im Westen schließen mit der städtischen Baumschule öffentliche Grünflächen an. Die Vernetzung der übergeordneten Grünverbindungen wird im Gebiet kaum spürbar und kann verbessert werden. Die Einbindung in das umgebende Siedlungsgefüge ist nach Norden und Osten fließend. In Richtung Westen und Süden

ergeben sich durch eine sich ändernde Typologie beziehungsweise den angrenzenden unbebauten Freiraum städtebauliche Zäsuren.

Baustruktur

Die Gartenstadt zeichnet sich durch ein regelmäßiges Maß der Parzellen und die dominierende Gebäudehöhe von Erdgeschoss mit Dachgeschoss aus. Zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss finden sich am Westrand, im Norden und Nordosten sowie entlang der Junkerstraße. Die einheitlich kleinteilige Bebauung umfasst Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser. In den Straßen sind ensembleprägende Giebel einheitlicher Proportion und Detaillierung weithin wahrnehmbar. Haupt- und Nebengebäude bilden einen klaren, für die jeweiligen Straßenzüge typischen Rhythmus, der zugleich die Vorgärten zониert. Im Norden des Gebiets findet sich ein deutlicher baulicher Strukturwechsel.

Freiraum

Die Gartenstadt wird durch eine ausgeprägte Zonierung in Vorgärten und rückwärtige Gärten geprägt. Im Blockinneren finden sich großzügige zusammenhängende private Grünflächen. Kronenüberstand und Größe der Bäume sowie die Größe dieser zusammenhängenden rückwärtigen Freibereiche stehen in unmittelbarem Zusammenhang. Bei den öffentlichen Grünflächen besteht Aufwertungsbedarf. Eine Vernetzung der Grünräume ist über die Straßenräume herzustellen. Die Vorgärten sind weitgehend versiegelt. Anzahl und Größe der Bäume nehmen mit der Größe der Parzellen zu. Garagen schließen häufig den Vorgarten vom rückwärtigen Garten ab. In einzelnen Blöcken gibt es „Mistwege“ zwischen den rückwärtigen Gärten (siehe „Gartenwege Bestand“ in der Rahmenplanung). Die Straßenräume im Gebiet erfordern keine gesondert ausgewiesenen Fahrradwege, sind aber im Sinne einer gleichrangigen Nutzung von motorisiertem sowie Fuß- und Radverkehr wenig attraktiv. Charakteristisch für den Baumbestand im Gebiet sind Obstbäume sowie kleinere Laub- und Nadelgehölze. In den rückwärtigen Gärten ist der Baumbestand älter und dichter. Im Straßenraum und in den Vorgartenbereichen finden sich wenige Bäume. Auf einer städtischen Freifläche im Gebiet ist ein Teilbereich als schutzwürdiges Biotop kartiert. Eine Vernetzung mit den im Westen und Norden angrenzenden Flächen ist nicht gegeben. Im zentralen Bereich liegt der Versiegelungsgrad bei maximal 40%.

Kenndaten

Die Gartenstadt zeichnet sich durch einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil von Haushalten mit Kindern sowie einem Altersdurchschnitt nahe am stadtweiten Niveau aus. Die Einwohnerdichte in Bezug auf die Blöcke des Testgebiets ist aufgrund der kleinteiligen Bebauung und der für Einfamilienhäuser sparsamen Wohnfläche pro Wohneinheit im Vergleich zu den Gebieten Geiseltal und Waldtrudering deutlich höher. Der Motorisierungsgrad liegt mit 48,4 privat zugelassenen Pkw pro 100 Einwohner zwar über dem stadtweiten Durchschnitt, aber deutlich unter den Werten in den übrigen Testgebieten. Die durchschnittliche Wohndauer ist mit 14,8 Jahren erkennbar höher als im städtischen Durchschnitt.

Dichte, Dynamik

Die Gartenstadt ist durch eine homogene Parzellen- und Dichtestruktur geprägt. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,10 und 0,55, die Geschossflächenzahl reicht von 0,09 bis 0,82 mit einem Median von 0,30. Im Fall der Doppel- und Reihenhäuser findet eine Entwicklung überwiegend im Bestand mit kleineren Anbauten und Erweiterungen statt. Mehr Veränderungen gibt es bei den freistehenden Einfamilienhäusern, da mit Neubauten hier zum Teil größere Wohnflächen zu realisieren sind. Im Norden und Osten des Testgebiets bricht der Ensemblecharakter ab. Dort ist zugleich eine deutlichere bauliche Dynamik zu verzeichnen. Mit dem Bau der Tram Westtangente an der Fürstenrieder Straße und der Verlängerung der U5 entlang der Gotthardstraße ist im Umfeld der Gartenstadt in Zukunft ein deutlicher Entwicklungsschub zu erwarten.

Testgebiet Senftenauerstraße – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



— Umgriff

4.3.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Der räumliche Charakter der Gartenstadt wird durch das weitgehend erhaltene städtebauliche Ensemble mit einem homogenen und kleinteiligen Rhythmus der Parzellen und Hausstruktur geprägt. Allerdings läuft diese Qualität nach Norden hin aus. Die Ränder, Eingänge, Übergänge und Achsen in der Gartenstadt sind städtebaulich wenig artikuliert. Die Straßen ohne Hierarchie sind weitgehend monoton gestaltet. Auch die angrenzenden Vorgärten sind vielfach versiegelt und tragen daher weniger zur Begrünung des Straßenraums bei. Die Qualität des Wohnens stützt sich wesentlich auf die zusammenhängenden Freiräume im Blockinneren. Der Anteil der Haushalte mit Kindern und die Einwohnerdichte sind vergleichsweise hoch, der Anteil des motorisierten Individualverkehrs liegt deutlich unter den anderen Testgebieten.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Die Gartenstadt liegt relativ zentral im Stadtgebiet – in Nähe zur U5 und zum Stadtteilzentrum an der Fürstenrieder Straße. Allerdings reagiert das Gebiet kaum auf diese Lage, die Ränder und Übergänge sind nur schwach gestaltet. Die zusammenhängenden rückliegenden Gartenbereiche sind wichtige Grundlage für die stadtoökologische Funktion. Im Westen ist die Anbindung an übergeordnete Freiflächen möglich. Das Gebiet zeichnet sich durch vergleichsweise wenig Eigendynamik aus. Im angrenzenden Stadtgebiet hingegen ist ein deutlicher Entwicklungsschub mit dem Ausbau der Tram und U-Bahn zu erwarten. Die Gartenstadt bildet eine spezifische stadt- und freiräumliche Identität zwischen Laim, Hadern und Pasing.

Kriterium trägt zu **Qualitäten** und **Mehrwert** der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

Städtebaulicher und freiräumlicher Charakter

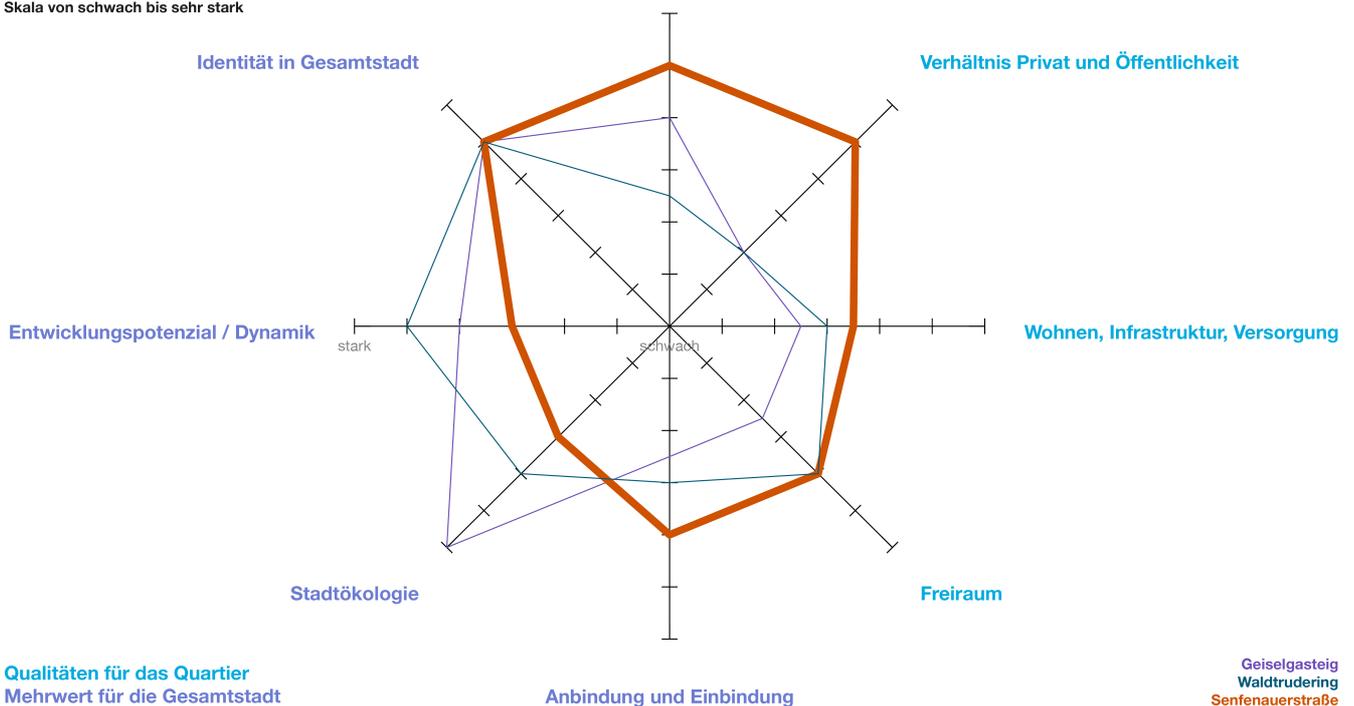


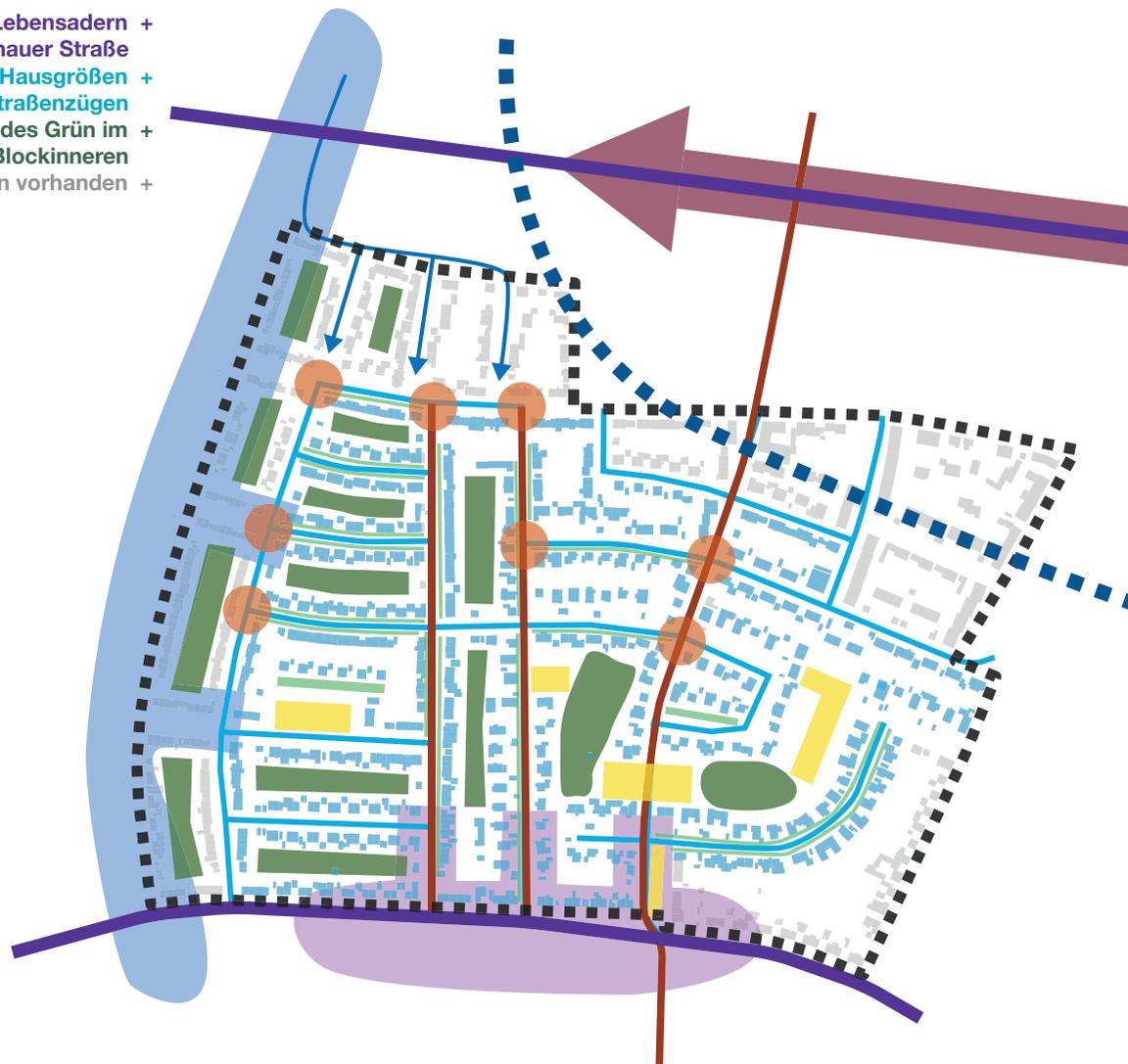
Abbildung 6: Bewertung heutiger Charakteristik des Testgebiets Senftenauerstraße.

Testgebiet Senftenauerstraße – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

- + Anbindung Lebensadern +
Gotthard- und Senftenauer Straße
- + homogene Parzellen- und Hausgrößen +
an charakteristischen Straßenzügen
- + zusammenhängendes Grün im +
Blockinneren
- + kaum Tiefgaragen vorhanden +



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



- ± öffentliche Freiflächen vorhanden,
aber wenig beachtet
- ± Nahversorgung im Süden vorhanden,
aber Defizite öffentlicher Raum und
Eingänge zur Gartenstadt
- ± charakteristische Achsen vorhanden,
aber ohne städtebauliche Artikulation

- Kreuzungen nicht artikuliert
- zahlreiche Vorgärten mit nur schwach
ausgeprägter Freiraumqualität
- Zugänglichkeit von Gotthardstraße
- keine Vernetzung nach Westen
fehlende städtebauliche Artikulation
Eingänge und Rand
- Qualität der Gartenstadt bricht
Richtung Siedlungsstruktur nach
Nordosten ab
- Umgang mit Entwicklungsdynamik
im Nordosten unklar

Maßstab 1:5.000

4.3.3 Entwicklung

0-Szenario

Die Ergebnisse der blockweisen Betrachtung (Erläuterung siehe 3 Vorgehensweise) identifizieren von den 21 Blöcken des Testgebiets 15 Blöcke der Kategorie A, welche also klar strukturiert und rechtlich eindeutig zu bewerten sind. Fünf Blöcke zeigen eine beginnende bauliche Entwicklung und sind daher der Kategorie C zugeordnet. Insgesamt wird die Wahrscheinlichkeit einer Überformung des Gartenstadtcharakters aufgrund der bestehenden planungsrechtlichen Ausgangslage als vergleichsweise gering eingestuft.

Gleichwohl besteht das Risiko, dass die Entwicklungsdynamik des umgebenden Stadtgebiets über die wenig artikulierten Ränder und Übergänge aus dem Randbereich in den Kern des Ensembles eindringt. Damit würden die baulichen und freiräumlichen Qualitäten im Gebiet gemindert. Blockinnenräume könnten schrumpfen. Verstärkte bauliche Aktivität könnte zu einer Überformung der ursprünglichen Gebäudetypen führen. Zukünftige Bauherren könnten heute durchgrünte Vorgärten durch weniger durchgrünte Flächen ersetzen, die Versiegelung könnte steigen. Im Blockinnenraum und in den Vorgärten würde der Baumbestand reduziert werden.

Plan-Szenario

Bei einer aktiven Steuerung besteht die Chance, die umfassenden Qualitäten der Gartenstadt mit Ausstrahlung in die Nachbarquartiere und als Beitrag zur Identität der Gesamtstadt zu stärken. Grundlage bildet die differenzierte Entwicklung eines starken Kerns und eines verbesserten Rands. Öffentliche und private Freiräume würden aufgewertet und vernetzt, der Straßenraum attraktiver gestaltet. Soziale Infrastruktur wird im Gebiet ergänzt. Anpassungen des Gebäudebestands an heutige Wohnbedürfnisse sind unter Beachtung des städtebaulichen Ensembles möglich. Die Freiräume im Blockinneren werden langfristig gesichert und Blockinnenräume wie Vorgärten durch neue Pflanzungen räumlich und strukturell verbessert. An der Senftenauerstraße werden das Nahbereichszentrum mit einem attraktiven öffentlichen Raum aufgewertet und erkennbare Eingänge in die Gartenstadt gestaltet. Die Vernetzung in den westlich angrenzenden städtischen Freiraum wird gestärkt.

4.3.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Familienstadt“

Das Testgebiet Senftenauerstraße wird als **Familienstadt** in den städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Qualitäten umfassend gestärkt. Das Ziel ist, ein attraktives Quartier für viele Generationen und insbesondere Familien zu schaffen. Die städtebauliche Struktur mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern soll erhalten bleiben. Eine moderate Erweiterung der Wohnfläche wird ermöglicht, um den Bestand an die heutigen Wohnbedürfnisse anzupassen. Die sparsam geschnittenen Wohn- und Grundstücksflächen der Häuser erleichtern es Familien, in Eigentum und auch zur Miete zu wohnen. Wesentliches Ziel ist die Stärkung der Freiraumqualität. Die zusammenhängenden Grünflächen im Blockinneren werden gesichert und in ihrer Vernetzung mit Gartenwegen sowie ergänzenden Bäumen im Straßenraum verbessert. Die Straßenräume werden durch begrünte Vorgärten und Bäumen auf privatem und öffentlichem Grund als grüne Adressen der Gartenstadt gestärkt. Der öffentliche Raum entlang des Nahversorgungszentrums an der Senftenauerstraße soll aufgewertet, die Eingangssituationen zur Gartenstadt gestärkt werden. Nach Westen gilt es, die Grünraumvernetzung langfristig zu sichern und die Übergänge in den Freiraum neu zu artikulieren.

Räumliche Ziele

1. Ensemblewirkung

Sicherung und Stärkung der städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Ensemblewirkung der Gartenstadt

2. Dauerhafte Nutzbarkeit

Wohnraumerweiterung bei gleichzeitigem Erhalt der Ensemblewirkung ermöglichen, um Generationenwechsel und veränderten Nutzeransprüchen gerecht zu werden

3. **Grünraum im Blockinneren**

Sicherung des Grünraums im Blockinneren mit Verbesserung der Grün-
ausstattung und parzellenübergreifender Gestaltung

4. **Öffentliche Grünflächen**

Aufwertung und Vernetzung der öffentlichen Grünflächen als Teil des städtebaulichen und freiräumlichen Ensembles

5. **Straßenraum mit Vorgärten**

Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraums als Adresse des Quartiers und Ort der nachbarschaftlichen Begegnung

6. **Charakter Grüngestaltung, Biodiversität und Vernetzung**

Charaktervolle Bepflanzung zur Stärkung des Charakters des Viertels sowie der Biodiversität und Grünvernetzung

7. **Nahversorgung und Infrastruktur**

Nahbereichszentrum an der Senftenauerstraße als Infrastruktur und Eingang in das Quartier sichern, Mobilitätsangebote und soziale Infrastruktur ergänzen

8. **Vernetzung nach Westen**

Sicherung des Zugangs zur städtischen Baumschule mit einer attraktiven freiräumlichen Gestaltung

9. **Neuordnung Nord**

Neuordnung des Bereichs zwischen Gartenstadt und Gotthardstraße, um neue städtebauliche und freiräumliche Qualität zu entwickeln und attraktiven Übergang von der Gotthardstraße zur Gartenstadt zu schaffen

4.3.5 **Instrumente zur Umsetzung**

Zur Umsetzung von Leitmotiv und Zielen werden eine **städtebauliche Rahmenplanung** und **ergänzende Maßnahmen** vorgeschlagen. Aufgrund der relativ klaren Strukturen mit weitgehend baufreien rückwärtigen Gartenbereichen wird in diesem Testgebiet versucht, ohne Sicherung einer rückwärtigen Baugrenze in einem einfachen Bebauungsplan auszukommen.

Der Umgriff der Rahmenplanung wurde gegenüber dem Vorschlag des Referats für Stadtplanung und Bauordnung um fünf Blöcke im Norden verkleinert, da diese nicht zu dem historischen Ensemble der Gartenstadt gehören und sich in ihrer städtebaulichen und freiräumlichen Charakteristik von der Gartenstadt deutlich unterscheiden.

Vorgaben im Rahmenplan

- **Erhalt Bauweise und Geschosszahl** entsprechend historischem Ensemble aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern mit Erdgeschoss plus Dachgeschoss und Erdgeschoss, Obergeschoss und Dachgeschoss
- **Beachtung historischer Rhythmus** aus Hauptgebäuden und Nebengebäuden entlang der Straßen, um die Maßstäblichkeit und spezifische stadträumliche Identität der Straßen zu sichern, Aufhebung Baulinien in Bereichen mit historisch zurückgesetzten Gebäuden und Vorgärten nach Süden zur Straße
- **Erhalt ensembleprägende Giebel** zu den Straßenräumen, Erweiterungen profilgleich und in einheitlichem Maß entsprechend der Anbauzonen, auch abwei-

chend zu bestehenden Baulinien, Detaillierung Traufe und Ortsgang entsprechend historischem Bestand, um Maßstab und Charakter der Gebäude sowie den Rhythmus entlang der Straßen zu bewahren

- **Anbauzonen differenziert nach Haustypen** und Straßenrhythmus, um Erweiterung der Wohnfläche der kleinen Siedlerhäuser zu ermöglichen
- **Keine Aufstockungen und Veränderungen der Dachformen**, Gauben als untergeordnete Bauteile zurückgesetzt und ohne Giebel, um städtebauliches Ensemble zu sichern. Moderate Erhöhung des Dachs bei gleichbleibendem Profil (Form und Neigung), sofern das Erscheinungsbild im Straßenraum nicht wesentlich beeinträchtigt wird.
- **Neubauten mit profiligleichen Dächern** wie Bestand, damit sich diese in das Gesamtensemble einfügen und dieses stärken
- **Keine Erker und Windfänge zu den Straßen**, um den Charakter der Siedlerhäuser und den spezifischen Rhythmus zur Straße zu bewahren
- **Rückwärtige Bebauungsgrenze**, keine Über- und Unterbauung außerhalb der Bebauungsgrenze, keine Nebengebäude, um zusammenhängenden Gartenbereich im Blockinneren langfristig freizuhalten
- **Jedes Grundstück mit Obstbäumen oder Bäumen zweiter Ordnung**, Erhalt Baumbestand, Baumpflanzungen auf Grundstücksgrenzen sind in gegenseitigen Einvernehmen erwünscht, Zäune im rückwärtigen Gartenbereich ohne Sockel, um parzellenübergreifenden Gartencharakter zu fördern (siehe Baumliste)
- **Gartenwege mit Aufweitungen** im Blockinneren als Gemeinschaftsflächen zur besseren Anbindung an die öffentlichen Grünflächen und Straßenräume sowie zur Stärkung von Nachbarschaft und Begegnung im Quartier
- **Dominanz des Grüns in den Vorgärten**, Einfahrten mit versickerungsfähigen Belägen, um grünen Charakter der Gartenstadt im Straßenraum zu stärken (siehe Baumliste)
- **Bäume dritter Ordnung** oder Sträucher in Vorgärten, um Straßenraum als grünen Freiraum fortzuentwickeln (siehe Baumliste)
- **Sicherung Arten, Qualität und Quantität der Bepflanzung** auf Privatgrund, um die Grünqualität insgesamt und damit die Biodiversität und den freiräumlichen Charakter des Quartiers zu verbessern (siehe Baumliste)

Vorschläge für ergänzende Maßnahmen

- **Großbaumpflanzungen im Straßenraum** in den Bereichen, in denen die rückwärtigen Gärten an den Straßenraum grenzen, um Grünstrukturen der Blockinnenräume auch im Straßenraum räumlich wirksam werden zu lassen
- **Punktelle Baumpflanzungen in den Straßenräumen**, um den grünen Charakter der Gartenstadt und Straßen als Adressen des Quartiers zu stärken
- **Aufwertung und verbesserte Gestaltung der öffentlichen Grünflächen**, um den städtebaulichen und freiräumlichen Charakter der Gartenstadt zu stärken
- **Aufwertung öffentlicher Raum an der Senftenauerstraße**, um die Attraktivität des Nahbereichszentrums zu steigern und erkennbare Eingänge in die Gartenstadt zu schaffen
- **Schaffung einer Kita** an der Beycherstraße (Flurnummer 174136)
- **Bestehenden B-Plan 748** nicht weiterverfolgen, um öffentliche Grünfläche mit Spielplatz zu schaffen
- **Ergänzung von Mobilitätsstationen** im Nahbereichszentrum Senftenauerstraße, am Kinderkrippen-Strandort und an der neuen U-Bahn-Haltestelle Mitterfeldstraße, inklusive stationärem Carsharing und Leihfahrrädern (auch Las-

tenfahrrädern), um die Nutzung des motorisierten Individualverkehrs zu verringern und neue Angebote für Zielgruppen ohne eigenes Auto – beispielsweise Jugendliche und ältere Menschen – zu schaffen

- **Zugänge zur Grünfläche** der heutigen Baumschule langfristig sicherstellen, um übergeordnete freiräumliche Vernetzung der Gartenstadt nach Westen und damit die ökologische und stadtklimatische Bedeutung zu gewährleisten
- **Gestaltung des Übergangs nach Westen** anknüpfend an das bestehende Straßennetz der Gartenstadt, um städtebaulichen und freiräumlichen Charakter fortzuentwickeln, die Willibaldstraße aufzuwerten und gegebenenfalls für eine Randbebauung entlang der Willibaldstraße attraktive übergeordnete Vernetzung zu sichern
- **Neuordnung des Bereichs zwischen Gartenstadt und Gotthardstraße**, inklusive der Blöcke, um welche der Umgriff der Rahmenplanung verkleinert wurde, um neue städtebauliche und freiräumliche Qualität für diesen Bereich zu entwickeln und attraktiven Übergang von der Gotthardstraße zur Gartenstadt Senftenauerstraße zu schaffen, Berücksichtigung der zukünftig verbesserten Erreichbarkeit durch U-Bahn-Ausbau, Nutzen der Potenziale zum Umbau des öffentlichen Raums im Fall des U-Bahn-Baus in offener Bauweise

Baumliste

Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Acer campestre	Feldahorn	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			x
	Ginkgo biloba	Ginkgo	x		
	Robinia spec.	Robinie	x	x	
	Sophora japonica	Schnurbaum	x	x	
	Tilia cordata	Winter-Linde			x
Bäume zweiter Ordnung	Acer negundo	Eschen-Ahorn		x	
	Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie	x	x	
	Corylus colurna	Baum-Hasel	x	x	x
	Fraxinus ornus	Mannaesche		x	
	Juglans regia	Walnussbaum	x	x	
	Prunus avium	Vogelkirsche		x	x
	Pyrus pyraeaster	Holzbirne		x	x
	Sorbus domestica	Speierling		x	x
	Sorbus spec.	Mehlbeere		x	x
	Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme	x		x
Kleinbäume und Sträucher	Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn		x	x
	Crataegus spec.	Weißdorn		x	x
	Prunus spec.	Prunus-Gewächse		x	x
	Prunus domestica	Pflaume		x	x
	Pyrus domestica	Birne		x	x
	Malus domestica	Apfel		x	x
	Malus sylvestris	Holzapfel		x	x

Testgebiet Senftenauerstraße – Rahmenplanung

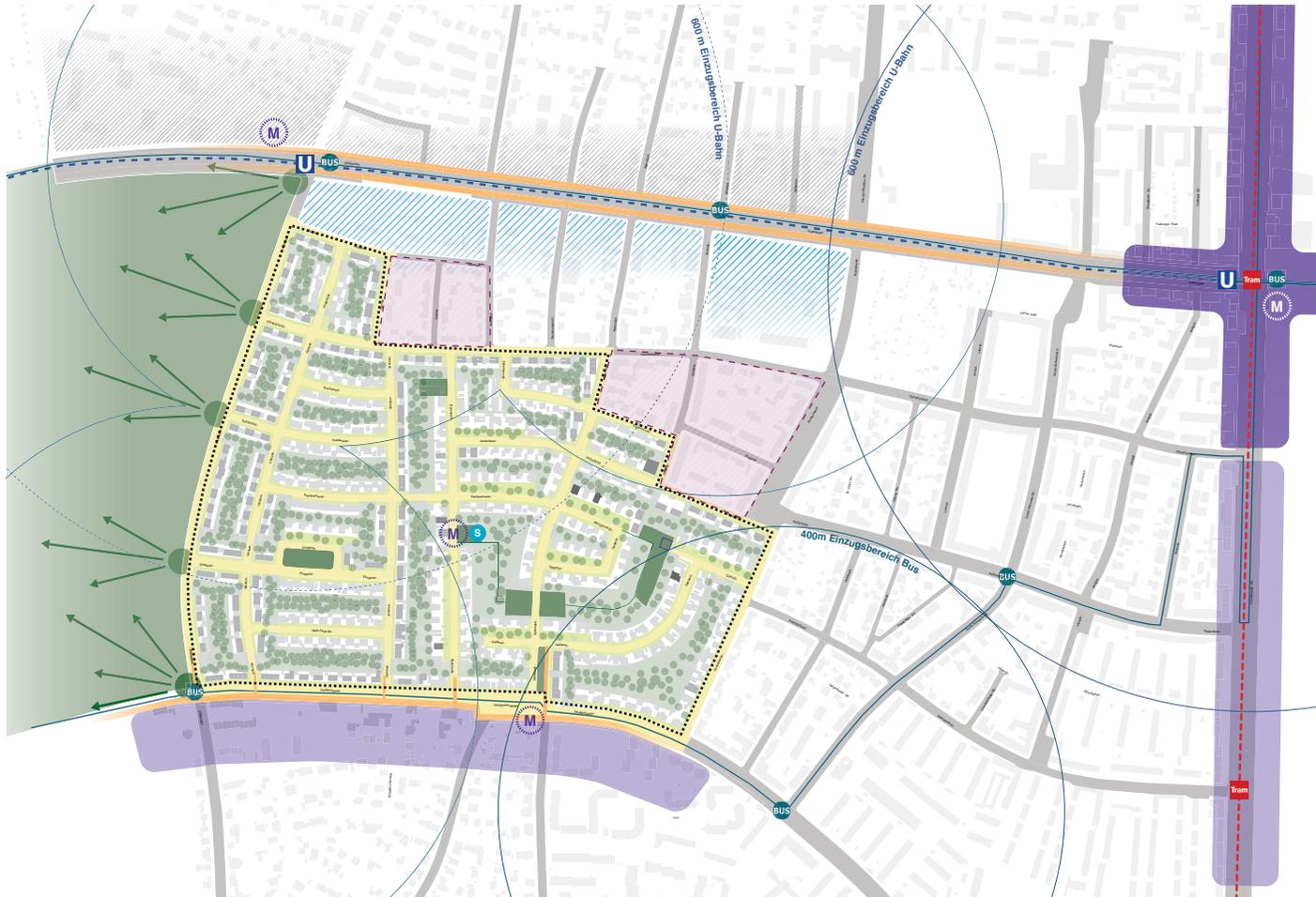
1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



- Aufwertung Straßenraum
- Stadtteilzentrum
- Nahbereichszentrum
- Neuordnung
- öffentlicher Grünraum
- Vernetzung nach Westen
- Mobilitätsstation
MVG Rad und Carsharing
- soziale Infrastruktur
Kita
- Verkleinerung des Umgriffs
der Rahmenplanung
- Buslinie
- Ausweitung U-Bahn-Netz
- Ausweitung Trambahn-Netz
Westtangente
- Umgriff



Testgebiet Senftenauerstraße – Rahmenplanung

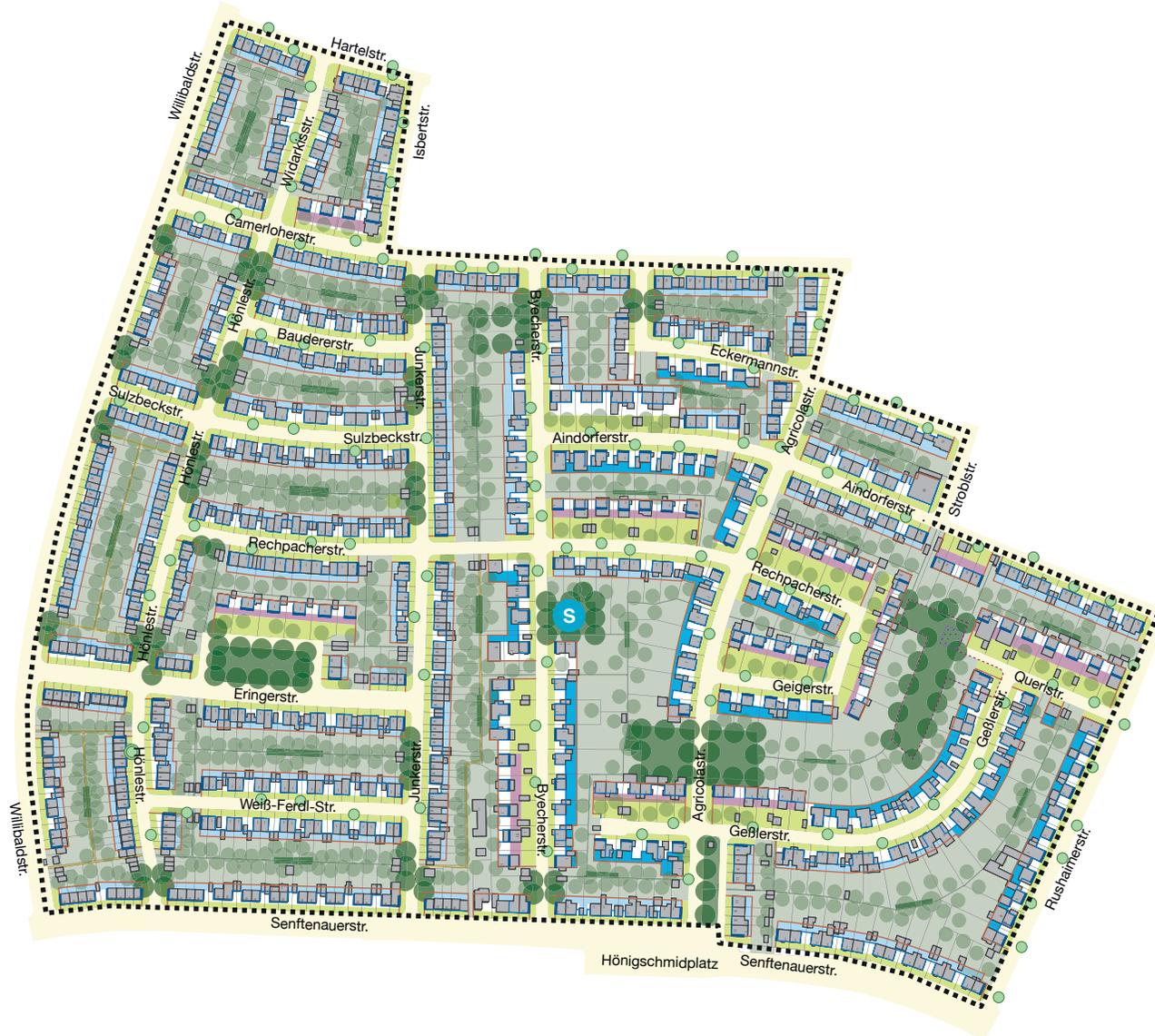
1:2.500

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



- Bäume erster Ordnung
- Bäume zweiter Ordnung
Obstgehölz
- öffentliches Grün
- Gartenwege mit Aufweitungen
- Gartenwege Bestand
- B-Plan 748 nicht weiterverfolgen
- Anbauzone zum Straßenraum
(bis weitester existierender Vorbau)
- Anbauzone rückwärtig
16 m Haustiefe
- Anbauzone rückwärtig 5 m
- Straßen
- Vorgärten 5 m
- Privatgärten
- Rhythmus historische
Bebauung mit Ensemble prägenden
Giebeln zum Straßenraum
- rückwärtige Bebauungsgrenze
- soziale Infrastruktur
Kita
- Spielplatz
- Umgriff



Testgebiet Senftenauerstraße – Rahmenplanung

Axonometrie Schema Bebauung und Freiraum



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



 Anbauzone zum Straßenraum
bis weitester existierender Vorbau

 Anbauzone rückwärtig
16 m Haustiefe

 Anbauzone rückwärtig 5 m

 Vorgärten 5 m, bepflanzt

 Garagen

 rückwärtige Bebauungsgrenze

 Bäume zweiter Ordnung
Obstgehölz

 Bäume erster Ordnung

5 Rahmenplanung Nachfolger

5.1 Östlich Exter-Kolonie, Pasing

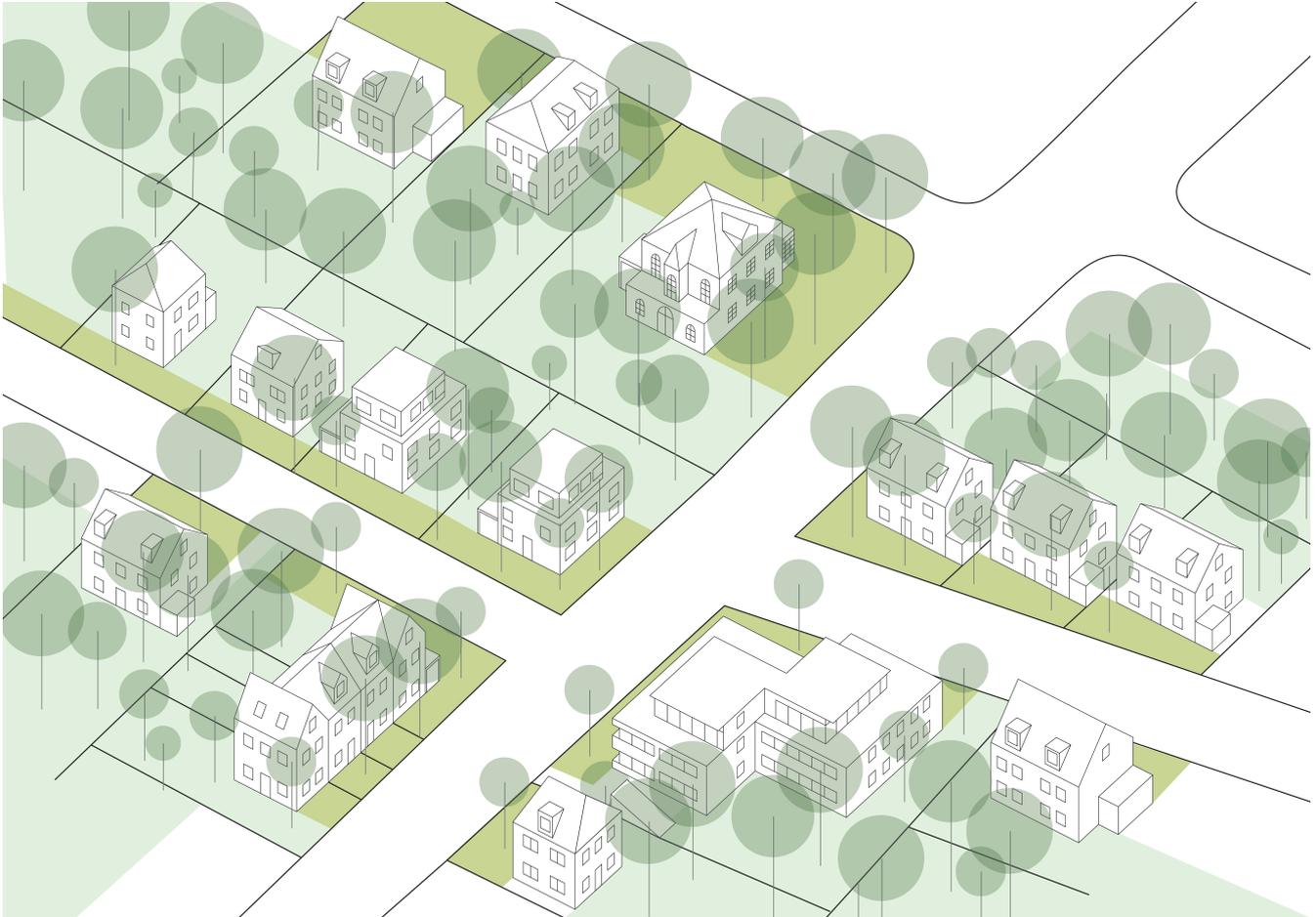


Abbildung 7:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Gebiet östlich der Exter-Kolonie heute.

5.1.1 Ausgangslage

Geschichte

Das Gebiet schließt östlich an die von August Exter 1894 gegründete Villenkolonie Pasing an. Für diese Villenkolonie erwarb August Exter Ackerland, das er auf eigene Kosten erschloss und baulich entwickelte. Die bauliche Entwicklung erfolgte von Westen aus - zwischen Würm, Nymphenburger Kanal und Bahnhof. August Exter war sich des Entwicklungspotentials der Kolonie bewusst: die Lokalbahn München - Pasing wurde gerade eröffnet und versprach eine rasche Entwicklung von Pasing zu einer Vorstadt von München.

Die heutige August-Exter-Straße war historisch als Diagonale vom Pasinger Bahnhof zum Nymphenburger Kanal geplant. Bis Ende der 70er Jahre wurden jedoch zwischen Offenbach- und Mendelssohnstraße zwei Quartiere über die geplante Diagonale hinweg entwickelt, sodass diese unterbrochen und in die heutige August-Exter- und Sibeliusstraße geteilt wurde. Durch diese Unterbrechung und den Bau der Brücke über den Nymphenburger Kanal gewann die Offenbachstraße als Nord-Süd-Verbindung zwischen den Stadtteilen Pasing und Obermenzing insbesondere für den motorisierten Verkehr zunehmend an Bedeutung. Auf die Lärmbelastung wurde 2015 mit der Einführung einer Tempo 30 - Zone reagiert. Der Straßenquerschnitt und die

räumliche Wirkung entsprechen allerdings nicht einer Straße mit deutlich reduzierter Geschwindigkeit.

Die Baustruktur entlang der Offenbachstraße unterscheidet sich nicht vom Charakter der untergeordneten Quartiersstraßen und wird damit dieser übergeordneten Straße nicht gerecht. Die Gebäude orientieren sich mit ihren Eingängen sowohl zur Offenbach- als auch zu den Nebenstraßen.

In den 60er und 70er Jahren drangen einzelne großmaßstäbliche Baukörper mit Eigentumswohnungen in die kleinteilige Struktur des Untersuchungsgebiets ein. Diese Entwicklung setzt sich aktuell fort.

Anbindung und Einbindung

Das Untersuchungsgebiet liegt zwischen dem Bahnhof Pasing, den Gleisanlagen im Süden sowie dem Nymphenburger Kanal. Es gliedert sich in die zwei unterschiedlich strukturierten Bereiche westlich der Offenbachstraße und entlang des Nymphenburger Kanals sowie in einen später entwickelten Bereich östlich und südöstlich der Offenbachstraße. Die gewählte Abgrenzung des Untersuchungsgebiets umfasst somit in der historischen und auch der aktuellen Entwicklung zwei unterschiedliche Bereiche.

Die weit profilierte Offenbachstraße trennt als Durchgangsstraße und ohne nennenswerte Nutzungsangebote die beiden Bereiche. Die Situation wurde durch Baumpflanzungen und seitlich angeordnete Stellplätze sowie als Tempo 30 Zone ab der August-Exter-Straße nach Norden verbessert, jedoch nicht wirklich mit dem umgebenden Quartier in Einklang gebracht.

Obwohl innerhalb des Untersuchungsgebiets keine versorgende Infrastruktur vorhanden ist, kann die Infrastrukturversorgung dennoch aufgrund der Nähe zum Pasinger Bahnhof und einzelner Angebote im nahen Umfeld als gut bezeichnet werden. Die Nähe zu den übergeordneten Grünzügen wie der Würm und dem Nymphenburger Kanal macht das Quartier sehr attraktiv.

Baustruktur

August Exter hat die Villenkolonie Pasing mit unterschiedlichen Gebäuden auf die individuellen Ansprüche der Käuferschaft ausgerichtet. Große Villen und freistehende Einfamilienhäuser umgeben von großen Gärten, aber auch kleine Grundstückspartellen mit eng aneinander gebauten Häusern kamen den unterschiedlichen Bedürfnissen entgegen und wurden zu kleinräumigen städtebaulichen Ensembles komponiert. Dies wird in einem größeren Zusammenhang im nach Westen an das Untersuchungsgebiet angrenzenden historischen Bereich der August-Exter-Siedlung gut ablesbar. Hier machen große Gärten beziehungsweise die Akzentuierung durch Gebäude und die Begrünung des öffentlichen Straßenraums an wichtigen Verbindungen den situativen Städtebau deutlich. Es wurden Ensembles gebildet, die jeweils für einen Straßenabschnitt oder Teilbereich eines Straßengevierts stil- und strukturprägend sind.

Östlich der Offenbachstraße liegen die Gebäude am nördlichen Rand der Blöcke in der Regel auf einer Baulinie mit schmalen Vorgärten, an den südlichen Rändern der Blöcke sind sie unterschiedlich weit zurückversetzt. Die Grundstücke sind kleiner und gleichmäßiger in ihrer Größe.

Die Typologien der Gebäude variieren im Untersuchungsgebiet zwischen kompakten, zweigeschossigen Einfamilienhäusern mit teilweise genutzten Dachräumen, vereinzelt eingeschossigen Einfamilienhäusern mit flach geneigten Dächern und einem jüngeren Wohnungsbau mit maximal drei Geschossen – vorwiegend mit Flachdächern und zum Teil versetztem Attikageschoss.

Es variieren sowohl die Größe der Parzellen, die Position der Gebäude auf diesen, die Architektur der Gebäude als auch die Ausgestaltung des privaten Freiraums. Immer aber legte August Exter besonderen Wert auf die Gärten: „Und gerade darin liegt der größte Vorzug meiner Villenkolonie, dass der mäßige Preis des Grundes noch ermöglicht, auch das kleinste Haus noch mit einem verhältnismäßig großen Garten zu umgeben“.

Freiraum

Die hohe Wohnqualität des Quartiers ist in der Nähe zu den übergeordneten Grünzügen und in den privaten Gärten mit zum Teil großem und altem Baumbestand begründet. Die Qualitäten der Freiräume auf den Grundstücken mit großflächigen Eigentumswohnungskomplexen sind dagegen gering. Die Tiefgaragen haben hier zur weitgehenden Beseitigung des Baumbestands geführt und bieten auch keine neuen Entwicklungsmöglichkeiten. Der Versiegelungsgrad im Quartier liegt bei 31 bis 40 Prozent. Waren in der Entstehungszeit des Gebiets Satteldächer typisch, so folgten später Flachdächer, die in der Regel nicht begrünt und ungenutzt sind.

Die Straßenräume des Untersuchungsgebiets weisen sehr unterschiedliche Qualitäten auf. Die übergeordnete Bedeutung der August-Exter-Straße wird vom Bahnhof kommend über den Wensauer Platz mit einer Lindenallee in einem Rasenstreifen betont. Die das Quartier prägende Diagonale bricht allerdings an der Offenbachstraße unvermittelt ab. In die Straßenräume westlich der Offenbach- und nördlich der Orthstraße ragen einzelne große Bäume, die den Straßenraum aus den Gärten heraus „begrünen“. In den Bereichen der jüngeren Entstehungsgeschichte fehlen Großbäume in den Vorgärten weitgehend. Auch das Straßenraster ist hier östlich der Offenbachstraße exakt rechtwinklig und die Straßenprofile sind eng. Es wird einseitig geparkt und die schmalen Gehsteige entlang zum Teil hoher Hecken und Gartenmauern verstärken die kleinteilige Wirkung.

Kenndaten

Das Gebiet hat einen im Stadtvergleich unterdurchschnittlichen Altersdurchschnitt und Altenquotienten. Der Anteil der Privathaushalte mit Kindern liegt etwas über dem stadtweiten Durchschnitt. Die Wohndauer liegt knapp unter dem stadtweiten Mittelwert. Die Einwohnerdichte in den Blöcken des Gebiets hat im Vergleich aller sechs Testgebiete und Nachfolger den zweithöchsten Wert. Der Motorisierungsgrad liegt mit 39,5 privat zugelassenen Pkw pro 100 Einwohner nur knapp über dem städtischen Durchschnitt.

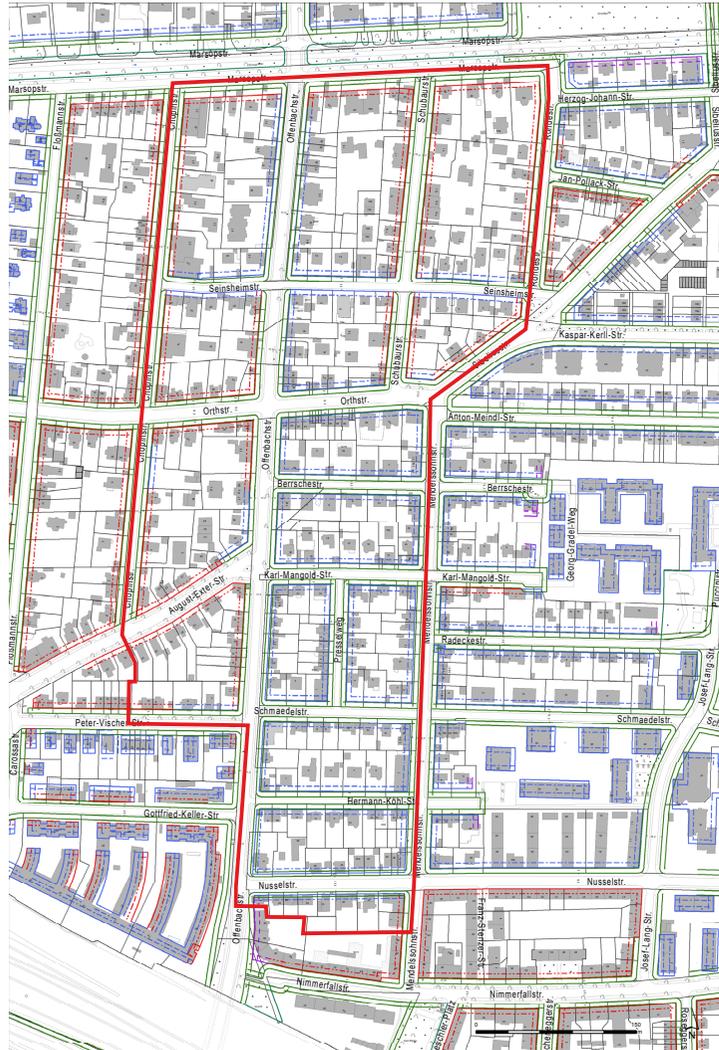
Dichte, Dynamik

Die verschiedenen Parzellen- und Gebäudegrößen führen zu einer hohen Varianz der Grund- und Geschosflächenzahl. Die Grundflächenzahl liegt hier zwischen 0,10 und 0,60. Die Geschosflächenzahl reicht, mit einem Median von 0,44, von 0,10 bis 1,48. Die Entwicklungen seit 1960 - 1980 im Mehrfamilienhaus- und Eigentumswohnungsbau gehen mit dem Bau von Tiefgaragen einher. Auf diesen Parzellen wurde auch ein großer Teil der nicht überbauten Grundstücksfläche unterbaut. Bei Entwicklungen seit den 1970er Jahren werden Grundstücksflächen baulich maximal ausgenutzt, wodurch sich das Verhältnis von Gebäude zu Grün auf Kosten der Grünflächen verschiebt. Einige Gevierte wurden auch in jüngerer Zeit rückwärtig bebaut. Insbesondere auf den großen Grundstücken mit geringer baulicher Dichte und der älteren Bausubstanz von vor 1930 bis 1950 ist von einem hohen Entwicklungsdruck und damit verbundener Nachverdichtung durch Neubau, Um- und Anbautätigkeit auszugehen.

Nachfolgergebiet Östlich Exter-Kolonie, Pasing – Katasterplan

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner

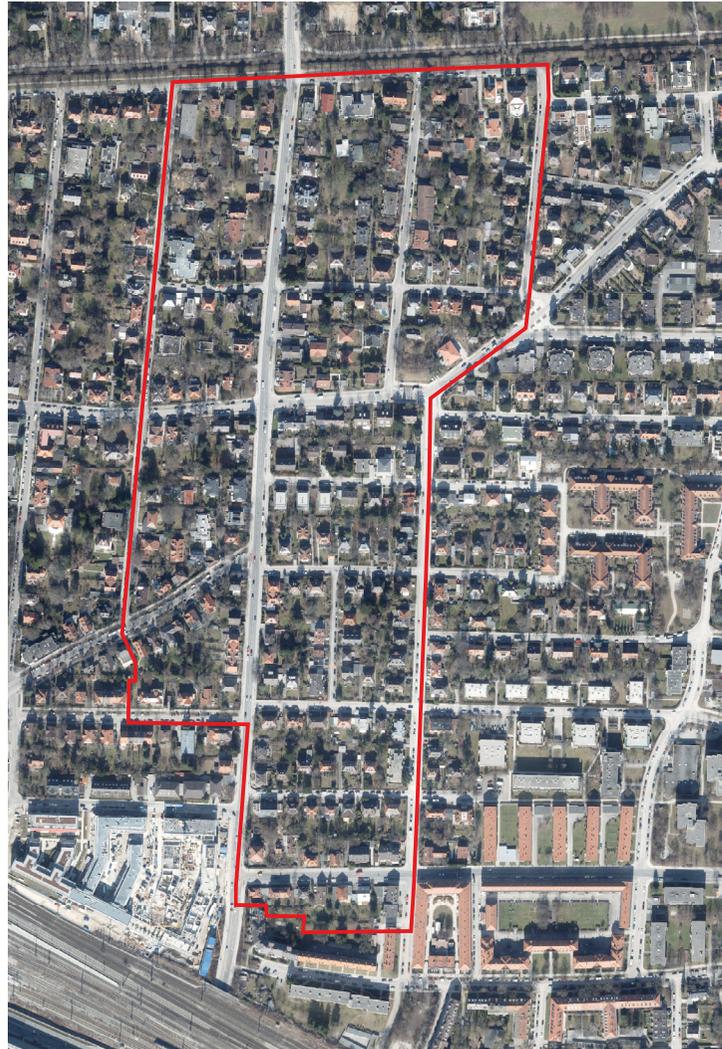


— Umgriff

Nachfolgergebiet Östlich Exter-Kolonie, Pasing – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



— Umgriff

5.1.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Die August-Exter-Straße mit ihrer Allee und den zur Straße hin orientierten Gebäudefronten prägt den Eingang in das Quartier von Westen her. In die Quartiersstraßen ragt der zum Teil große und alte Baumbestand aus den privaten Gärten herein, die verschieden tiefen Vorgartenbereiche sowie auch rückversetzte Häuser mit straßenseitigen Gärten zeigen die Varianz des Untersuchungsgebiets. Besondere Qualitäten entstehen dort, wo der Freiraum und der alte Baumbestand die Bebauung dominieren. Die Vielfalt der Gärten und ihre zum Teil noch extensive Nutzung auf den großen Grundstücken sind bedeutende Lebensräume für Tiere und Pflanzen.

Der Fokus im Untersuchungsgebiet liegt auf der Varianz der Gestaltung und Nutzung von Gebäuden und privaten Freiräumen sowie der vielfältigen Wohnqualität. Die Grünverbindung entlang des Nymphenburger Kanals zum Nymphenburger Schloss und zur Würm setzt das Gebiet in einen stadtweit bedeutenden Zusammenhang. Auch die Versorgungssituation ist durch die Nähe zum Zentrum von Pasing und angrenzenden Einrichtungen im näheren Umfeld gut.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Insbesondere der historische Teil der Exter-Kolonie westlich der Offenbachstraße hat mit seiner Geschichte für die Identität der ehemals eigenständigen Stadt Pasing und damit auch für die Gesamtstadt große Bedeutung. Eingebettet in die nach Norden anschließenden Wohngebiete von Obermenzing ergibt sich ein großer Gartenstadtbereich „zwischen Blütenburg und Schloss Nymphenburg“, der hohe individuelle Wohnqualitäten bietet. Die Fuß- und Radwegeverbindung entlang dem Nymphenburger Kanal sowie attraktive Spazierwege durch das Quartier mit den verschiedenartigen Häusern und Gärten aus unterschiedlichen Epochen verdeutlichen dies. Der Baumbestand und der relativ geringe Versiegelungsgrad wirken sich zusammen mit den nach Norden und Westen anschließenden Gartenstadtquartieren positiv auf das Stadtklima sowie auf Pflanzen- und Tierwelt aus. Durch den hohen Entwicklungsdruck und um sich greifende großflächige Mehrfamilienhaus- und Wohnanlagen sind diese Qualitäten gefährdet.

Kriterium trägt zu Qualitäten und Mehrwert der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

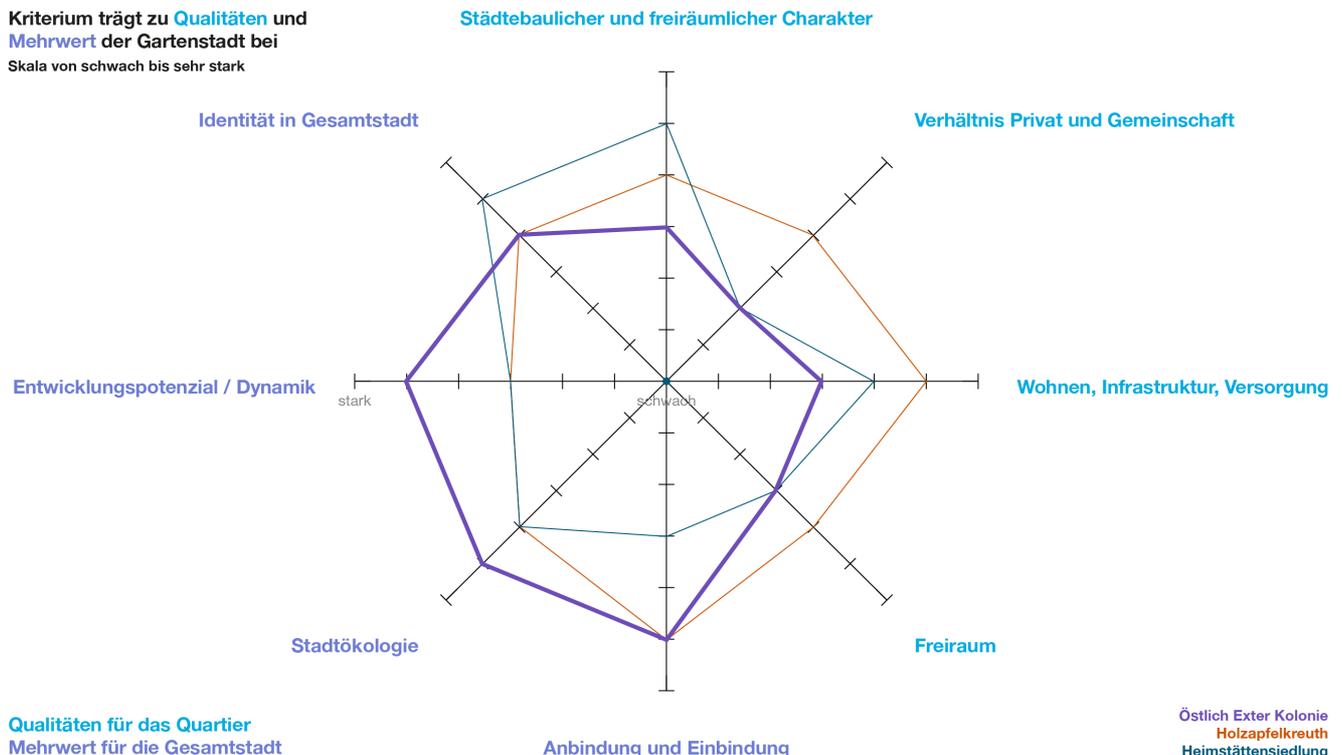


Abbildung 8: Bewertung heutige Charakteristik des Gebiets östlich Exter-Kolonie.

Nachfolgergebiet Östlich Exter-Kolonie, Pasing – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

Hoher Individualitätsgrad

- > Parzellengröße
- > Position der Gebäude
- > Typologien
- > Architekturen
- > privater Freiraum

- + Radverbindung Würm - Nymphenburg
- + Anbindung an übergeordnete Grünraumstrukturen
- + Großbaumbestand, markante Baumgruppen
- + Baumreihen, Alleen
- + Tiefe Vorgartenzone Richtung Nymphenburger Kanal
- + Situativer Städtebau, Collagen von Ensembles
- + Abwechslungsreiche Vorgartenzonen
- + Gesicht zur August-Exter-Straße
- + Anbindung an den Nah-, Regional- und Fernverkehr
- + Versorgung in der Nachbarschaft gegeben
- + Ensemble Schutzbereich



Maßstab 1:5.000



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

- Übergang von historischer Villenkolonie zu Gartenstadtgebiet
- Rückwärtige Bebauung
- Größenverhältnis von Gebäude zu Grundstück
- Tiefgaragen gefährden Baumbestand
- Mittelfristig gravierende Veränderung im Baumbestand / Quartierscharakter und Biodiversität
- Trennwirkung der Offenbachstraße, Durchzugsraum ohne weitere Angebote
- Aufwertungsbedarf im Straßenraum
- Keine gemeinschaftlichen öffentlichen Flächen
- Kein bauliches Gesicht zur Offenbachstraße
- Fußwege im Quartier unattraktiv
- Zu breites Straßenraumprofil der Offenbachstraße

5.1.3 Entwicklung

0-Szenario

Einige Bereiche sind nach der blockweisen Betrachtung der Kategorie A zuzuordnen, wonach eine rechtliche Beurteilung der baulichen Entwicklung eindeutig ist. Nur zwei Blöcke sind mit der Kategorie B ebenfalls eindeutig baurechtlich zu behandeln, wengleich die Bebauung bereits mehrfach in die rückwärtigen Bereiche eingedrungen ist. Beinahe die Hälfte der Blöcke im Gebiet fällt jedoch in Kategorie C, welche nähere baurechtliche Untersuchungen notwendig macht und keine eindeutige Beurteilung potenzieller Bauanträge ermöglicht. Insbesondere auf den großen Grundstücken mit geringer baulicher Dichte sowie älterer Bausubstanz von vor 1930 bis 1950 lassen sich Nachverdichtungen durch Neubau sowie Um- und Anbauten absehen. Der Baumbestand und naturnahe Standortqualitäten werden durch höhere Versiegelungsgrade – ausgelöst insbesondere durch über die Gebäudegrundflächen hinausreichende Tiefgaragen – zurückgehen. Da keine rückwärtigen Baugrenzen vorhanden sind, sind auch die rückwärtigen Grünräume nicht gesichert. Die Zunahme der Wohnbevölkerung wird zu einer Mehrbelastung der bestehenden Versorgung und gegebenenfalls auch weiterem Bedarf an versorgenden Einrichtungen führen. Damit dürfte auch der motorisierte Verkehr zunehmen.

Plan-Szenario

Oberstes Ziel ist der Erhalt und die Entwicklung von großen Bäumen als Gruppen auf großen und als Einzelbäume auf kleineren Grundstücksparzellen. Einzelbäume, Baumgruppen und die Begrünung wichtiger Straßenachsen sollen den situativen Städtebau unterstützen und das Quartier prägen. Damit verbunden ist eine möglichst niedrige neue Flächenversiegelung und Unterbauung mit Tiefgaragen über die Gebäudegrundflächen hinaus.

Bei der heterogenen Struktur des Untersuchungsgebiets ist nicht überall eine Ergänzung mit rückwärtigen Gebäuden abzulehnen – dies aber nur, wenn der Charakter und die Qualität der Gartenlandschaft zum Beispiel durch die Sicherung eines vorgelagerten Grünraums mit großen Bäumen erhalten bleibt.

Insbesondere südöstlich der Offenbachstraße springen die Gebäude an den südlichen Blockrändern vor und zurück, während sie sich im Norden an einer Baulinie orientieren. Große Bäume sollen sowohl in den Gärten an den südlichen Blockrändern als auch in den rückwärtigen Bereichen erhalten und gepflanzt werden. Großflächige Neubauten dringen vereinzelt in das Quartier ein und zerstören die charakteristische und feingliedrige Struktur. Neubauten sollen sich deshalb an der ehemals feingliedrigen Struktur orientieren.

5.1.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Pasinger Gärten“

Der Charakter des Untersuchungsgebiets mit individuellen Gärten und Gebäuden, die sich zu Ensembles zusammenschließen, soll erhalten und weiter ausformuliert werden. Sie bilden die charakteristischen Adressen des Quartiers. Große Bäume prägen nicht nur die privaten Gärten, sondern auch den Straßenraum. Sie sollen geschützt, ergänzt und gegebenenfalls ersetzt werden.

Räumliche Ziele

1. Garten mit Haus

Die Ensemblewirkung der Gärten mit verschiedenartigen Gebäudestrukturen und -architekturen auf unterschiedlich großen Grundstücken ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Die über- und unterbauten Grundflächen sind so zu begrenzen, dass große Bäume, eine angemessene Belichtung der Wohnräume und die private beziehungsweise gemeinschaftliche Nutzung der Freiräume durch die Bewohner gut möglich sind.

2. Freiraumstruktur

Trotz teilweise auch kleiner Parzellengrößen sind zusammenhängende und prägende Freiräume zu entwickeln, sodass in einem übergeordneten Zusammenhang Biotopverbund und Klimawirksamkeit weiterhin gewährleistet werden können.

3. Qualität der Straßenräume, Mobilitätskultur fördern

Die Quartiersstraßen sollen mit den Kulissen großer Bäume aus den privaten Gärten heraus das Erscheinungsbild einer Gartenstadt stärken.

Der Charakter der Offenbachstraße ist im Sinne einer Quartiersstraße weiter zu entwickeln.

Die trennende Wirkung der Offenbachstraße soll durch Querungen und städtebauliche Betonungen gemindert werden. Der Charakter einer beruhigten Verkehrszone mit einer begrenzten Geschwindigkeit von 30 km/h und als ÖPNV - Trasse ist weiter herauszuarbeiten. Auch weitere kleinere Versorgungseinrichtungen können an dieser Straßenachse angeordnet werden.

Die Mendelssohnstraße und in der Verlängerung die Sibeliusstraße sind als Verbindung von Süden durch das Quartier in Richtung Nymphenburger Schlosspark aufzuwerten. Das „Gelenk“ an der Mendelssohn-, Sibelius- und Orthstraße sollte als grüne wichtige Verbindungsstelle weiter aufgewertet werden. Eine „grüne Verbindung“ nach Westen über die Orthstraße zur Würm soll deutlich gemacht werden.

5.1.5 Instrumente zur Umsetzung

Eine einheitliche Methode der Steuerung der städtebaulichen Entwicklung im Sinne einer übergreifenden, schlüssigen Rahmenplanung, die in ihrer planerischen Tiefe vergleichbar mit jenen der restlichen untersuchten Gebiete ist, ist aufgrund der Heterogenität innerhalb des Untersuchungsgebiets östlich Exter-Kolonie nicht möglich. Eine solche Rahmenplanung müsste kleinteiliger bis blockweise erfolgen. Charakteristika lassen sich im Westteil des Untersuchungsgebiets nur einzelfallbezogen auf das jeweilige Ensemble herausarbeiten. Der Bezug auf ein Ensemble, oftmals auch straßenübergreifend, steht im Widerspruch zur blockweisen Betrachtung der baurechtlichen Situation gem. § 34 BauGB. Eine Begrenzung der Grundflächen in Abhängigkeit von den Grundstücksgrößen könnte bei der heterogenen Parzellierung einen angemessenen Freiflächenanteil sichern helfen (Grundflächenzahl).

Baumliste

Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Acer platanoides	Spitz-Ahorn	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x	x
	Aesculus hippocastanum	Gemeine Rosskastanie	x	x	x
	Carya ovata	Schuppenrinden-Hickory	x	x	x
	Fagus sylvatica	Rot-Buche	x	x	x
	Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	x	x	x
	Juglans nigra	Schwarznuß	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde	x	x	x
	Sophora japonica	Schnurbaum	x		x
	Larix decidua	Lärche		x	x
Quercus robur	Stieleiche	x	x	x	
Bäume zweiter Ordnung	Alnus glutinosa	Rot-/ Schwarzerle		x	x
	Carpinus betulus	Hainbuche	x	x	x
	Juglans regia	Walnußbaum		x	x
	Taxus baccata	Europäische Eibe	x	x	x

Nachfolgergebiet Östlich Exter-Kolonie, Pasing – Rahmenplanung

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



- Stadtteilzentrum Pasing
- Öffentlicher Grünraum
- Grünräume im Blockinneren
- Historische Villenkolonie
- Weiterentwicklung der städtebaulich-freiräumlichen Idee der Villenkolonie
- Transformationsgebiet Quartier an der Paul-Gerhard-Straße
- Baumgruppen schützen und stärken
- Querung der Offenbachstraße aufwerten
- Radverbindung Würm - Nymphenburg durchs Quartier aufwerten und stärken
- Buslinie
- S-Bahn-Pasing
- Umgriff



Nachfolgergebiet Östlich Exter-Kolonie, Pasing – Rahmenplanung

1:2.500



bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Stadtteilzentrum Pasing
-  Öffentlicher Grünraum
-  Grünräume im Blockinneren
-  Historische Villenkolonie
-  Weiterentwicklung der städtebaulich-freiräumlichen Idee der Villenkolonie
-  Garten-Ensemble
-  Baumgruppen schützen und stärken
-  Querung der Offenbachstraße aufwerten
-  Radverbindung Würm - Nymphenburg durchs Quartier aufwerten und stärken
-  Buslinie
-  S-Bahn-Pasing
-  Umgriff



5.2 Holzapfelkreuth



Abbildung 9:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Gebiet Holzapfelkreuth heute.

5.2.1 Ausgangslage

Geschichte

Die Gartenstadt Holzapfelkreuth entstand aufgrund eines ehemals im Wald erbauten Guts. Der Name der heutigen Siedlung setzt sich aus dem Familiennamen des ehemaligen Besitzers „Holzapfel“ und dem Flurnamen Kreuth (abgeleitet von Rodung im Wald) zusammen. 1889 war Holzapfelkreuth eine Waldwirtschaft östlich der heutigen Fürstenrieder Straße im Bereich der heutigen Farchanter/ Esterbergstraße. Zwischen 1899 und 1907 wurde der Waldfriedhof im Süden des Untersuchungsgebiets errichtet. Zur damaligen Zeit handelte es sich um den ersten Waldfriedhof Deutschlands. Die Anlage wurde von dem damals führenden Friedhofsarchitekten und Stadtbaurat Professor Hans Grässel aus einem gelichteten Fichtenwald entwickelt. Heute ist die Anlage als Landschaftsschutzgebiet geschützt.

Die erste städtebauliche Entwicklung des Gebiets begann in den 1920er Jahren. Damals wurden zunächst unabhängige Blockstrukturen über die Wald-Parzellierung gezeichnet. Zum Teil sind bereits Baulinien strichliert, die im südwestlichen Eck des Gebiets Blockrandbebauung bzw. eine hintere Baugrenze vorsehen. Der Stahleckplatz war in seiner heutigen Form bereits vorhanden.

Die größte Bautätigkeit im Gebiet erfolgte in den ersten Jahren nach dem zweiten Weltkrieg bis 1950 mit relativ gleichmäßigen Gebäudegrundflächen von 50 bis 150 Quadratmetern und zwei Geschossen, die auch heute noch im Bestand zu finden sind. Seit Mitte der 1950er Jahre hat es einige Grundstücksteilungen in 10 bis 15 Meter breite und 25 bis 40 Meter lange Parzellenstreifen gegeben, auf denen in den 1980 bis 90er Jahren zweigeschossige Doppelhäuser mit Grundflächen von 50 bis 100 Quadratmetern je Doppelhaushälfte entstanden. Mit dem Bau der U-Bahn anlässlich der Internationalen Gartenschau (Westpark) und der Eröffnung des U-Bahnhofs Holzapfelkreuth am 15.4.1983 hat das Gebiet deutlich an Zentralität gewonnen.

Anbindung und Einbindung

Das Gebiet ist gut an das Münchner Fahrradnetz und den ÖPNV angeschlossen. Insbesondere die Würmtalstraße und Gardinistraße sind wichtige Fahrradachsen. In der Qualität dieser Achsen besteht jedoch Aufwertungsbedarf, insbesondere entlang der Würmtal- und Fürstenrieder Straße. Der sehr breite und schlecht strukturierte Straßenquerschnitt der Würmtalstraße stellt eine große Barriere für die freiräumliche Vernetzung des Gebiets dar. Das betrifft sowohl die Rad- und Fußwegeverbindung zum Waldfriedhof also auch die Verknüpfung mit der freien Landschaft über die Kriegerheimstraße. Der Westpark ist über Wohnstraßen gut erreichbar.

Die Fürstenrieder Straße verläuft wie eine Schneise durch die Gartenstadt und unterbindet das Gefühl von Zusammenhang und Nachbarschaft zwischen den Gebietsteilen. Sie wirkt als Durchgangsraum mit geringer Aufenthaltsqualität statt als versorgende Lebensader zu fungieren. Auch die rad- und fußläufige Nutzung ist durch zu enge Fahrradwege und unzureichende Querungsmöglichkeiten wenig attraktiv. Die fußläufige Vernetzung zwischen Wohnquartier und Fürstenrieder Straße und die Eingänge ins Quartier sollten gestärkt werden, insbesondere der Zugang Neufriedenheimer Straße.

Baustruktur

Das Untersuchungsgebiet liegt westlich und östlich der Stadteinfahrt an der Fürstenrieder Straße. Die ehemals kleinteilige Bebauung an der Fürstenrieder Straße ist weitgehend aufgelöst, sodass derzeit eine sehr inhomogene Struktur mit kleinteiliger Bebauung, brachliegenden Grundstücken und mehrgeschossiger, riegelartiger Bebauung vorherrscht. Die Gebäudegrundflächen betragen zwischen 200 und 600 Quadratmeter.

An der Würmtalstraße im Süden befanden sich in früherer Zeit weit zurückversetzte Gebäude mit tiefen Gärten nach Süden zur Straße, Geschosswohnungsbau in offener Bauweise und lange Zeilenbauten, die senkrecht zur Straße angeordnet sind. Alle Gebäude übernehmen keine lärmschützende Funktion. Die Gebäudegrundflächen betragen 100 bis 400 Quadratmeter bei 2 bis 4 Geschossen.

Innerhalb des Gebiets liegen Gebäude mit 1 bis 2 Geschossen, an den Rändern und längeren Achsen auch Gebäude mit 3 bis 5 Geschossen. Die Gebäudegrundflächen betragen 50 bis 150 Quadratmeter, einige auch bis 200 Quadratmeter.

Entlang der Stolzenfelsstraße liegen Gebäude mit einer tieferen südseitigen Vorgartenzone. Diese trägt entscheidend zu einem attraktiven Straßenbild bei. Durch ähnliche Kubaturen, die Dachform und die Nebenanlagen (ehemalige Waschküchen) aus der Vor- und Nachkriegszeit ist hier ein Block mit großem rückwärtigen Gartenbereich als eigenes Ensemble wirksam.

Nördlich der Stahleckstraße sind die Blöcke über straßenseitige Baulinien definiert, die Gebäude orientieren sich mit ihrer Adresse zum Straßenraum. Südlich beziehungsweise südöstlich der Stahleckstraße ist der rückwärtige Freiraum bereits weitgehend bebaut. Insbesondere im Bereich der Rheinstraße / Neufriedenheimer Straße und dem Hans-Grässel-Weg ist die bauliche Dichte hoch.

Die Maßstäblichkeit ist im Bereich Hans-Grässel-Weg und Neufriedenheimer Straße hoch. Sie reicht von eingeschossig mit 50 bis 100 Quadratmeter Gebäudegrundfläche bis zur dreigeschossigen Zeile mit bis zu 400 Quadratmeter Grundfläche.

Freiraum

Der ehemalige Waldcharakter des Geländes ist heute nur noch im Süden an der Würmtalstraße spürbar.

Die privaten Freiräume lassen sich in zwei Typen beschreiben. Es bestehen zusammenhängende rückwärtige Freiräume mit großem, alten Baumbestand. Die Anzahl der Großbäume nimmt mit der Größe des jeweiligen Freiraums zu. Die Vorgärten und Gärten sind durch Wohn- und Nebengebäude voneinander getrennt (Beispiel Stolzenfelsstraße). Im zweiten Fall entsteht in den nachverdichteten Blöcken ein Teppich kleinerer Freiräume mit einer starken Nutzungsüberlagerung, wie zum Beispiel der Erschließung. Hier ist die private Freiraumstruktur sehr kleinteilig. Die Gebäude sind so angeordnet, dass „grüne Durchblicke“ entstehen. Die Qualität der Freiräume ist in diesem Fall nur gewährleistet, wenn die rückwärtigen Gebäude nicht mit Stichstraßen erschlossen werden.

Das Quartier westlich der Fürstenrieder Straße besitzt mit dem zentral gelegenen Stahleckplatz eine Freifläche, die wertvoll für das Quartier ist, allerdings aufgewertet werden könnte. Angrenzend an das Untersuchungsgebiet liegt die öffentliche Grünfläche an der Kornwegstraße, die besser an das Quartier angeschlossen werden sollte. Im Osten grenzt an das Quartier der Wessobrunner Platz an - eine große Grünfläche, ebenfalls mit Aufwertungspotential.

Die Straßenräume im Untersuchungsgebiet sind großteils leicht geschwungen oder auch versetzt und deuten somit einen malerischen Städtebau an. Sie sind nicht begrünt und insofern auf die grüne Ausgestaltung der Vorgartenzonen angewiesen. Die Vorgartenzonen sind heterogen und teilweise nach Süden hin tiefer ausgebildet. Die umgebenden Straßen sind begrünt. Die Baumreihen sind teilweise lückig, die Baumgräben schmal.

Die Länge der Straßenabschnitte ergibt für den Fußgänger ein gut zu durchquerendes Quartier mit überschaubaren Nachbarschaften. Lediglich für die Neufriedenheimer Straße würde man sich eine weitere Unterbrechung mit einer Verbindung zur Fürstenrieder Straße wünschen.

Kenndaten

Das Gebiet entspricht in den Kenndaten „Anteil Haushalte mit Kindern“, „Altersdurchschnitt“ und „Altenquotient“ dem stadtweiten Durchschnitt. Die Wohndauer ist im Stadtvergleich rund ein Jahr höher. Der Motorisierungsgrad liegt mit 41,2 privat zugelassenen Pkw pro 100 Einwohner über dem stadtweiten Wert von 37,1 Pkw. Die Einwohnerdichte in den Blöcken des Gebiets hat den höchsten Wert aller sechs Testgebiete und Nachfolger und ist damit gut 50 Prozent höher als im Testgebiet Geiseltal, das die geringste Einwohnerdichte aufweist.

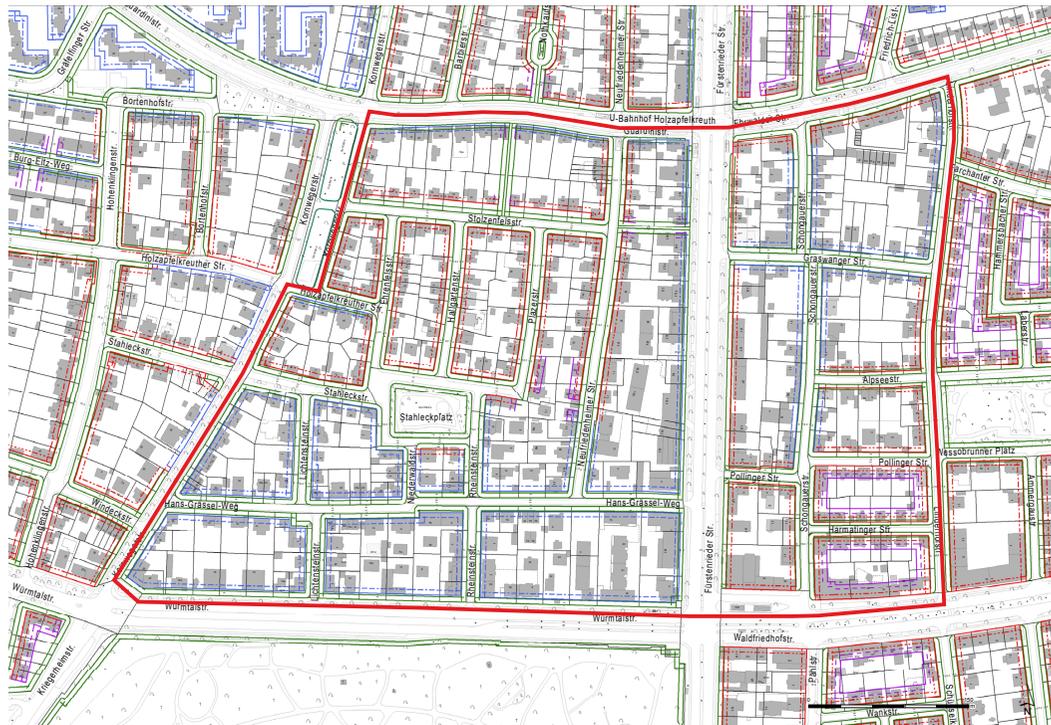
Dichte, Dynamik

Durch Parzellenteilung mit Doppelhausbebauung werden die bauliche Dichte und die Einwohnerdichte erhöht. Vor allem entlang der Achse an der Fürstenrieder Straße ist ein Maßstabssprung von Einfamilienhäusern zu Mehrfamilienhäusern und großflächigem rückwärtigen Wohnungsbau erkennbar. Die Grundflächenzahl im Gebiet liegt zwischen 0,07 und 0,61, die Geschossflächenzahl reicht von 0,12 bis 2,74 mit einem Median von 0,48. Durch die Tram-Westtangente ist sowohl gewerblich als auch im Wohnen ein Entwicklungsschub zu erwarten.

Nachfolgergebiet Holzapfelkreuth – Katasterplan

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

— Umgriff

Nachfolgergebiet Holzapfelkreuth – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



— Umgriff

5.2.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Die Gartenstadt Holzapfelkreuth bietet eine ruhige, zentrale Wohnlage. Die Entwicklungsachse der Fürstenrieder Straße zerschneidet das Gebiet. Entlang der Fürstenrieder Straße hat sich bereits eine riegelartige, heterogene Bebauungsstruktur entwickelt, die die rückwärtigen Bereiche vor den Emissionen der Fürstenrieder Straße schützt. Die der Fürstenrieder Straße abgewandten Gebietsteile sind durch einen malerischen Städtebau geprägt. Charakteristisch geschwungene, schmale Straßenräume werden von vielgestaltigen Vorgärten gesäumt. In Zusammenarbeit mit dem Grün im Blockinneren, das immer wieder zur Straße nach außen dringt, entsteht das Bild einer grünen Gartenstadt. Die Blockstrukturen des Quartiers werden durch Quartierstraßen und Fußwege gegliedert und mit den Nachbarquartieren vernetzt. Die Qualität der meisten Blöcke stützt sich auf die zusammenhängenden Freiräume im Blockinneren. In den südlichen Bereichen des Quartiers befinden sich teilweise bereits nachverdichtete Blöcke. Durch die rasterförmige Anordnung der Gebäude erscheinen jedoch auch diese dicht bebauten Blöcke gut durchgrünt. Stahleckplatz und Wessobrunner Platz fungieren als zentrale Frei- und Gemeinschaftsflächen mit Aufwertungspotenzial.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Das Untersuchungsgebiet fügt sich in einen größeren Gartenstadtkomplex ein, der durch kleinere öffentliche Grünflächen und die Nähe zum angrenzenden Waldfriedhof hohe Qualitäten für das eigene Wohnumfeld, aber auch im gesamtstädtischen Zusammenhang besitzt. Dies wird insbesondere deutlich, wenn man die übergeordnete Grünverbindung vom Westpark über den Waldfriedhof weiter in Richtung Südwesten zum Forstenrieder Park, dem Würmtal und den Starnberger See sieht.

Die Zentralität des Gebiets ist durch den U-Bahnananschluss und die Fürstenrieder Straße bereits heute gegeben. Die geplante Tram Westtangente in der Fürstenrieder Straße wird diese in ihrer Bedeutung als Stadtein- und -ausfahrt, im besten Fall als Boulevard mit entsprechendem Versorgungsangebot, hervorheben. Das Untersuchungsgebiet ist insofern Teil eines größeren Gartenstadtkomplexes, der als hochwertiger Wohnstandort in Stadtrandlage zu beurteilen ist.

Kriterium trägt zu Qualitäten und Mehrwert der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

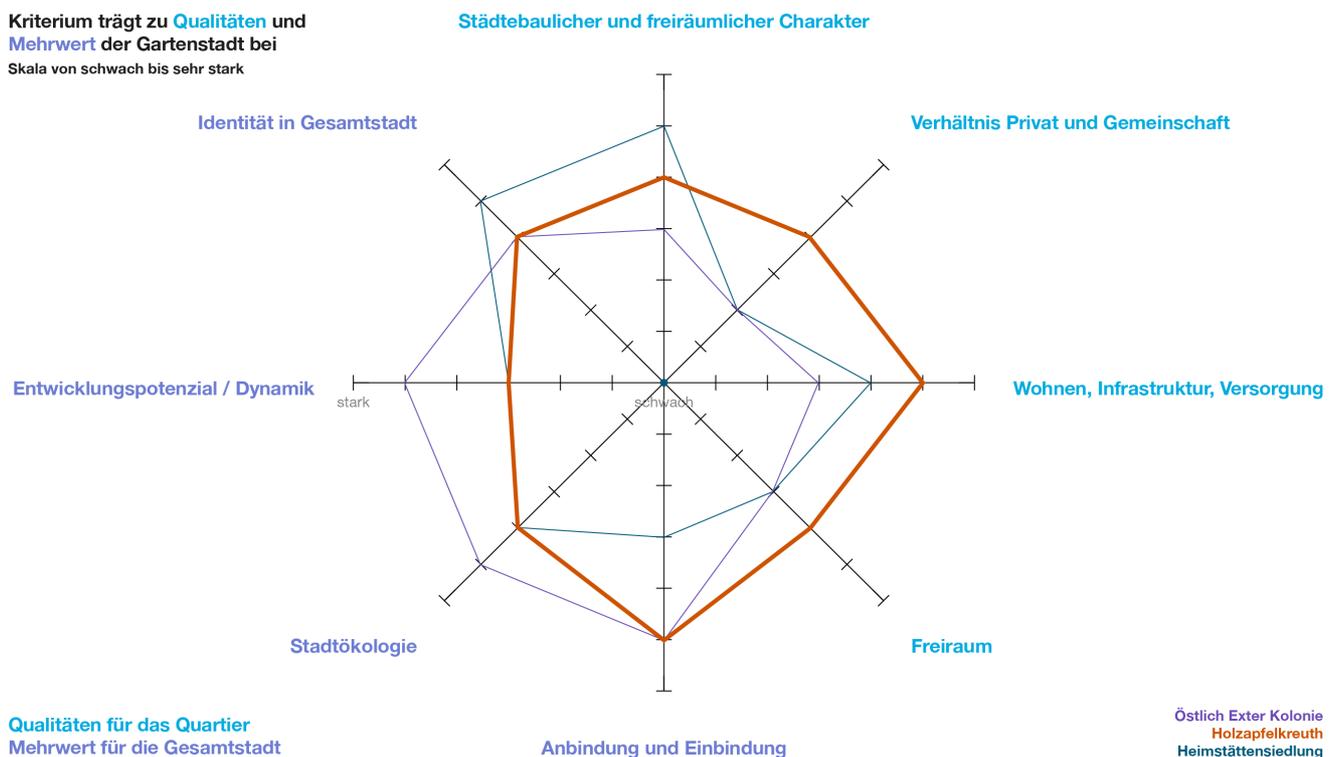


Abbildung 10:
Bewertung heutige Charakteristik des Gebiets Holzapfelkreuth.

Nachfolgergebiet Holzapfelkreuth – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

- + Radverbindung Westpark / Harras - Forstenrieder Park
- + Anbindung an übergeordnete Grünraumstrukturen
- + Anbindung an den ÖPNV
- + Entwicklung Tram Westtangente
- + Versorgung an den Verkehrsachsen / Rändern
- + vereinzelter markanter Baumbestand
- + öffentliche Grünflächen / Quartiersplätze
- + Grün kommt nach außen zur Straße durch
- + unterschiedlich tiefe Vorgartenzonen
- + zusammenhängende rückwärtige private Grünräume
- + rückwärtige Bebauung in grünem Raster
- + malerische Städtebau durch geschwungene und verspringende Straßen
- + Quartiersstraßengefüge gliedert überschaubare Blöcke
- + Fußwege



- Rückwärtige Bebauung
- Gefährdung des inneren Grüns durch großmaßstäblicheren Wohnungsbau
- Gebietsfremde Baukörperstruktur und -stellung
- Abschottung durch dichte Hecken und Zäune
- Aufwertungspotenzial Stahleckstraße und um Quartiersplatz herum
- Aufwertungspotenzial Würmtalstraße mit rückgebauter Tramtrasse
- Barrieren Fürstenrieder Straße und Würmtalstraße
- Barriere Friedhofsmauer - wenige Eingänge
- Immissionen durch stark befahrene Straße

Maßstab 1:5.000



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



5.2.3 Entwicklung

0-Szenario

Trotz Überwiegen der Blöcke, die den Kategorien A und B der baurechtlich blockweisen Betrachtung zugeordnet sind und damit eine bauliche Entwicklung scheinbar eindeutig zu steuern ist, bieten die Entwicklungen jener Kategorie B-Blöcke sowie die wenigen Blöcke der Kategorie C Anlass zur genaueren Betrachtung. Durch übergeordnete infrastrukturelle Planungen der Tram Westtangente unterliegt das Gebiet einem gewissen Entwicklungsdruck. Ohne weitere Steuerung der Entwicklung ist hier zu erwarten, dass auch in den rückwärtigen, bisher noch weitgehend grünen Bereichen eine bauliche Entwicklung stattfindet, die sich nicht in einem übergeordneten Sinne an Baulinien und Gebäudefluchten orientiert. Mit einer solchen Entwicklung wäre selbstverständlich auch der Baumbestand gefährdet und nicht in der entsprechenden Qualität wieder herstellbar.

Das Gebiet ist zwar von außen durch große Straßen und den ÖPNV sehr gut erschlossen, die Qualität der Verkehrsräume und die Verkehrsbelastung mindern aber die Lebens- und Aufenthaltsqualität und damit auch die weitere Entwicklung. Bisherige bauliche Entwicklungen entlang der Fürstenrieder Straße und der Würmtalstraße tragen kaum zu einem signifikanten Lärmschutz bei. Mit der Planung der Tram-Westtangente ist zu hoffen, dass nicht nur Fahrstreifen, sondern auch die Verkehrsbelastungen reduziert werden.

Plan-Szenario

Die blockweise Betrachtung wird im Falle der Blöcke entlang der Verkehrsachsen unpraktikabel, da die Blockränder zu diesen Achsen anders behandelt werden müssen als jene zum Gebietsinneren. Die Fürstenrieder Straße wird als Stadteinfahrt zu einer grünen Lebensader. Die angrenzenden baulichen Strukturen entwickeln sich zu einer Schale in geschlossener Bauweise, die vor den Immissionen schützt. Die gemischt genutzten Gebäude können im Erdgeschoß Gewerbe aufnehmen. Durchgänge verbinden den großen Boulevard Fürstenrieder Straße mit dem dahinterliegenden grünen Wohngebiet. Der Wohnwert wird auf diese Weise im ganzen Quartier gestärkt.

Das Innere des Gebiets bleibt grün. Weitere Verdichtungen müssen klaren Regeln folgen, die den Charakter des offenen und durchgrünten Wohngebiets sichern. Der Bezug zwischen den Wohnstraßen, den Vorgärten und Gebäuden kann oftmals verbessert werden.

Der zum Teil große und zusammenhängende Baumbestand wird gesichert. Die öffentlichen Freiflächen werden aufgewertet und besser an das Quartier angebunden. Der Stahleckplatz kann durch eine Bearbeitung der Grünfläche und der Fahrbahnen in Verbindung mit den Vorgärten und Fassaden stark aufgewertet werden.

5.2.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Grüne Wohnstadt“

Das Gartenstadtgebiet Holzapfelkreuth wird nach dem Prinzip „Harte Schale – Grüner Kern“ weiterentwickelt. In einigen Aspekten sind die strukturellen Parallelen zwischen dem Testgebiet der Familie 2 Waldtrudering (vgl. Kap. 4.2) und dem Nachfolgegebiet Holzapfelkreuth zu erkennen.

Räumliche Ziele

1. Erhalt des Grüns im Blockinneren

Erhalt der zusammenhängenden privaten Freiräume mit großem Baumbestand im Blockinneren ohne Bebauung in zweiter Reihe, sowie Erhalt grüner Durch- und Einblicke bei rückwärtiger Bebauung durch Einhalten baulicher Fluchten

2. Stärkung öffentliches Grün

Die öffentliche Grünfläche an der Kornwegstraße soll besser an das Quartier angebunden werden. Der Waldfriedhof soll auch von der Würmtalstraße aus als ruhiger Erholungsraum zugänglich gemacht werden.

3. Zugänge ins Quartier artikulieren

Insbesondere der fußläufige Quartierszugang an der Kreuzung Neufriedenheimer Straße und Gardinistraße (Zugang zur U-Bahnstation) ist aufzuwerten.

4. Entwicklung Fürstenrieder Straße

Die baulichen Ränder an der Fürstenrieder Straße sind zu schließen. Sie sind in ein übergeordnetes stadträumliches und gestalterisches Konzept einzubinden. Sie sind funktional zu stärken. Die Fürstenrieder Straße ist als grüner Boulevard zu entwickeln.

5. Entwicklung Würmtalstraße

Der bauliche Rand im Süden an der Würmtalstraße ist im Sinne eines besseren Immissionsschutzes zu bearbeiten. Das Profil der Würmtalstraße ist als wichtige Fahrradverbindung und mit räumlichem Anschluss an den Waldfriedhof neu zu gestalten.

5.2.5 Instrumente zur Umsetzung

Es werden eine städtebauliche Rahmenplanung und ergänzende Maßnahmen vorgeschlagen, um das Leitmotiv und die Ziele umzusetzen.

Vorgaben im Rahmenplan

- **Bauliche Entwicklung im vorderen Teil des Grundstücks**, Regulierung des über- und unterbauten Bereichs mit hinteren Baugrenzen, um rückwärtig zusammenhängende Freibereiche im Block zu sichern und Entwicklung im vorderen Bereich der Parzelle zuzulassen.
- **Blickbeziehungen in die blockinneren Grünräume sichern**, durch Einhaltung baulicher Fluchten der vorderen Bebauung und unter Einhaltung der gebietsspezifischen Körnung
- **Platz für große Bäume im Blockinneren**, Priorität für Bäume erster Ordnung, Zäune ohne Sockel (siehe Baumliste)
- **Vorgärten mit dominantem Grün**, mindestens ein Baum zweiter Ordnung pro Parzelle, Dachbegrünung auf Garagen und Nebengebäuden, um grünes Erscheinungsbild der Straßen zu unterstützen, geringe Versiegelung (siehe Baumliste)

Ergänzende Maßnahmen

- **Aufwertung der öffentlichen Grünräume** durch Umgestaltung Stahleckplatz und Einbindung durch Gestaltung der Grünanlage an der Kornwegstraße
- **Umgestaltung des Quartierszugangs** für Fußgänger und Radfahrer an der Sackgasse Neufriedenheimer Straße / Gardinistraße
- **Umgestaltung der Würmtalstraße** zu grüner Fuß- und Fahrradachse mit zusätzlicher Querungsmöglichkeit zwischen Lichtenstein- und Rheinsteinstraße
- **Rahmenkonzept „Grüner Boulevard“** Fürstenrieder Straße im Zuge des Straßenumbaus durch die Tram-Westtangente

Baumliste

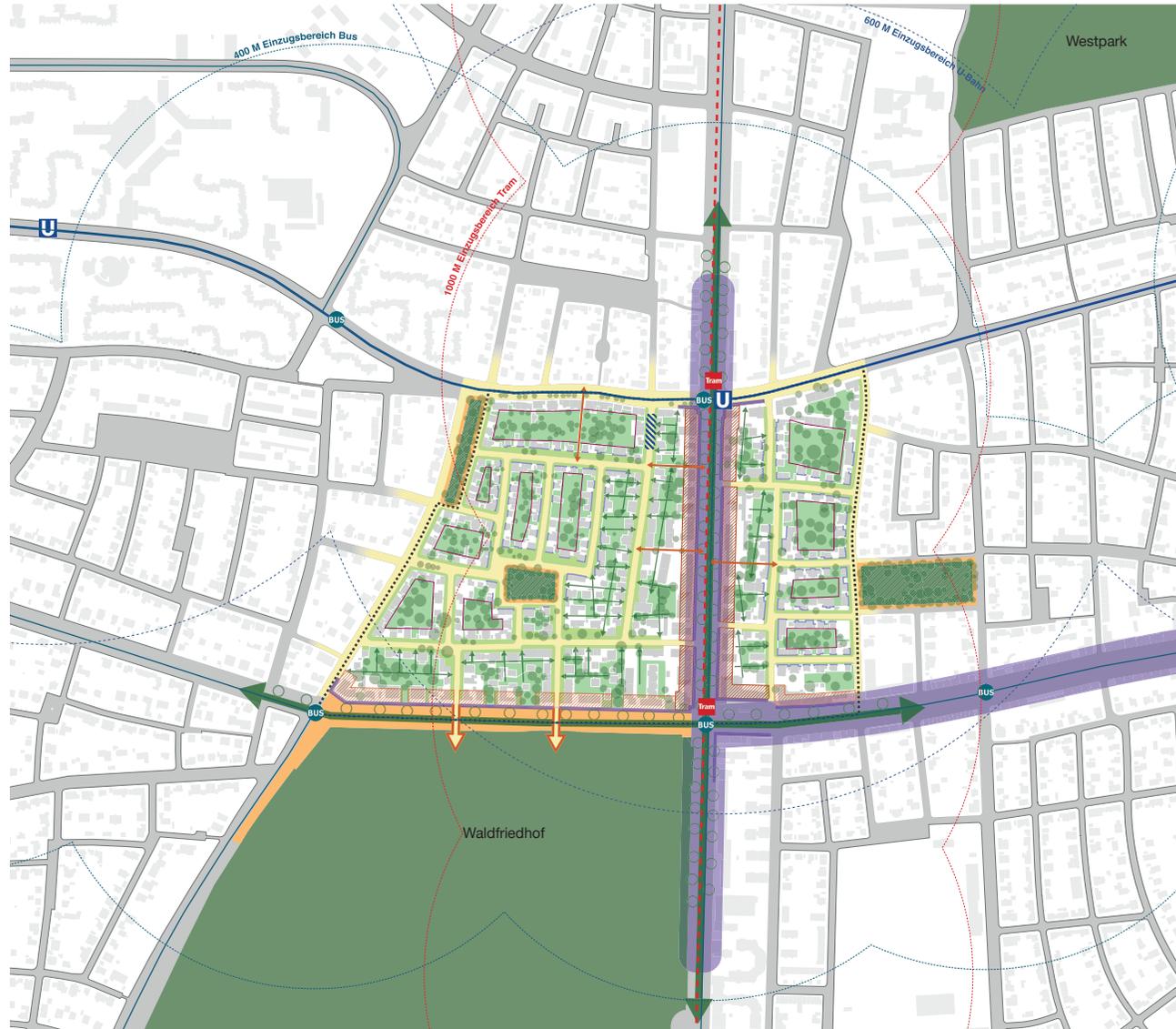
Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Acer campestre	Feldahorn	x	x	x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	x	x	x
	Larix decidua	Europäische Lärche	x	x	x
	Pinus nigra	Schwarz-Kiefer	x	x	x
	Quercus robur	Stiel-Eiche	x	x	x
	Tilia cordata	Winter-Linde		x	x
	Ulmus laevis	Flatter-Ulme		x	x
Bäume zweiter Ordnung	Aesculus flava	Pavie/Gelbe Rosskastanie		x	x
	Betula pendula	Weiß-Birke		x	x
	Carpinus betulus	Hainbuche		x	x
	Fraxinus pennsylvanica	Grün-Esche	x	x	x
	Juglans regia	Walnussbaum		x	x
	Ostrya carpinifolia	Hopfenbuche		x	x
	Prunus avium	Vogelkirsche		x	x
	Corylus ladurns	Baumhasel	x	x	x

Nachfolgegebiet Holzapfelkreuth – Rahmenplanung

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2



- Öffentlicher Grünraum
- Aufwertung Straßenraum
- Aufwertung öffentlicher Grünraum
- Quartierszentrum Waldfriedhof
- Grünräume im Blockinneren
- gewerblich genutzte EG-Zone
- Vorgärten und Vorplätze
- Sicherung Freiräume im Blockinneren
- Sicherung grüner Blickbeziehungen in verdichteten Blöcken
- Geschlossene Bebauung für den Lärmschutz entlang der Fürstenrieder Straße
- Klimawirksame Aufwertung der Hauptachse mit großen Bäumen
- Überwiegend geschlossene Bebauung für den Lärmschutz entlang der Würmtalstraße
- ruhige Wohnstraße
- fußläufige Vernetzung der Blöcke
- Wohnhäuser mit Gesicht zur Straße
- Zusätzliche Eingänge zum Friedhof
- Umgriff
- Buslinie
- U-Bahn-Linie
- U-Bahn Ausgang zum Gebiet aufwerten
- Tram Westtangente

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

Nachfolgergebiet Holzapfelkreuth – Rahmenplanung

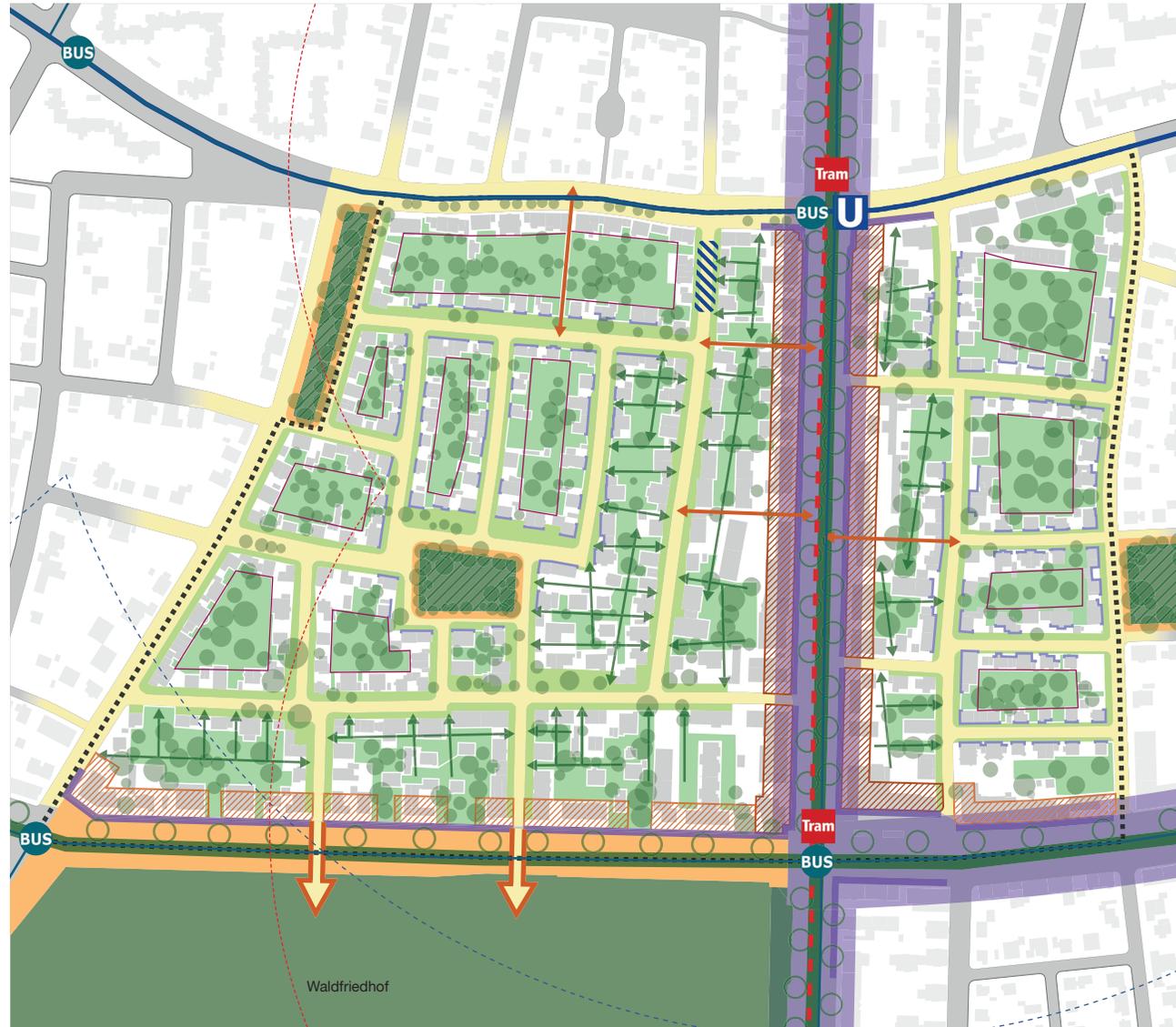
1:2.500

Verkleinerung, Original in DIN A2

bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION



- Öffentlicher Grünraum
- Aufwertung Straßenraum
- Aufwertung öffentlicher Grünraum
- Grünräume im Blockinneren
- Vorgärten und Vorplätze
- Sicherung grüner Blickbeziehungen in verdichteten Blöcken
- Klimawirksame Aufwertung der Hauptachse mit großen Bäumen
- ruhige Wohnstraße
- Wohnhäuser mit Gesicht zur Straße
- Umgriff
- Quartierszentrum Waldfriedhof
- gewerblich genutzte EG-Zone
- Sicherung Freiräume im Blockinneren
- Geschlossene Bebauung für den Lärmschutz entlang der Fürstenrieder Straße
- Überwiegend geschlossene Bebauung für den Lärmschutz entlang der Würmtalstraße
- fußläufige Vernetzung der Blöcke
- Zusätzliche Eingänge zum Friedhof
- Buslinie
- U-Bahn-Linie
- U-Bahn Ausgang zum Gebiet aufwerten
- Tram Westtangente



5.3 Heimstättensiedlung



Abbildung 11:
Charakteristische städtebauliche und freiräumliche Situation im Nachfolger Heimstättensiedlung heute.

5.3.1 Ausgangslage

Geschichte

Wie auch das entsprechende Testgebiet der Familie 3 Senftenauerstraße (vgl. Kap. 4.3), hat das Gartenstadtgebiet Heimstättensiedlung heute noch weitestgehend ein einheitliches architektonisches Erscheinungsbild. Zunächst war die Siedlung der 1920er Jahre für Heimkehrer aus dem zweiten Weltkrieg gedacht. Die Hauptbauphase erstreckte sich jedoch über die Jahre zwischen 1945 und 1950. In dieser Zeitspanne wurden unter anderem auch die Reihenhäuser entlang der südlichen Gebietsgrenze erbaut. Die restlichen Reihenhäuser im südöstlichen Block entstanden in den 1950er Jahren. Seit den 1950er Jahren ist ein Bauliniengefüge mit straßenseitiger und rückwärtiger Linie erkennbar. Hierdurch wurden die privaten Freiräume bis zum heutigen Zeitpunkt weitestgehend von Bebauung freigehalten. Ausreißer finden sich im südlichen Mittelblock mit Baustrukturen aus den 1950er und 1980er Jahren.

Anbindung und Einbindung

Die Gartenstadt ist über die Verlängerung des Willinger Wegs zum Ostpark und über eine Grünverbindung bis an den östlichen Stadtrand mit dem Truderinger Wald verbunden. Die Gartenstadt grenzt unmittelbar an eine Kleingartenanlage an. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut.

Baustruktur

Der Städtebau der Heimstättensiedlung ist im Wesentlichen durch drei repetitive Gebäudetypen geprägt. Typ 1 sind großzügige Doppelhäuser mit Mansarddächern und Parzellengrößen zwischen 200 und 750 qm, Typ 2 bilden freistehende Einfamilienhäuser mit Parzellengrößen zwischen 500 und 750 qm, Typ 3 sind kleinteilige Einfamilienhäuser mit Parzellengrößen zwischen 200 und 500 qm.

Die Gebäudetypen sind nicht gleichmäßig über das Gartenstadtgebiet verteilt. Nördlich der Steinseestraße finden sich überwiegend Doppelhausstrukturen mit vereinzelt eingestreuten freistehenden Gebäuden mit geringerer Grundfläche. Südlich der Steinseestraße befinden sich überwiegend freistehende EFH mit vereinzelt Doppelhäusern. Reihenhausstrukturen finden sich lediglich im südöstlichen Block und entlang der südlichen Gebietsgrenze zur Hechtseestraße.

Mit Ausnahme von einigen wenigen Durchstichen besteht eine klare Trennung von Vorgartenzonen und rückseitigen privaten Freiräumen. Die Bereiche zwischen den Gebäuden sind meist durch Nebengebäude wie Garagen, Carports oder Schuppen geschlossen. Die Vorgartenzonen sind in Ihrer Dimensionierung weitgehend homogen und formen - im Einklang mit den malerisch geschwungenen Wohnstraßen - ein charakteristisches städtebauliches Bild für die Gartenstadt.

Freiraum

Die Gartenstadt Heimstättensiedlung ist durch eine charakteristische Zonierung in Vorgärten und rückwärtige Gärten geprägt. Die durch die Anordnung von Haupt- und Nebengebäuden fast ganzseitig geschlossenen Blöcke lassen kaum Durchblicke in die rückwärtigen Freiflächen zu. Das Innere der Blöcke umfasst parzellenübergreifend zusammenhängende, private Grünflächen mit größerem Baumbestand. Auch Obstbäume und kleinere Laub- und Nadelgehölze sind charakteristisch. Die Straßenräume und die Zonen vor den Häusern sind Treffpunkt und Aufenthaltsraum.

Im Gebiet selbst befindet sich keine öffentliche Grünfläche. Die öffentliche Grünfläche im Westen des Gebiets ist ohne große Aufenthaltsqualität. Die im Norden angrenzende Kleingartenanlage dient als Sichtschutz und Pufferzone gegenüber dem Lärm vom Innsbrucker Ring. In fußläufiger Erreichbarkeit (10-15 Minuten) befindet sich der Ostpark als übergeordnete, öffentliche Grünstruktur im Münchner Osten. Nach Südosten öffnet sich die Heimstättensiedlung mit einem Fußweg in Richtung des Ostparks.

Entlang der Krumbadstraße sowie im östlichen Teil der Hechtseestraße säumt eine Lindenallee das Gebiet und betont damit seinen eigenständigen Charakter. Die Straßenräume im Inneren des Gebiets sind nicht begrünt.

Der Versiegelungsgrad liegt bei 31 - 40 Prozent, in den bereits nachverdichteten Bereichen bei 41 - 50 Prozent.

Kenndaten

Die Einwohnerdichte in den Blöcken des Gebiets liegt über denen der drei Testgebiete. Der Anteil der Privathaushalte mit Kindern liegt hier etwas unter dem stadtweiten Durchschnitt.

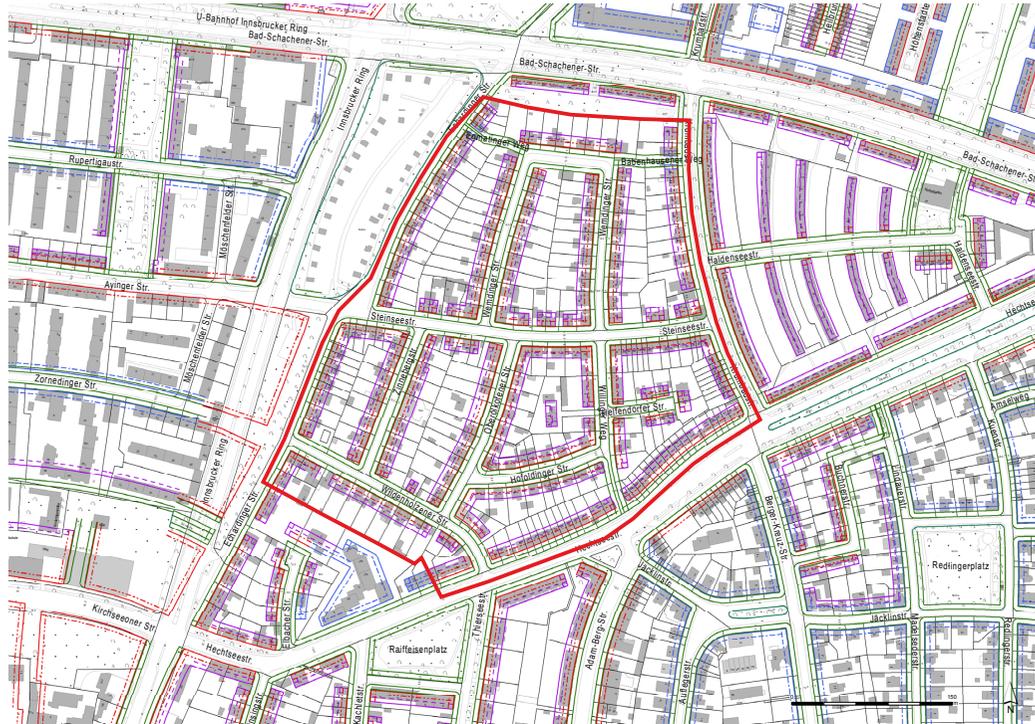
Dichte, Dynamik

In der Gartenstadtsiedlung sind überwiegend Einfamilienhäuser als Einzel- und Doppelhäuser vorhanden. Dichtere Bebauung in Form von Reihenhäusern gibt es vermehrt im südöstlichen Teil des Quartiers, Mehrfamilienhäuser gibt es nur vereinzelt. Diese Form der Bebauung spiegelt sich in der Grund- und Geschossflächenzahl wieder. Die Grundflächenzahl liegt zwischen 0,11 und 0,56, die Geschossflächenzahl reicht von 0,11 bis 0,97 mit einem Median von 0,42. Die Blockinnenbereiche sind überwiegend von Bebauung freigehalten.

Nachfolgergebiet Heimstättensiedlung – Katasterplan

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

— Umgriff

Nachfolgergebiet Heimstättensiedlung – Luftbild

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A3



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



— Umgriff

5.3.2 Charakteristik im Bestand

Qualitäten für das Quartier

Aufgrund der klaren Anordnung der Bebauung entlang der Blockränder und freigehaltenem rückwärtigen Bereich wird etwa die Hälfte des Gebiets mit Kategorie A der blockweisen Betrachtung bewertet, wonach eine baurechtliche Beurteilung und Steuerung eindeutig ist. Neben einem Ausnahme-Block mit Kategorie B ist der größere andere Teil der Blöcke mit Kategorie C bewertet. Demnach ist hier eine eindeutige Beurteilung eingehender Bauanträge nicht gegeben, was nähere baurechtliche Betrachtungen erforderlich macht.

Es bestehen große und zusammenhängende Freiräume im Blockinneren. Die Häuser orientieren sich überwiegend zur Straße hin und bilden meist ansprechende Adressen. Die Vorgartenzone ist weitgehend homogen. Sie prägt den Straßenraum, der in der Linienführung leicht geschwungen, aber im Übrigen nicht weiter ausgestaltet und ohne Bäume ist. Private Vorgärten und der Straßenraum fungieren als Treffpunkte. Aufwertungspotenzial wird für die Steinseestraße gesehen, da es keine öffentlichen Grünflächen im Quartier gibt.

Die Baumreihe an der Krumbadstraße bildet einen grünen Saum und trägt wesentlich zur Adressbildung der Siedlung bei. Es besteht Aufwertungspotenzial an den Eingängen in die Krumbadstraße von der Bad-Schachener-Straße im Norden sowie der Hechtseestraße im Süden.

Die Häuser bilden eine gemeinsame Flucht und sind mit ihren Zugängen zur Straße hin orientiert. Auf diese Weise entsteht ein Gesicht zur Straße, das zu einer offenen, attraktiven Erscheinung des Straßenbildes beiträgt. Geprägt wird dieses Erscheinungsbild außerdem durch eine weitgehend homogene Vorgartenzone. Die Vorgärten kompensieren so die fehlende Straßenbegrünung im öffentlichen Raum.

Da es keine öffentlichen Gemeinschaftsflächen im Gebiet gibt, erfüllt die Straße die Rolle des öffentlichen Begegnungsraums. Diese weist jedoch kaum freiräumliche Qualitäten auf und legt eine Aufwertung der Steinseestraße als zentrale Achse im Gebiet nahe.

Mehrwert für die Gesamtstadt

Das Gebiet ist eingebettet in den Grünzug vom Ostbahnhof bis zum Truderinger Wald. Es bestehen somit gute Verbindungen in die Stadt hinein und aus der Stadt heraus. Im Süden und Westen schließen Grünverbindungen mit Schwerpunkt ‚Erhalt und Entwicklung von Gehölzstrukturen‘ an. Durch den Mangel an öffentlichen Freiflächen in der Heimstättensiedlung selbst trägt die Siedlung nicht zur Freiraumversorgung des Stadtteils bei. Die privaten Freiräume haben u.a. deshalb eine große Bedeutung für die Bewohner der Gartenstadt.

Die Siedlung weist das typische Kleinklima einer Gartenstadt bzw. Stadtrandsiedlung auf. Der von Süden kommende Kaltluftstrom wird von der Siedlung nicht gravierend beeinträchtigt.

Das Gebiet ist ein spezifischer Teilbereich eines größeren Gartenstadtkomplexes. Mit seinem guten Baumbestand auf überwiegend zusammenhängenden Freiräumen unterstützt es die notwendige Klimaanpassung in der Stadt und ist Teil im gesamtstädtischen Biotopverbund.

Kriterium trägt zu **Qualitäten** und **Mehrwert** der Gartenstadt bei
Skala von schwach bis sehr stark

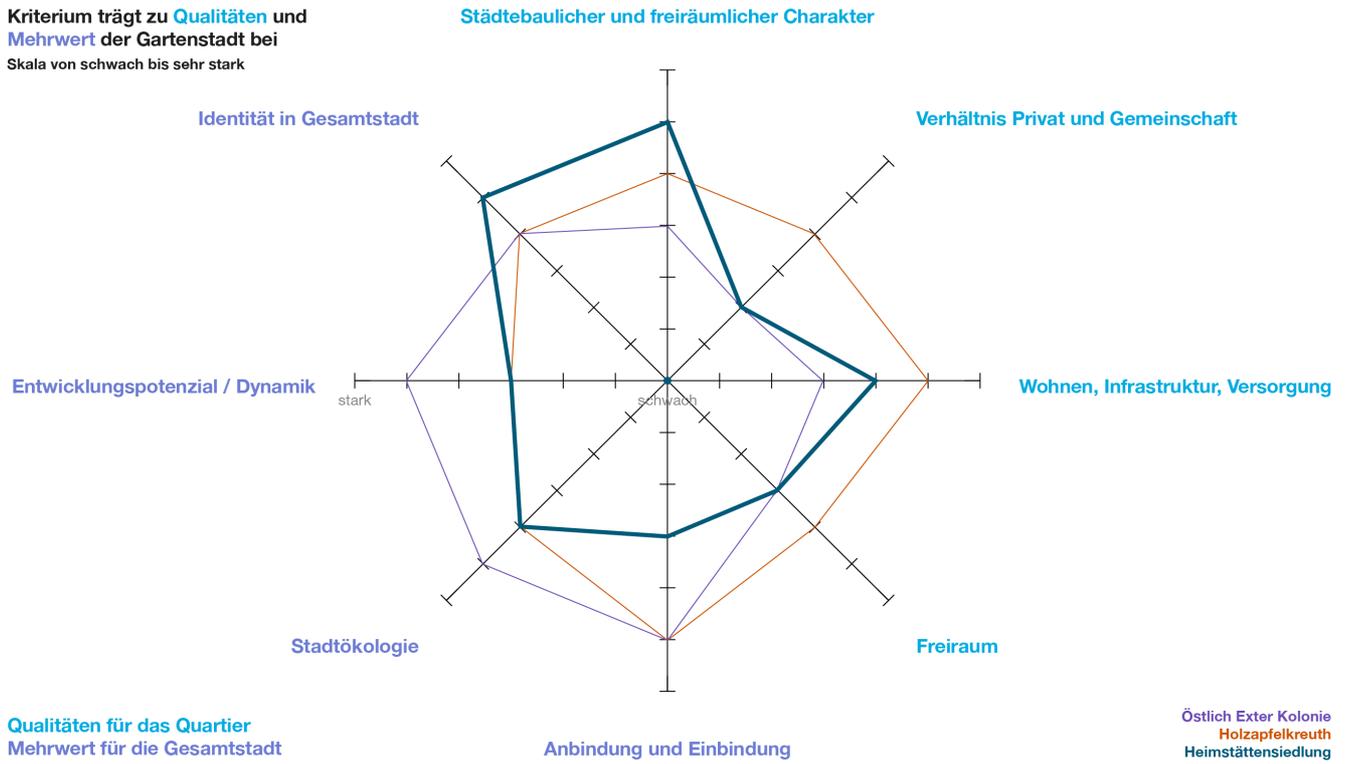


Abbildung 12:
Bewertung heutige Charakteristik des Nachfolgers Heimstättensiedlung.

Nachfolgergebiet Heimstättensiedlung – Qualitäten und Defizite

Bewertungskarte

Verkleinerung, Original in DIN A3

- + Versorgung in der Nachbarschaft gegeben
- + Anbindung an den Nahverkehr durch U-Bahn und Bus
- + Anbindung an übergeordnete Grünraumstrukturen
- + Quartier umgeben von Grünflächen und teilweise begrünten Straßenräumen
- ± Lärmschützendes Grün, aber ohne Aufenthaltsqualität
- + zusammenhängende Grünräume mit z.T. altem Baumbestand im Blockinneren
- + inneres Grün dringt vereinzelt nach außen zur Straße
- + homogene Vorgartenzonen sorgen für straßenseitige Begrünung
- + tiefe (Vor-)Gartenzonen werten Erscheinungsbild des Straßenraums auf
- + Baumreihen an übergeordneten, umgebenden Straßen
- + malerischer Städtebau durch geschwungene Straßenführung



Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



- + städtebauliche Prägung durch drei repetitive Typen:

großzügige Doppelhäuser
(GR 200-750m²)

freistehende EFH
(GR 500-750m²)

kleinteilige Reihenhäuser
(GR >200m², >500m²)

- + Gebäude orientieren sich meist zur Straße
- + relativ gleichmäßige Parzellenstruktur
- + Neubauten orientieren sich an bestehenden Kubaturen

- Flach verbaute Blockecken
- Sondertypen negieren Kleinteiligkeit und Bezug zur Straße

Maßstab 1:5.000

5.3.3 Entwicklung

0-Szenario

Etwa die Hälfte der Blöcke im Gebiet sind der Kategorie A der blockweisen Betrachtung zugeordnet. Eine baurechtliche Beurteilung durch die Lokalbaukommission ist hier eindeutig möglich. Neben einem Block der Kategorie B werden die restlichen Blöcke der Kategorie C zugeordnet, die eine vertiefte Betrachtung und Prüfung eingehender Baugesuche notwendig macht. Da im gesamten Gebiet rückwärtige Baugrenzen definiert sind, besteht bei strikter Einhaltung im Prinzip keine Gefahr für den Verlust der in diesem Bereich liegenden privaten Grünräume. Dies ist allerdings nur gewährleistet, wenn bei Baugesuchen auch mögliche Tiefgaragen nicht in diesen Bestand eingreifen. Eine Beeinträchtigung der Ensemblewirkung der Heimstättensiedlung könnte durch Neubauten mit anderen Kubaturen, einer höheren Anzahl von Wohneinheiten in einem Gebäude, etc. gegeben sein.

Plan-Szenario

Ziel ist es, die für die Heimstättensiedlung charakteristische, überwiegend gleichmäßige Parzellenstruktur zu erhalten. Insofern sollen sich auch die Neubauten an den bestehenden Kubaturen orientieren, um das vorhandene Gesamtgefüge des Ensembles zu erhalten. Die grünen Räume im Blockinneren sind zu schützen und zu fördern. Deshalb muss u.a. für mögliche Tiefgaragen eine restriktive Regelung der unterbauten Fläche im Sinne einer „Unterbauung nur unter Gebäuden“ gefunden werden. Die qualitätsvolle Gestaltung der Vorgärten ist zu erhalten und zu entwickeln. Es wird empfohlen, den öffentlichen Straßenraum in der Steinseestraße aufzuwerten.

5.3.4 Leitmotiv und Ziele

Leitmotiv „Garten in der Stadt“

Das Nachfolgegebiet Heimstättensiedlung wird als „Garten in der Stadt“ in seiner bestehenden städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Struktur gestärkt und bewahrt. Das Quartier ist als ein spezifischer Teil eines größeren Gartenstadtkomplexes zu verstehen. Die Heimstättensiedlung übernimmt in diesem Gesamtgefüge weiterhin die Funktion eines ruhigen, in sich geschlossenen Wohnquartiers. Ziel ist es, die Verbindung zu den angrenzenden zentralen Infrastruktureinrichtungen und die Versorgung in direkter Nachbarschaft zu stärken und zugleich den eigenen Charakter der Siedlung zu wahren. Steinseestraße und Echaringer Straße sollen aufgewertet werden, sowohl als attraktiver Durchgangsraum für Radfahrer und Fußgänger als auch in der Funktion als Begegnungsraum und Treffpunkt für die Bewohner der Siedlung.

Die städtebauliche Struktur mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern soll erhalten bleiben. Eine Erweiterung der Wohnflächen wird nicht als notwendig erachtet, da der Bestand den heutigen Wohnansprüchen gerecht wird. Wesentliche Ziele sind der Erhalt der Ensemblewirkung und der architektonischen und der Freiraumqualität. Die zusammenhängenden Grünflächen sind durch das bestehende Bauliniengefüge weiterhin gesichert. Die Straßenräume werden durch begrünte Vorgärten und Bäume auf privatem und öffentlichem Grund als grüne Adressen der Gartenstadt gestärkt.

Räumliche Ziele

1. Ensemblewirkung

Sicherung und Stärkung der städtebaulichen, freiräumlichen und architektonischen Ensemblewirkung. Dieses Quartier ist als charakteristischer Teil eines größeren Gartenstadtkomplexes zu verstehen.

2. Grünraum im Blockinneren

Sicherung des Grünraums im Blockinneren durch Einhalten des Bauliniengefüges und Verbesserung der Grünausstattung mit parzellenübergreifender Wirkung.

3. Straßenraum mit Vorgärten

Verbesserung der Gestaltqualität des öffentlichen Straßenraums als Adresse des Quartiers und Ort der nachbarschaftlichen Begegnung.

4. Aufwertung der Steinseestraße als zentrale Verbindung im Quartier

Fahrrad- und fußgängerfreundliche Gestaltung der Straßenräume entlang der Steinseestraße und Echardinger Straße zur besseren Vernetzung mit dem Stadtteil und zur Stärkung der übergeordneten Freiraumvernetzung.

5. Ergänzung der Straßenbäume in den umgebenden Straßen

Baumreihen als Rahmen um das Gebiet zur Verbesserung der Eingangssituation in das Gebiet und zur Stärkung des Gartenstadtcharakters.

6. Vernetzung nach Westen herstellen

Der räumliche Bezug zur westlich gelegenen Kleingartenanlage und der südlich angrenzenden öffentlichen Grünfläche ist zu stärken.

5.3.5 Instrumente zur Umsetzung

Zur Umsetzung von Leitmotiv und Zielen werden eine **städtebauliche Rahmenplanung** und **ergänzende Maßnahmen** vorgeschlagen.

Vorgaben im Rahmenplan

- **Erhalt des zusammenhängenden Baumbestands im Blockinneren** sowie der rückwärtigen Freiräume, um den Parkcharakter des Gesamtgebiets zu sichern.
- **Erhalt der Bauweise und Geschosszahl** entsprechend dem historischen Ensemble aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern.
- **Beachtung des historischen Rhythmus** aus Hauptgebäuden und Nebengebäuden entlang der Straßen, um die Maßstäblichkeit und spezifische stadträumliche Identität der Straßen zu sichern.
- **Rückwärtige Bebauungsgrenze**, keine Über- und Unterbauung außerhalb der Bebauungsgrenzen. Keine Nebengebäude, um zusammenhängenden Gartenbereich im Blockinneren langfristig freizuhalten.
- **Keine Aufstockungen und Veränderungen der Dachformen**, Gauben als untergeordnete Bauteile zurückgesetzt und ohne Giebel, um städtebauliches Ensemble zu sichern.
- **Neubauten mit profilgleichen Dächern** wie Bestand, damit sich diese in das Gesamtensemble einfügen und dieses stärken.
- **Großbäume auf jedem Grundstück**. Möglichst weitgehender Erhalt bestehender Bäume, so dass jede Parzelle zum Gartenstadtcharakter des Gesamtgebiets beiträgt. Natürliche Abgänge von Bäumen müssen auf dem Grundstück ersetzt werden.
- **Mindestens ein Obstbaum oder Baum zweiter Ordnung pro Grundstück** bei Ersatzpflanzungen. Erhalt des Baumbestands. Baumpflanzungen auf Grundstücksgrenzen sind in gegenseitigem Einvernehmen erwünscht. Zäune im rückwärtigen Gartenbereich ohne Sockel, um parzellenübergreifenden Gartencharakter und ökologische Vernetzung zu fördern (siehe Baumliste).
- **Mindestens ein Baum dritter Ordnung** oder ein Strauch in der Vorgartenzone, um Straßenraum als grünen Freiraum fortzuentwickeln (siehe Baumliste)
- **Dominanz des Grüns in den Vorgärten**, Einfahrten mit versickerungsfähigen Belägen, um grünen Charakter der Gartenstadt im Straßenraum zu stärken (siehe Baumliste).

Ergänzende Maßnahmen

- **Aufwertung des öffentlichen Grüns** an der Echaringer Straße.
- **Großbaumpflanzungen im Straßenraum** entlang Steinseestraße und Echaringer Straße.
- **Durchgängigkeit zu öffentlichen Grünräumen im Umfeld** verbessern, um Erholungsfunktion und ökologische Vernetzung zu stärken.
- **Bestehendes Bauliniengefüge** konsequent umsetzen.

Baumliste

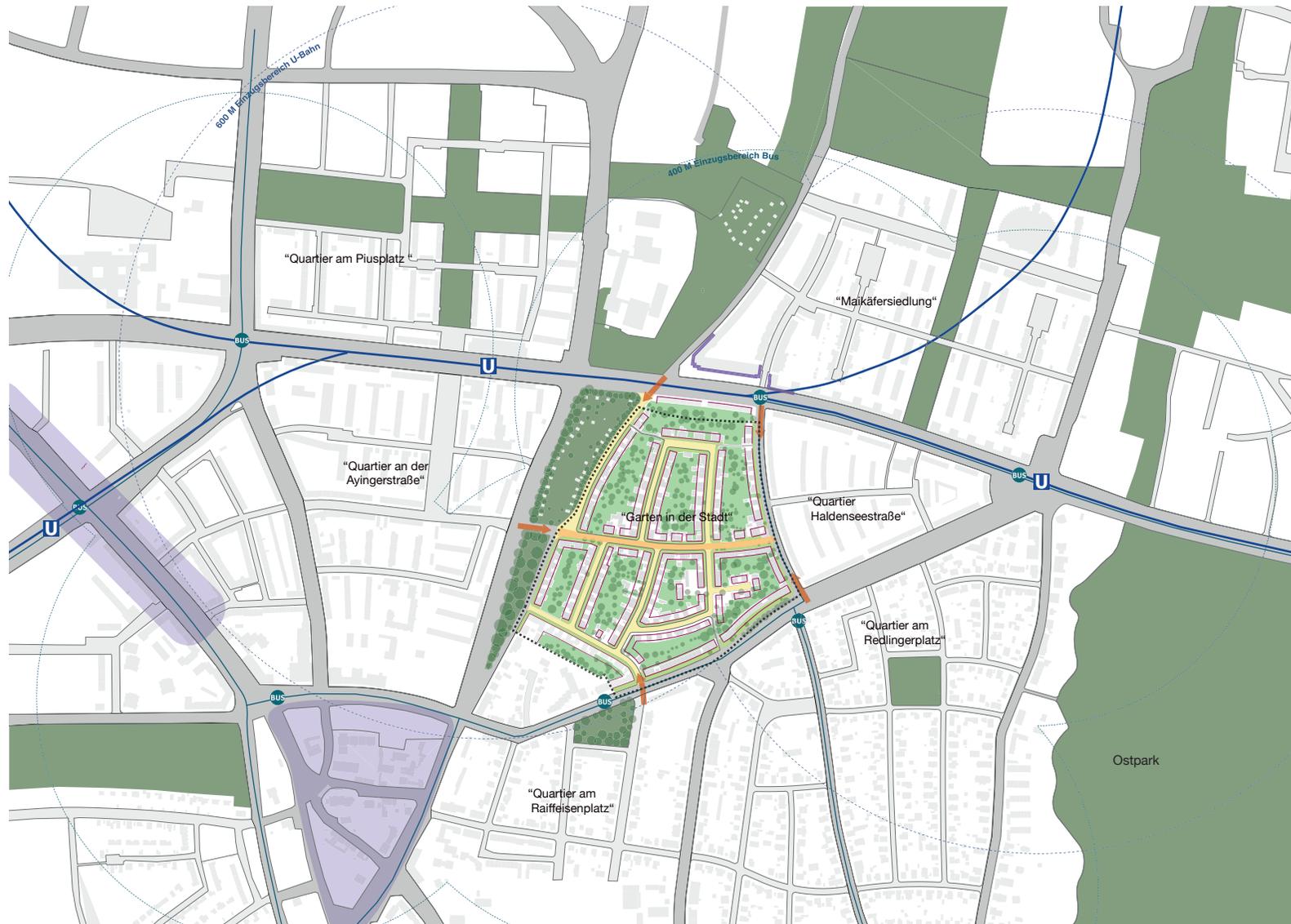
Zur Stärkung des freiräumlichen Charakters der Gartenstadt und des Beitrags zur Stadtökologie in der Gesamtstadt werden folgende Bäume für Ersatz- und Neupflanzungen empfohlen:

	Botanischer Name	Deutscher Name	Straße	Vorgarten	Garten
Bäume erster Ordnung	Castanea sitva	Esskastanie	x		x
	Acer campestre	Feldahorn	x	x	x
	Acer platanoides	Spitzahorn	x		x
	Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn			x
	Larix decidua	Europäische Lärche		x	x
	Pinus sylvestris	Waldkiefer		x	x
	Robinia spec.	Robinie	x	x	
	Sophora japonica	Schnurbaum	x	x	
	Tilia cordata	Winter-Linde			x
Bäume zweiter Ordnung	Acer negundo	Eschen-Ahorn		x	
	Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie	x	x	
	Corylus colurna	Baum-Hasel	x	x	x
	Fraxinus ornus	Mannaesche		x	
	Juglans regia	Walnussbaum	x	x	
	Prunus avium	Vogelkirsche		x	x
	Pyrus pyraeaster	Holzbirne		x	x
	Sorbus domestica	Speierling		x	x
	Sorbus spec.	Mehlbeere		x	x
	Ulmus x hollandica „Lobel“	Schmalkronige Stadtulme	x		x
Kleinbäume und Sträucher	Acer monspessulanum	Burgen-Ahorn		x	x
	Crataegus spec.	Weißdorn		x	x
	Prunus spec.	Prunus-Gewächse		x	x
	Prunus domestica	Pflaume		x	x
	Pyrus domestica	Birne		x	x
	Malus domestica	Apfel		x	x
	Malus sylvestris	Holzapfel		x	x

Nachfolgergebiet Heimstättensiedlung – Rahmenplanung

1:5.000

Verkleinerung, Original in DIN A2



bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Aufwertung Straßenraum
-  Nahbereichszentrum
-  Stärkung Nahversorgung und Infrastruktur
-  Öffentlicher Grünraum
-  Grünräume im Blockinneren
-  Aufwertung Vorgärten
-  Artikulation der Gebietseingänge
-  Festhalten an bestehende Baulinien
-  Buslinie
-  U-Bahn-Linie
-  Umgriff



Nachfolgergebiet Heimstättensiedlung – Rahmenplanung

1:2.500

Verkleinerung, Original in DIN A2



bgsm
Burkhardt | Engelmayer
Landschaftsarchitekten
Stadtplaner



STUDIO | STADT | REGION

-  Aufwertung Straßenraum
-  Nahbereichszentrum
-  Stärkung Nahversorgung und Infrastruktur
-  Öffentlicher Grünraum
-  Grünräume im Blockinneren
-  Aufwertung Vorgärten
-  Artikulation der Gebieteingänge
-  Festhalten an bestehende Baulinien
-  Buslinie
-  U-Bahn-Linie
-  Umgriff



6 Reichweite und Umsetzung der Rahmenpläne

Anlass	Der Wegfall der Gartenstadtsatzung im Jahr 2004 macht neue Steuerungsinstrumente für den Erhalt des Charakters der Gartenstadtbereiche und deren verträgliche Entwicklung erforderlich.
Spezifische Voraussetzungen in den Gartenstädten	Gartenstadtbereiche sind gekennzeichnet durch eine meist kleinteilige Parzellenstruktur mit einer Vielzahl von Einzeleigentümerinnen und Einzeleigentümern. Die einzelnen Grundstücksgrößen/-zuschnitte und die vorhandene Bebauung differieren. Die Eigentümerinnen und Eigentümer befinden sich vielfach in unterschiedlichen Lebenssituationen und haben unterschiedliche Interessen und Entwicklungsziele für ihre Immobilie. Zudem besteht ein Zwiespalt zwischen Eigentümerinnen und Eigentümern, welche nicht vor Ort und an einem hohen Grundstückswert interessiert sind und Ortsansässigen, die den hohen Wohnwert schätzen.
Bestehende Bauliniengefüge	<p>In den sechs Untersuchungsgebieten bestehen flächendeckend Bauliniengefüge, die im Wesentlichen über Baugrenzen und in untergeordnetem Umfang über Baulinien die Stellung der baulichen Anlagen zur Straße regeln. In den Testgebieten Waldtrudering und Senftenauerstraße wurden in der Entstehungszeit der Siedlungen die Gebäude oftmals an die Straße gestellt, aktuell werden auch auf den rückwärtigen Freibereichen Gebäude errichtet. Diese Bereiche sind nicht durch Baugrenzen gesichert.</p> <p>Im Rahmen der Untersuchung wurden unterschiedliche Kombinationen von Regelungsinstrumenten auf ihre Wirksamkeit zur Erreichung der gesteckten Ziele und ihre Praktikabilität hin geprüft. Für jedes Gebiet wird nun ein auf die spezielle Situation zugeschnittenes Handlungspaket empfohlen.</p>
Rahmenplan als zentrales Steuerungsinstrument	<p>Vor dem oben dargestellten Hintergrund der meist kleinteiligen Parzellenstruktur mit einer Vielzahl unterschiedlicher Einzelinteressen erscheint eine Rahmenplanung in fünf von sechs Untersuchungsgebieten als besonders geeignetes Instrument. Die Rahmenplanung sollte Leitlinie für Überlegungen der Eigentümerinnen und Eigentümer bezüglich eventueller Entwicklungen ihrer Grundstücke sein und der Genehmigungsbehörde als Hilfestellung bei der Beratung von Bauantragstellern dienen. Auf diesem Weg werden Spielräume aufgezeigt und zugleich prinzipielle „Leitplanken“ für die Bebauung und Freiraumstruktur gesetzt.</p> <p>Gleichzeitig ist die faktische Wirksamkeit der letztendlich informellen Rahmenplanung immer vom Zusammenwirken mit anderen Faktoren abhängig. Zentrale Bedeutung hat die Akzeptanz der in der Rahmenplanung aufgeführten Ziele und der Planungsvorgaben durch die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer. Dafür spielt die Nachvollziehbarkeit der Vorgaben, die Einbeziehung der Öffentlichkeit bei der Aufstellung des Rahmenplans und die beratende Vermittlung der Rahmenplanung durch die Genehmigungsbehörde eine wichtige Rolle. Weitere wesentliche Faktoren sind das Zusammenwirken der Rahmenplanung mit dem Einfügegebot nach § 34 BauGB, mit ergänzenden planungsrechtlichen Regelungen sowie mit weiteren Maßnahmen zum Erhalt und zur Entwicklung des Gebietscharakters.</p>
Bebauungsplan als ergänzendes planungsrechtliches Instrument	Die Wirksamkeit des Instruments Rahmenplanung stößt dort an ihre Grenzen, wo das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB aufgrund einer relativ heterogenen städtebaulichen Struktur große Spielräume lässt. Im Testgebiet Waldtrudering erscheint deshalb in

Ergänzung der Rahmenplanung der **einfache Bebauungsplan** als geeignetes Instrument, um beispielsweise das Freihalten von Freibereichen von Über- bzw. Unterbauung verbindlich zu regeln. Über den einfachen Bebauungsplan werden klare grundlegende Regeln für jeden Bauwilligen definiert. Die Rahmenplanung hat dann ihren Schwerpunkt in der Vermittlung der übergeordneten Gestaltungsziele.

Ergänzend zur und unabhängig von der eigentlichen Rahmenplanung für die Baugrundstücke werden **weitere Maßnahmen** vorgeschlagen, die geeignet erscheinen die Lebensqualität und Attraktivität der jeweiligen Testgebiete weiter zu erhöhen.

Synergieeffekte nutzen

Die Wirksamkeit der planungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumente sollte durch Maßnahmen auf anderen Ebenen unterstützt werden. Hierbei geht es um übergreifende Maßnahmen auf Quartiers- und Nachbarschaftsebene, die unabhängig vom Baugeschehen auf den Einzelgrundstücken Qualitäten sichern oder neu schaffen.

Hier sind **Planungen und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand** zu nennen. Auf Ebene der Stadt sind dies insbesondere Vorhaben im Bereich der Verkehrserschließung, der sozialen Infrastruktur und der Gestaltung von Straßen, Plätzen und öffentlichen Grünflächen. Dabei besitzen die Schaffung infrastruktureller Grundlagen für die Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs, einschließlich der dafür notwendigen Flächen, sowie die Attraktivitätssteigerung und verstärkte Durchgrünung der Straßenräume sowie die Qualifizierung öffentlicher Grünflächen bei Nachverdichtung besondere Bedeutung. Eine vorausschauende **städtische Immobilienpolitik** bereitet durch die Sicherung geeigneter Grundstücke zum Beispiel die Schaffung sozialer Infrastruktureinrichtungen vor.

Neben öffentlichen Maßnahmen können **private Initiativen** einen wichtigen Beitrag zum Erhalt des Charakters der Gartenstadtbereiche und zur besonderen Wohn- und Lebensqualität in diesen Quartieren leisten. Wie die vielfältigen Aktivitäten vor Ort zum Erhalt der Gartenstädte deutlich zeigen, besteht eine starke Identifikation der Bürgerschaft mit ihrem jeweiligen Quartier. Diese gute Grundlage sollte genutzt werden, um in einem dialogorientierten Ansatz ergänzende Maßnahmen gemeinsam herauszuarbeiten und anzustoßen und so vorhandene Potentiale auszuschöpfen.

Auch können **Formen der Selbstorganisation** die Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung unterstützen. Einerseits können dadurch gemeinsame Interessen der Eigentümerinnen und Eigentümer ausgelotet und gemeinsam artikuliert werden. Diese Form von Konsens ist hilfreich, um einfache Bebauungspläne aufzustellen oder auch Planungen und Baumaßnahmen der öffentlichen Hand umzusetzen. Andererseits kann dadurch die **Eigeninitiative** in der Umsetzung der Ziele der Rahmenplanung gestärkt werden. So könnte die Gestaltung von Vorgärten oder rückwärtigen Freibereichen gemäß den Zielen der Rahmenplanung straßenweise gemeinschaftlich koordiniert werden. Auf diesem Wege könnte auch eine **Selbstbindung der Eigentümerinnen und Eigentümer** vor Ort im Sinne der Ziele der Rahmenplanung erreicht werden. Allerdings sind privates bürgerschaftliches Engagement, Formen der Selbstorganisation und Selbstbindung von der **Bereitschaft der Eigentümerinnen und Eigentümer** abhängig.

Zwei Beispiele dafür: Im Testgebiet Senftenauerstraße bietet sich räumlich die Möglichkeit, durchgängige interne Wegebeziehungen auf den straßenabgewandten Gartenseiten („Mistwege“) zu schaffen – wenn die Grundstückseigentümerinnen und Grundstückseigentümer dies wollen und sich vereinbaren. Auf diesen Gartenwegen könnten beispielsweise Kinder die öffentlichen Grünflächen an der Agricolastraße erreichen oder sich gegenseitig zuhause besuchen, ohne im besten Falle überhaupt eine Straße benutzen zu müssen. Im Testgebiet Geiseltasteig könnten von den Eigentümerinnen und Eigentümern einer Wohnanlage eventuell bestehende oder neue

Gemeinschaftseinrichtungen auch für die Nachbarschaft geöffnet werden. So würde zum Beispiel eine Mobilitätsstation oder ein Co-Working-Space zu einem zusätzlichen attraktiven Angebot und Treffpunkt für das Umfeld und erhielte gleichzeitig durch den größeren Nutzerkreis eine bessere wirtschaftliche Basis.

7 Abschätzung Übertragbarkeit, Vorschlag zum weiteren Vorgehen

7.1 Ergebnisse der Untersuchungen Testgebiete und Nachfolger

Grundsätzliche Qualitäten der Gartenstädte

Die Bearbeitung der drei Testgebiete und zugehöriger Nachfolger hat grundsätzliche Qualitäten der Münchner Gartenstädte aufgezeigt. Insgesamt zeigt sich in München die „Gartenstadt“ als **relativ offene, flexible Stadtbautypologie**. Die Gartenstadtgebiete sind sehr vielfältig, geprägt von kleinen Häusern bis zu Mehrfamilienhäusern. Sie leben von **wirksamem Grün**, zu dem alle Grundstücke etwas beitragen.

- **Bauweise:** Die untersuchten Gartenstädte zeichnen sich durch eine weitgehend offene Bauweise mit vielfältigen Gebäudetypen und einer Bandbreite unterschiedlicher Bebauungsdichten aus. Gebäudetypen reichen hier vom freistehenden Einfamilienhaus über das Doppel- und Reihenhaus bis zum Mehrfamilienhaus, je mit einem, zwei oder drei Vollgeschossen. Die Gebiete zeigen eine große Varianz an Grundstücksgrößen, Grundstückszuschnitten und baulicher Dichte. Die Grundflächenzahl liegt zwischen rund 0,1 bis rund 0,55, die Geschossflächenzahl zwischen rund 0,1 bis rund 1,45 mit einem Median von rund 0,4. Die charakteristischen Qualitäten der Bebauung und Freiräume machen sich je nach Gebiet an unterschiedlichen Kriterien fest. Zeichnet sich das eine Gebiet durch vielfältige Typen und Erscheinungsformen der Gebäude – frei positioniert und eingebettet in einen fließenden Parkcharakter – aus, zeigt ein anderes Gebiet einen klaren Rhythmus der Bebauung zum öffentlichen Straßenraum mit Gebäuden orientiert entlang einer Baulinie und deutlichem Gesicht zur Straße. Alleine das Untersuchungsgebiet Senftenauer Straße zeigt sich als bauliches Ensemble, in dem neben der Gebäudestellung auch die je Teilbereich gleichen Dachformen, Giebelneigung und Art, Umfang, Lage und Position der Nebengebäude und untergeordneten Bauteile prägend für die Charakteristik des Gebiets sind.
- **Freiräume:** Die Freiraumqualitäten in den Gartenstadtgebieten bestimmen sich maßgeblich über die privaten Freiräume. Dazu gehören ein stadtklimatisch wirksamer Großbaumbestand, über die Parzellengrenzen zusammenhängende Freiräume, vielfach im unbebauten Blockinneren oder mit fließendem Parkcharakter über die einzelnen Blöcke hinweg, sowie hochwertig bepflanzte Vorgärten, die den Straßenräumen ein grünes Erscheinungsbild geben. Nimmt in den Gebieten der private Freiraum durch Nachverdichtung ab, ist die Qualität des öffentlichen Freiraums zu stärken. Untersuchungen haben gezeigt, dass bestehende öffentliche Freiflächen sowohl gestalterisch als auch von der Grünausstattung und den Nutzungsmöglichkeiten aufgewertet werden können. Auch nimmt die Bedeutung der grünen Vorgärten in Verknüpfung mit den öffentlichen Straßenräumen bei zunehmender Verdichtung der privaten Grundstücke zu. Vorgärten unterschiedlicher Tiefe und Struktur sind ein tyisches Merkmal der Gartenstädte.
- **Vernetzung:** Um die Qualitäten der Gartenstadtgebiete insgesamt zu stärken, ist die sorgfältige Gestaltung der Ränder und Übergänge in den meisten Gebieten ein wichtiges Thema. Die Freiraumqualitäten in den Gartenstädten sind in Vernetzung mit den angrenzenden Gebieten sowie mit öffentlichen Freiflächen außerhalb der Gebiete zu betrachten. Nur im übergeordneten Zusammenhang lassen sich die Beiträge zum Biotopverbund und zur klimatischen Wirksamkeit beurteilen.

- **Infrastruktur:** Für eine hohe Wohnqualität in den Gartenstädten sind die passende soziale Infrastruktur, Nahversorgungs- sowie Mobilitätsangebote jenseits des eigenen Autos von großer Bedeutung. Diese können zum Teil innerhalb der Gebiete und zum Teil in angrenzenden Nahbereichs- und Quartierszentren verbessert werden. Die Entwicklung der Infrastruktur hängt dabei eng mit der Entwicklung des öffentlichen Verkehrs zusammen. Innerhalb und angrenzend an die Gartenstadtgebiete gilt es, Flächen für Infrastruktur zu sichern, damit der im Rahmen der laufenden Entwicklung der Gartenstädte steigende Bedarf befriedigt werden kann.

Methodik der Untersuchung

Schrittweises Vorgehen. Für die Entwicklung der Rahmenplanungen in Testgebieten und Nachfolgern wurde ein schrittweises Vorgehen entwickelt. Dieses hat sich bewährt und zeigt einen planerischen Mehrwert nach jedem einzelnen Schritt.

1. **Qualitäten und Defizite:** Das Herausarbeiten von Qualitäten und Defiziten deckt die jeweils **spezifische Charakteristik** eines Gebiets auf. Dieser Schritt hilft, im Dialog mit den Akteuren vor Ort, eine **gemeinsame Wahrnehmung** zu entwickeln, was im Gebiet zu bewahren ist und wo bestehenden Defiziten entgegengewirkt werden soll.
2. **Leitmotiv:** Aufbauend auf Qualitäten und Defiziten sowie auf der Abschätzung der Entwicklung des Gebiets wird ein Leitmotiv formuliert als **grundlegende Idee zur räumlichen Qualität und Identität** des Gebiets. Das Leitmotiv gibt den verschiedenen Fachstellen und den Akteuren vor Ort **Orientierung**, wie das Gebiet weiterzuentwickeln ist.
3. **Räumliche Ziele:** Das Leitbild wird in räumlichen Zielen konkretisiert. Diese beziehen sich auf die wesentlichen städtebaulichen und freiräumlichen Qualitäten im Gebiet, auf wichtige Teilräume sowie Übergänge zu benachbarten Quartieren. In den Testgebieten und Nachfolgern wurden je fünf bis neun räumliche Ziele benannt. Die räumlichen Ziele sind ein wichtiger **Schritt der Verständigung**, was in den Gartenstadtgebieten konkret erreicht werden soll, was also die **gewünschte Wirkung** der zu wählenden Instrumente ist.
4. **Instrumente:** An vierter Stelle steht die Anwendung eines passenden Sets an Instrumenten, um die räumlichen Ziele zu erreichen. Eine **städtebauliche Rahmenplanung** enthält konkrete Vorgaben für die einzelnen Blöcke und Parzellen. In einzelnen Fällen wird als Ergänzung des Rahmenplans das Instrument des **einfachen Bebauungsplans** vorgeschlagen. **Ergänzende Maßnahmen** benennen, was außerhalb der privaten Grundstücke durch verschiedene städtische Dienststellen geleistet werden sollte, um die vielfältigen Qualitäten der Gartenstädte zu würdigen und weiterzuentwickeln.

Schritte 1. bis 3. konnten in allen sechs Gebieten durchgeführt werden, ein Leitmotiv mit räumlichen Zielen liegt also für jedes Gebiet vor. Für fünf Gebiete wurden daraufhin Rahmenpläne entwickelt. Für das Nachfolgegebiet östlich der Exter-Kolonie in Pasing lässt sich aufgrund der räumlichen Heterogenität innerhalb der vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung im Rahmen dieser Untersuchung kein Rahmenplan erstellen. Hier wären mehrere kleinteilige Einzelpläne notwendig, die der Absicht einer gemeinsamen Rahmenplanung für zusammenhängende Gartenstadtgebiete entgegenlaufen würden. Der Fall zeigt damit die Grenzen der Rahmenplanung beziehungsweise die Bedeutung einer plausiblen Abgrenzung der Untersuchungsgebiete für eine Rahmenplanung auf. Das schrittweise Vorgehen hat sich jedoch als stabil erwiesen. Für weitere beabsichtigte Rahmenplanungen wird ein Festhalten an diesem Vorgehen vorgeschlagen, da bereits nach jedem abgeschlossenen Schritt ein Mehrwert durch erlangte Erkenntnisse über ein Gebiet entsteht.

Kriterien der Analyse

Die entwickelte Analyse und Bewertung der Gartenstadtgebiete entlang der zwei Perspektiven **Qualitäten für das Quartier** und **Mehrwert für die Gesamtstadt** konnte bei allen Testgebieten und Nachfolgern durchgeführt werden und war jeweils hilfreich, um mit einem breiten Blick verschiedene räumliche Fragestellungen vernetzt zu betrachten. Die Kriterien helfen zudem, die besondere Charakteristik eines Gartenstadtgebiets herauszuarbeiten. Die Untersuchung der bisher sechs Gebiete zeigt, dass die verschiedenen Gartenstädte eine jeweils unterschiedlich ausgeprägte Charakteristik haben.

Als relevante Datengrundlagen für die Analyse haben sich herausgestellt:

- aktueller Katasterplan sowie Sommer- und Winterluftbild
- Begehung und Fotodokumentation
- historische Stadtgrundkarten zu verschiedenen Zeitpunkten, ggf. historische Luftbilder
- Auswertungen aus der Stadtgrundkarte, u.a. Grundstückgrößen, bauliche Dichte, Baualter, Bautätigkeit, unterbaute Flächen
- Auswertungen zur Gesamtstadt, u.a.
 - Lärmkartierungen,
 - Zentrenkonzept,
 - Planungen zum öffentlichen Nahverkehr, Nahverkehrsplan, MVG Projekte
 - Radverkehr, Münchner Radlstadtplan
 - Versiegelungskartierung,
 - Grünzüge, Freiraumvernetzung, Stadtklima, Kaltluftströme, Grün- und Freiraumentwicklung München
 - Biotop, Münchner Arten- und Biotopschutzprogramm
 - quantitative Versorgung mit öffentlichen Grünflächen, wohnungsnaher Versorgung mit öffentlichen Spielflächen,
- soziodemografische Daten auf den Ebenen Block und Viertel: Altersstruktur, Haushaltsgröße, Wohndauer, Nutzungen, Motorisierungsgrad
- Ergebnisse der blockweisen Betrachtung der LBK

Dialog

Das entwickelte Vorgehen bietet eine gute Grundlage für den Dialog mit den Initiativen, Bürgerinnen und Bürgern sowie Bezirksausschüssen vor Ort. Zugleich profitiert die planerische Arbeit von dem Wissen, den Sichtweisen und Einschätzungen vor Ort. Der Dialog sollte niederschwellig und frühzeitig erfolgen, das persönliche Gespräch sollte im Mittelpunkt stehen. Bereits die Verständigung über Qualitäten und Defizite ist hilfreich. Der Dialog zu Testgebieten und Nachfolgern hat gezeigt, dass es wichtig ist, eine gemeinsame Wahrnehmung zu den bestehenden und zu schützenden beziehungsweise weiterzuentwickelnden Qualitäten der Gartenstadtgebiete zu schaffen. Dabei zeigten die Einschätzungen der Gutachter und der Beteiligten vor Ort viele Übereinstimmungen und Schnittmengen.

Rahmenplanung

Mit der entwickelten Vorgehensweise konnten für fünf Gebiete Rahmenplanungen erstellt werden. Diese wurden als **zentrales Steuerungsinstrument** vorgeschlagen, das sich in den kommenden Jahren allerdings noch bewähren muss. Für die Heimstättensiedlung besteht aus Sicht der Gutachter aufgrund der bestehenden klaren räumlichen Struktur und des bestehenden Bauliniengefüges nur eine geringe Notwendigkeit für die Erstellung einer Rahmenplanung.

Als wesentliche Voraussetzungen für die Entwicklung einer Rahmenplanung haben sich die **schlüssige Gebietsabgrenzung** und ein Mindestmaß an **homogenen, durchgängigen Qualitäten** im Gebiet herausgestellt. Nur dann ist eine Analyse und Bewertung des Gebiets entlang der acht Analyse Kriterien möglich, um ein Leitbild und zugehörige Instrumente der Umsetzung klar zu benennen.

Die Ausarbeitung der Rahmenpläne erfolgte für die Testgebiete und Nachfolger mit **unterschiedlichen inhaltlichen Schwerpunkten** und **Detaillierungsgraden**. Die Pläne variieren dementsprechend zwischen den Maßstäben von 1:10.000, 1:5.000, 1:2.000 und 1:500. Die Detaillierung reicht von blockweisen bis zu parzellenscharfen räumlichen Aussagen.

Im Rahmen des Auftrags wurden **gebietspezifische Rahmenpläne** entwickelt. Diese nehmen die Qualitäten und die räumliche Zielsetzung in den Gebieten passgenau auf. Daher konnten die Ergebnisse innerhalb der Gebietsfamilien zwischen Testgebieten und Nachfolgern nicht direkt übertragen werden.

Die Rahmenplanung für ein Gebiet verknüpft verschiedene Vorgaben in einem städtebaulichen und freiräumlichen Gesamtkonzept. Dabei zeigen sich wiederkehrende räumliche Ziele und Handlungsansätze. Für die Entwicklung weiterer gebietspezifischer Rahmenpläne wird daher ein „**Werkzeugkasten**“ (siehe Bausteine der Rahmenplanung ab Seite 100) vorgeschlagen.

Instrument einfacher Bebauungsplan

Das wesentliche Ziel eines einfachen Bebauungsplans in Ergänzung zum Rahmenplan ist in den Gartenstädten die Freihaltung von Blockinnenbereichen von einer Über- und Unterbauung. Er regelt die Anordnung der zulässigen Baumasse auf dem Grundstück im Sinne eines Erhalts und einer verträglichen Entwicklung der Gartenstadt. Entsprechend der spezifischen Situation können dann weitere Regelungen ergänzt werden. Mit seiner Rechtsverbindlichkeit ist der einfache Bebauungsplan ein ergänzendes Instrument zur Sicherung zentraler Planungsziele in der Gartenstadt.

Ergänzende Maßnahmen

Je nach den spezifischen Chancen und Erfordernissen des einzelnen Gebiets bestimmen sich die ergänzenden Maßnahmen. In allen Gebieten wurden Vorschläge für ergänzende Maßnahmen entwickelt. Diese betreffen wichtige Themen wie öffentliche Freiräume und Straßenräume, Mobilitätsangebote, soziale und schulische Infrastruktur sowie an die Gartenstadtgebiete angrenzende räumliche Planungsaufgaben. Diese betreffen die Zuständigkeiten verschiedener städtischer Referate und Dienststellen sowie auch die Initiative von Privateigentümern und Bewohnerinnen und Bewohnern im Gebiet.

Gartenstädte an Verkehrsachsen

Gartenstadtquartiere mit ihrer meist offenen Bebauung sind für Lagen an verkehrsreichen, stark emittierenden Verkehrsachsen wenig geeignet. Wo sich historisch eine solche Situation entwickelt hat, sollte zugunsten von Wohnqualität und gesunden Lebensbedingungen eine Entwicklung hin zu einer geschlossenen Lärmschutzbebauung ermöglicht werden, auch wenn dies letztendlich eine Änderung des Gebietscharakters in solchen Randbereichen bedeutet. In der Regel wird hierfür eine verbindliche Bauleitplanung notwendig.

Maßgeschneiderte Instrumente

Das gewählte Vorgehen mit einer detaillierten Betrachtung der jeweiligen Situation und der Erarbeitung eines spezifischen Leitbilds für das Einzelquartier führte in der Folge zu einem genau darauf abgestimmten Vorschlag eines anzuwendenden Instrumentariums. Dies schenkt jedem der Gartenstadtquartiere die ihm gebührende besondere Beachtung, ist aber als vergleichsweise aufwändig einzuschätzen und kann in einer Großstadt wie München wohl kaum in ausreichendem Umfang und entsprechender Geschwindigkeit oder gar flächendeckend umgesetzt werden.

7.2 Entwicklung einer Systematik für die Münchner Gartenstädte

Aufbauend auf den bisherigen Untersuchungen wird eine Planungssystematik für die Münchner Gartenstädte vorgeschlagen. Diese umfasst drei wesentliche Elemente. Erstens gilt es, die Münchner Gartenstadtgebiete nach **Themen und Fragestellungen** zu bewerten, um darauf aufbauend die zu bearbeitenden Teilgebiete zu identifizieren, zu priorisieren und schließlich die jeweils dazu passenden Instrumente einzusetzen (siehe 7.2.1 Systematik Themen und Instrumente). Zweitens lassen sich **Bausteine für gebietsbezogene Rahmenpläne** benennen, welche als Grundlage für weitere Rahmenplanungen herangezogen werden können (siehe 7.2.2 Bausteine der Rahmenplanung). Drittens wird in Ergänzung zu gebietsbezogenen Rahmenplänen ein allgemeines **Regelwerk für Münchner Gartenstadt-Bausteine** vorgeschlagen, um die grundlegende städtebauliche Typologie der grün geprägten Stadtbausteine mit ihrer Entwicklungsdynamik in größeren räumlichen Zusammenhängen zu verstehen (siehe 7.2.3 Regelwerk Gartenstadt-Bausteine). Ziel des Regelwerks ist es, auf andere Gebiete übertragbare Prinzipien darzustellen.

7.2.1 Systematik Themen und Instrumente

Anlass für Untersuchung und Rahmenplanung

Mit dem Sample aus Testgebieten und Nachfolgern zeigen sich exemplarisch die **vielfältigen Herausforderungen** in Münchner Gartenstädten. Die Themen und Fragestellungen und damit auch der Handlungsbedarf, die Anlass für die Untersuchung und die Entwicklung einer Rahmenplanung gaben, unterscheiden sich. Um passgenaue und wirksame Instrumente für Münchner Gartenstädte einzusetzen, ist das richtige **Problemverständnis** entscheidend.

Für die verschiedenen Themen und Fragestellungen sind jeweils **unterschiedliche Planungstiefen** relevant: Vom Regelwerk Münchner Gartenstadt-Bausteine über gebietsbezogene Rahmenpläne bis zu Satzungen und in Ergänzung dazu übergeordneten Konzepten und Planungen.

Indikatoren für die Auswahl und Priorisierung von Gartenstadtgebieten

Sechs verschiedene Themen mit entsprechenden Fragestellungen bilden Indikatoren, nach denen Abgrenzungen von Gartenstadtgebieten vorgenommen werden sollten, um einen nachvollziehbaren Anlass zur vertieften planerischen Auseinandersetzung zu ergeben.

– **Stadtökologie, Freiraum**

Wie und wo soll der Beitrag der Gartenstädte zum Stadtklima und zur Biodiversität im Münchner Stadtgebiet gesichert und ausgebaut werden?

Ermittelt werden Gartenstadtgebiete, die für die Gesamtstadt in Bezug auf Grünraumvernetzung, Klima und Ökologie von Bedeutung sind. Dieser Handlungsansatz ist stadtweit nur dann bedeutend, wenn eine maximale Flächenwirkung der Grünraumvernetzung angestrebt wird.

Betrachtet wird daher die Einbettung der Gartenstadtgebiete in den unmittelbaren sowie übergeordneten Freiraumverbund zur Frischluftversorgung und mit seinen Biotopen. Die Ausstattung der Gartenstadtgebiete mit Großbäumen sowie die Struktur und der Umfang zusammenhängender Freiflächen sind hierbei von wesentlichem Interesse.

Die relevanten Gebiete dieses Themenfeldes in der Untersuchung sind Geiseltal in Harlaching, Waldtrudering und das Gebiet östlich der Exter-Kolonie in Pasing.

Die Handlungsansätze sind jeweils der Schutz zusammenhängender Grünflächen, die Vernetzung öffentlicher und privater Freiflächen, die Sicherung und Fortentwicklung des Großbaumbestands sowie die Entsiegelung und Aufwertung der Vorgärten.

Instrumentell kommt hier vor allem das Regelwerk der Münchner Gartenstadt-Bausteine zum Einsatz. Eine gebietsbezogene Rahmenplanung wird ergänzend angewendet, um die spezifischen Qualitäten herauszuarbeiten und weitere räumliche Ziele zu formulieren. Ein übergeordnetes Freiraum-Quartierskonzept bündelt die Maßnahmen und Ansätze in einen größeren Zusammenhang ein.

– **Stadtgestalt, Identität**

Wie können die besondere stadträumliche und architektonische Qualität und Identität bestehender Gartenstädte gesichert und gestärkt werden?

Betrachtet werden Gartenstadtgebiete mit weitgehend homogenem Erscheinungsbild und starkem Ensemble-Charakter. Meist sind dies stadträumlich klar abgrenzbare Gebiete. Dazu zählen kartierte städtebauliche Ensembles, Ortskerne und Dorfkerne, Einzeldenkmäler sowie Siedlungen und Kolonien aus einem Guss.

Im Fall der vorliegenden Untersuchung sind die Gebiete Senftenauerstraße und die Heimstättensiedlung in Bezug auf diesen Indikator relevant. Das Gebiet östlich der Exter-Kolonie trifft nur teilweise zu. Der Ensembleschutzbereich mit Bezug auf die historische Villenkolonie 1 von August Exter stülpt sich nur geringfügig über die westliche Gebietsabgrenzung. Im Untersuchungsgebiet ist zwar die für die Villenkolonie Exters typische situative städtebauliche Komposition der Einzelgebäude mit zugehörigem Garten nachvollziehbar, es sind jedoch kaum mehr reale Gebäudeensembles vorhanden.

Als Handlungsansatz für die Gebiete Senftenauerstraße und Heimstättensiedlung werden Vorgaben im Rahmenplan zur Position der Gebäude, der Anzahl der Geschosse, der maximalen Grundfläche, Dachformen, Nebengebäuden und Vorgärten gemacht. Zudem wird die Gestalt der öffentlichen Freiräume und Straßenräume angeleitet.

Um Handlungsansätze im Themenfokus Stadtgestalt und Identität zu regeln, kommt eine gebietsbezogene Rahmenplanung zum Einsatz. In Ergänzung dazu findet das Regelwerk der Münchner Gartenstadt-Bausteine Anwendung.

– **Lärm, Immissionen**

Wie können die Beeinträchtigungen der Wohn- und Aufenthaltsqualität in Münchner Gartenstädten durch Lärm und Immissionen entlang von Verkehrsstrassen reduziert werden?

Betroffen sind Gartenstadtgebiete an der Schnittstelle zu großen Verkehrsachsen, die sich durch erhöhte Lärm- und Immissionsbelastungen im Stadtgebiet auszeichnen.

Im Falle der untersuchten Gartenstadtgebiete trifft dies auf Waldtrudering und Holzapfelkreuth zu.

Eine Transformation von offener zu geschlossener Bauweise wird als angemessener Handlungsansatz empfohlen. Instrumentell geregelt wird diese Ent-

wicklung vor allem durch den Erlass eines Bebauungsplans, der in eine übergeordnete konzeptionelle Planung entlang der Verkehrsachse eingebettet ist. Ein gebietsbezogener Rahmenplan kommt ergänzend zum Einsatz.

– **Entwicklung ÖV-Erreichbarkeit**

Wie wirkt die heute sehr gute oder die im Zuge des Ausbaus verbesserte Erreichbarkeit durch den öffentlichen Nahverkehr mit der Entwicklung benachbarter Gartenstädte zusammen?

Zur Auswahl dahingehend zu untersuchender Gartenstadtgebiete ist eine bestehende oder zukünftige hochwertige ÖV-Erreichbarkeit das wesentliche Kriterium. Dies betrifft beispielsweise Gebiete, die entlang eines geplanten Trassenausbaus der Tram und U-Bahn liegen und darauf aufbauend mit zu erwartender hoher Entwicklungsdynamik konfrontiert sind.

Hinweise auf solche „betroffene“ Gartenstadtgebiete liefern der Nahverkehrsplan sowie die ÖV-Trassenplanung im Stadtgebiet und an der Schnittstelle zur Region.

Dieses Kriterium trifft auf das Untersuchungsgebiet Holzapfelkreuth mit der konkreten Planung der Tram-Westtangente entlang der Fürstenrieder Straße zu. Perspektivisch betroffen sind die Gebiete Waldtrudering, Senftenauerstraße und Geiseltasteig.

Es gilt, die zu erwartende Entwicklungsdynamik im Gebiet durch eine verbesserte, leistungsstarke ÖV-Erreichbarkeit unter Berücksichtigung der Qualitäten im Quartier und des Mehrwerts für Gesamtstadt zu gestalten und zu lenken.

Um jene Qualitäten und Mehrwerte zu sichern und gezielt zu entwickeln wird der Einsatz der Münchner Gartenstadt-Bausteine in ein übergeordnetes Entwicklungskonzept entlang der geplanten ÖV-Trassen empfohlen. Ergänzend findet auf der dazwischenliegenden Maßstabsebene eine gebietsbezogene Rahmenplanung Anwendung.

– **Generationenwechsel, Lebenszyklus des Quartiers**

Wie können die heutigen Qualitäten einer Gartenstadt bei laufendem oder anstehendem Generationenwechsel und den daraus folgenden baulichen Aktivitäten gesichert und fortentwickelt werden?

Anlass zu dieser Frage geben hier Gartenstadtgebiete mit einwohnerstatistisch nachvollziehbarem laufenden und anstehenden Generationenwechsel und gleichzeitig bestehenden baulichen Reserven auf Einzelgrundstücken sowie großen – und daher teuren – Grundstücken.

Zur Abschätzung stattfindender und bevorstehender Generationenwechsel dienen die statistischen Datengrundlagen der Stadtbezirksteile zu Altersstruktur, Haushaltsgröße und Anzahl der Kinder in Haushalten. Außerdem gilt es, Nachverdichtungspotenziale – in Form von Baulücken sowie nicht ausgeschöpftem Baurecht auf bereits bebauten Grundstücken – und die Entwicklung von Grundstückswerten einzuschätzen, indem Grundstücksgrößen und bestehende Dichten im Vergleich zum Gebietsmittelwert betrachtet werden.

Zutreffend auf diesen Kriterienfokus sind die vorliegend untersuchten Gebiete Waldtrudering, Geiseltasteig und Östlich Exter-Kolonie. Die zu erwartende Entwicklungsdynamik aufgrund demographischer Veränderungen ist unter Berücksichtigung der Qualitäten im Gebiet sowie des Mehrwerts für die Gesamtstadt zu gestalten und lenken.

Dazu dient vor allem das Regelwerk der Münchner Gartenstadt-Bausteine, ergänzt durch die gebietsbezogene Rahmenplanung.

– **Städtebauliche Übergänge, Schnittstellen und Schwellen**

Wie können die heutigen Qualitäten einer Gartenstadt im Übergang zu angrenzenden Entwicklungen gesichert und gestärkt werden?

Solche Gartenstadtgebiete finden sich an der Schnittstelle zu laufenden und anstehenden baulichen und freiräumlichen Entwicklungen, die in Form großer Planungen und Projekte in der Stadt München bekannt sind.

Zu stärken sind bauliche und freiräumliche Qualitäten der Gartenstadtgebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zu großen Planungen und Projekten. Zu verbessern sind zudem die Übergänge in derartige benachbarte Quartiere.

Zur instrumentellen Anwendung kommen hier übergeordnet Quartierskonzepte zu großen Planungen und Projekten sowie das Regelwerk der Münchner Gartenstadt-Bausteine. Eine gebietsbezogene Rahmenplanung im betroffenen Gartenstadtgebiet wirkt ergänzend zum Erhalt der Qualitäten für das Quartier und des Mehrwerts für die Gesamtstadt.

7.2.2 Bausteine der Rahmenplanung

Im Quervergleich der entwickelten Rahmenplanungen für Testgebiete und Nachfolger lassen sich wiederkehrende räumliche Ziele identifizieren. Diese können als **Bausteine für gebietsspezifische Rahmenplanungen** verstanden werden. Die räumlichen Ziele lassen sich mit verschiedenen Instrumenten erreichen.

Voraussetzung für die Erstellung eines gebietsspezifischen Rahmenplans ist ein Mindestmaß an **Homogenität** des ausgewählten Gebiets sowie eine **schlüssige Abgrenzung**, so dass eine spezifische Charakteristik, eine **Eigenart des Gebiets**, erfassbar ist.

Räumliche Bausteine	Handlungsansatz	Instrumente	Geiseltasteig	Waldtrudering	Senfeneuer Straße	Östlich Exter-Kolonie	Holzpfelkreuth	Heimstätteniedlung
Großbäume	Sicherung zusammenhängender, nicht unterbauter Bereiche, je nach Gebiet im Blockinneren, entlang Parzellengrenzen und/ oder zum Straßenraum Schutz und Neupflanzung gebietstypischer und standortverträglicher Großbäume	Rahmenplanung mit Baumliste Einfacher Bebauungsplan						
Grüne Vorgärten	Entsiegelte Vorgärten Gebietsspezifische Bepflanzung	Rahmenplanung mit Baumliste						
Diversität in der Grünausstattung	Gebietsspezifische Bepflanzung	Rahmenplanung mit Baumliste						
Klimawirksame Vernetzung privater und öffentlicher sowie übergeordneter Grünräume	Sicherung zusammenhängender privater und öffentlicher Grünbereiche mit Großbaumbestand Sicherung und Herstellung von räumlichen Verknüpfungen	Rahmenplanung mit Baumliste Einfacher Bebauungsplan						
Zusammenhängender Grünraum im Blockinneren	Regulierung über- und unterbauter Bereiche im Blockinneren	Rahmenplanung Einfacher Bebauungsplan						
Fließender Freiraumcharakter	Begrenzung Grundfläche der Gebäude Begrenzung Fassadenlängen Gebietsspezifische Lage der Gebäude Räumliche Verknüpfung vordere und hintere Freiraumbereiche im Block sowie blockübergreifende Freiraumzusammenhänge	Rahmenplanung mit Baumliste						
Grüne Durchblicke	Begrenzung Fassadenlängen Räumliche Verknüpfung vorderer und hinterer Freiraumbereiche im Block Hohe Freiraumqualität entlang Parzellengrenzen	Rahmenplanung mit Baumliste						
Durchgrünte Quartiersstraßen	→ Grüne Vorgärten → Grüne Durchblicke → Fließender Freiraumcharakter Verbesserung Gestaltung und Bepflanzung öffentlicher Straßenräume	Rahmenplanung mit Baumliste Ergänzende Maßnahmen						
Ausstattung, Gestalt- und Aufenthaltsqualität öffentlicher Freiräume	Verbesserung Gestaltung, Bepflanzung und Pflege bestehender öffentlicher Freiräume	Ergänzende Maßnahmen						
Zugänglichkeit umgebender, übergeordneter Grünräume	Sicherung und Herstellung von Wegebeziehungen und räumlichen Verknüpfungen	Rahmenplanung						

Räumliche Bausteine	Handlungsansatz	Instrumente	Geiselgasteig	Waldtrudering	Serftenauer Straße	Östlich Exter-Kolonie	Holzapfelkreuth	Heimstätteniedlung
Gesicht der Bebauung zur Straße	Position und Dimension der Gebäude in Bezug zur Straße, u.a. Fassadenlängen, Vorgartentiefe, Lage und Gestaltung Zugänge und Eingänge	Rahmenplanung Einfacher Bebauungsplan						
Charakteristische Erscheinung der Gebäude	Gestaltung Gebäudekubaturen, u.a. Position und Dimension der Gebäude, Dachform, untergeordnete Bauteile wie Gauben und Erker, Materialität, Position und Dimension Nebengebäude	Rahmenplanung Gestaltungssatzung						
Gartenstadtverträgliche Wohnraumerweiterung	Gebietsspezifische Anbauzonen rückwärtig oder seitlich und/ oder Dachausbauten und Aufstockungen	Rahmenplanung Einfacher Bebauungsplan						
Engmaschiges Wegenetz auf Quartiersebene	Stärkung öffentlicher Durchgänge und Verknüpfungen der Baublöcke insbesondere bei großen Blöcken Schaffung bzw. Erhalt Mistwege im Blockinneren Stärkung Verknüpfungen des Quartiers zu Fuß und mit dem Rad in angrenzende Quartiere	Rahmenplanung						
Artikulierte Zugänge ins Gartenstadtgebiet	Gestaltung Straßenraum und öffentliche Freiräume Bepflanzungen im öffentlichen und privaten Freiraum Größe, Position, Gestaltung Gebäude	Rahmenplanung						
Nahversorgung	Stärkung Erdgeschosszonen an Hauptstraßen, Plätzen und ÖPNV-Haltestellen Entwicklungsoptionen für verfügbare Grundstücke	Ergänzende Maßnahmen						
Soziale Infrastruktur	Sicherung verfügbare Grundstücke Synergien in Verknüpfung mit öffentlichen Freiflächen	Ergänzende Maßnahmen						
Mobilitätsangebote	Schaffung von Mobilitätsstationen im öffentlichen oder privaten Raum Ausbau ÖPNV Verbesserung übergeordneter Radwegeverbindungen	Ergänzende Maßnahmen						

Tabelle 1:
Räumliche Bausteine Münchner Gartenstädte – Bausteine der Rahmenplanung.

7.2.3 Regelwerk Gartenstadt-Bausteine

Um Gartenstädte als Stadtbautypologie in der wachsenden Stadt München qualitativ weiterzuentwickeln, erscheint die flächendeckende Erarbeitung gebietsbezogener Rahmenpläne kaum leistbar. Rahmenpläne sind trotz der entwickelten räumlichen Bausteine aufwändig zu erstellen und nur in relativ homogenen und klar abzugrenzenden Gebieten anwendbar. Vor allem die Themen und Fragestellungen zu Stadtökologie und Freiraum lassen sich kaum auf einzelne flächenmäßig begrenzte Gartenstadtquartiere reduzieren. Die Beispiele Waldtrudering, Geiselgasteig, östlich Exter-Kolonie und Holzapfelkreuth zeigen, dass die ausgewählten Gebiete nur **Teile größerer durchgrünter Stadtquartiere** sind. Die planerische Zielsetzung sollte sein, eine möglichst große und breite Wirkung für das Stadtklima, die ökologische Vielfalt,

die Gestalt- und Nutzungsqualität sowie eine eigene Identität der Quartiere zu bewirken.

Die Untersuchungen in den sechs Test- und Nachfolergebieten haben wiederkehrende Problemstellungen aufgezeigt, welche auch in anderen Garten- und Zwischenstadtgebieten Münchens gelten. Im Mittelpunkt steht die Frage nach einer **guten städtebaulichen und freiräumlichen Ordnung und Qualitätssicherung bei höher werdender Dichte**. Wesentliches Anliegen ist die Sicherung zusammenhängender Freiflächen insbesondere im Blockinneren mit guten Wuchsbedingungen für Großbäume sowie die Wahrung des durchgrünten Charakters auch im Straßenraum.

Jenseits gebietsbezogener Rahmenpläne sollte daher die qualitätsvolle Weiterentwicklung der offenen Bauweise mit allgemeingültigen Handlungsansätzen für verschiedene Blocktypen im Mittelpunkt stehen. Daraus kann für das Stadtgebiet ein übergreifendes **Regelwerk für Münchner Gartenstadt-Bausteine** formuliert werden, das ohne detaillierte Betrachtung der identitätsprägenden Ortsspezifika die wesentlichen baustrukturellen Qualitäten sichert.

Das Regelwerk setzt auf der **Ebene der Blöcke** an. Diese Regeln werden mit **übergeordneten Prinzipien** verknüpft. Aus diesen Zutaten setzen sich insgesamt qualitätsvolle Quartiere und Stadtteile zusammen.

Für die folgenden **drei Blocktypen** Münchner Gartenstädte werden Grundregeln vorgeschlagen.

Block Kategorie 1

– **Ausgangslage**

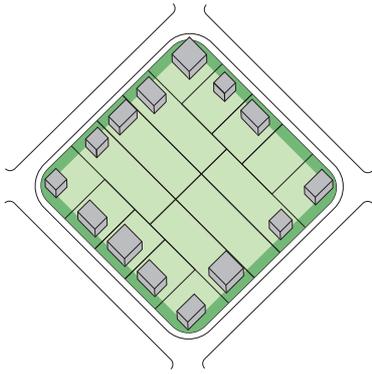
Blöcke der Kategorie 1 zeichnen sich durch deren Bebauung im vorderen Teil der Parzellen und ein von Hauptgebäuden weitgehend unbebautes Blockinneres aus. Die Häuser orientieren sich meist Richtung Straße. Eine Vorgartenzone ist vorgelagert.

– **Langfristiges Zielbild**

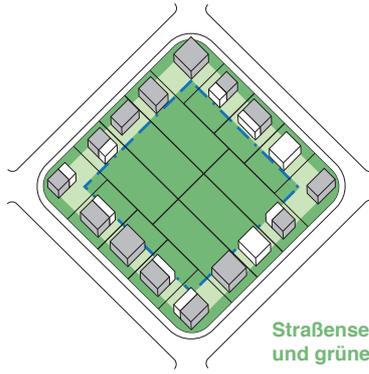
Bauliche Entwicklungen im Block erhalten die straßenständige, offene Bebauung und den grünen Innenbereich. Es bleibt ein maximal zusammenhängender Grünraum bestehen, der Fläche und Raum für vielfältige Bepflanzung und Großbäume bietet.

– **Handlungsansätze**

Um das Blockinnere für zusammenhängendes Grün von Bebauung freizuhalten, wird eine hintere Baugrenze festgelegt, die sowohl für Über- als auch Unterbauung durch Tiefgaragen gilt. Die Vorgartenzone bleibt unversiegelt und wertet mit Grünausstattung versehen den Straßenraum auf.

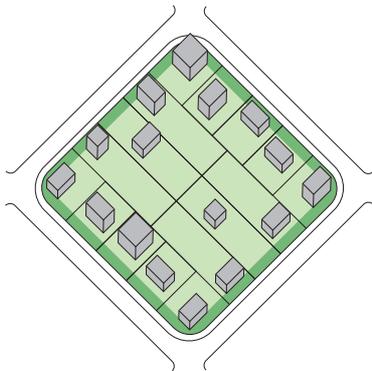


Block Kategorie 1
Ausgangslage:
rückwärtiger Bereich weitgehend unbebaut

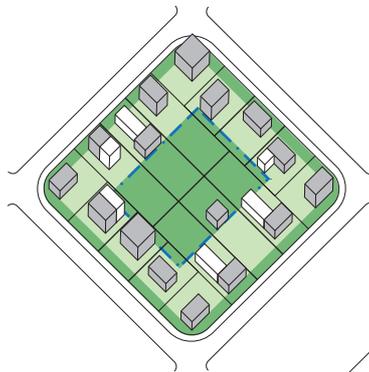


Block Kategorie 1
Langfristiges Zielbild

Straßenseitige, offene Bebauung
und grüner Innenbereich



Block Kategorie 2
Ausgangslage:
rückwärtiger Bereich vereinzelt bebaut



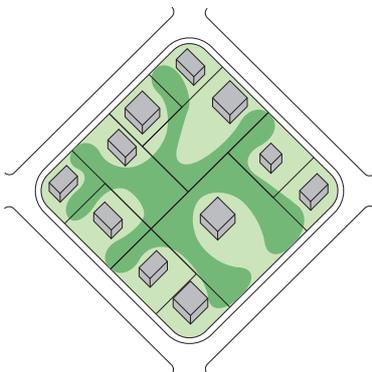
Block Kategorie 2.1
Langfristiges Zielbild

Tiefere offene Bebauung vorne und
kleinerer grüner Innenbereich

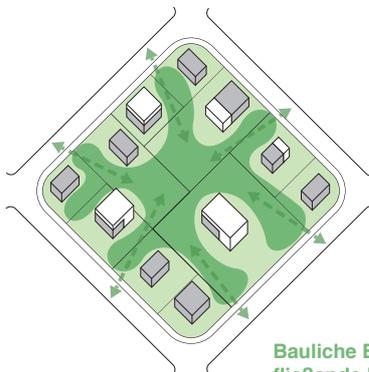


Block Kategorie 2.2
Langfristiges Zielbild

Weniger tiefe, höhere offene
Bebauung vorne und größerer
grüner Innenbereich



Block Kategorie 3
Ausgangslage:
im Block unterschiedlich dimensionierte
und verteilte Baukörper



Block Kategorie 3
Langfristiges Zielbild

Bauliche Ergänzungen erhalten
fließende Freiräume über
Parzellengrenzen hinweg

Abbildung 13:
Prinzipdarstellungen Regelwerk Münchner Gartenstadt-Bausteine.

Block Kategorie 2

- **Ausgangslage**

Die Bebauung von Blöcken der Kategorie 2 ist überwiegend im vorderen Teil der Parzellen situiert, vereinzelt jedoch auch zurückversetzt in den rückwärtigen Bereich. Der blockinnere Grünraum ist weitestgehend zusammenhängend mit der Tendenz zu schrumpfen.
- **Langfristiges Zielbild**

Für die beschriebene Ausgangslage leiten sich zwei mögliche Zielbilder im Falle einer baulichen Entwicklung ab.

2.1: Der Block konzentriert die tiefere offene Bebauung im vorderen Teil der Parzellen bei gleichbleibender Geschosszahl und kleinerem grünen Innenbereich.

2.2: Die weniger tiefe offene Bebauung konzentriert sich im vorderen Teil der Parzellen bei erhöhter Geschosszahl und größerem grünen Innenbereich.
- **Handlungsansätze**

Auch hier gilt die Festlegung einer hinteren Baugrenze zur Sicherung eines möglichst großen Anteils zusammenhängenden Grüns im Blockinneren. Die Baugrenze gilt wiederum für Über- und Unterbauung, um Großbaumwuchs zu ermöglichen. Der Erhalt qualitätsvoller Vorgärten ist obligatorisch.

Block Kategorie 3

- **Ausgangslage**

Blöcke nach Kategorie 3 zeichnen sich durch Bebauung in vorderen sowie rückwärtigen Bereichen aus. Bei hinreichend großen Grundstücken fließt der Freiraum zusammenhängend über Parzellengrenzen hinweg und reicht bis an den Straßenraum heran. Durch Blickbeziehungen aus dem Straßenraum ins grüne Blockinnere, in dem auch Großbäume Platz finden, entsteht ein blockübergreifender Parkcharakter.
- **Langfristiges Zielbild**

Bauliche Entwicklung findet in offener Bauweise und unter Einhalten der entsprechenden Abstände, Durchblicke und Freiraumbeziehungen zu bestehenden Gebäuden sowie unter Berücksichtigung des vorhandenen Großbaumbestandes statt. Vorgartenbereiche verschmelzen mit rückwärtigem Grün.
- **Handlungsansätze**

Unterbauung ist auf überbaute Bereiche zu beschränken, um den Wuchs von Großbäumen zu sichern. Die Erschließung rückwärtiger Bebauung ist mit minimalem Flächenverbrauch zu organisieren. Auf großen Grundstücken sind Abstandsflächen großzügig zu bemessen. In dichteren Situationen sind bestehende Durchblicke zu beachten.

Übergeordnete Prinzipien

Das Regelwerk der Münchner Gartenstadt-Bausteine verfolgt einige allgemeingültige, **übergeordnete Prinzipien** in diesen Gebieten.

Charakterbildend für die Stadttypologie der Gartenstadtgebiete ist, dass die verschiedenen **Grünstrukturen die Baustruktur dominieren**. Dies betrifft vor allem den Bestand von Großbäumen im Blockinneren. Die Wirkung auf den Straßenraum haben sowohl diese Baumbestände als auch die Grünausstattung in den Vorgartenzonen.

Ein engmaschiges Quartierswegenetz ist abseits übergeordneter Verkehrsachsen ein wichtiges Charakteristikum, das zur Qualität von Gartenstadtgebieten beiträgt. Um

eine solche **Durchlässigkeit der Blöcke** zur verbesserten Fußläufigkeit in den Quartieren zu stärken, bedarf es Querungsmöglichkeiten innerhalb einzelner Blöcke.

Angesichts schrumpfender privater Freiflächen ist die **Anbindung an öffentliche Grünflächen** zu gewährleisten. Diese sollen in einem gebietsbezogenen räumlichen Zusammenhang verknüpft, zugänglich gemacht und qualitativ gestaltet sein.

Begrünte Quartiersstraßen können und müssen künftig für eine gewisse Kompensation bei Nachverdichtung in den Gebieten sorgen. Für eine gesamtstädtische Wirksamkeit des ökologischen Mehrwerts der Gartenstadtgebiete ist für eine Vernetzung aller Grünstrukturen in der Stadt zu sorgen. **Durchgrünte Verkehrsachsen** sind vor allem dann klimawirksam, wenn sie attraktive Nahmobilität fördern.

In der Kombination der Regeln für die Einzelblöcke mit den übergeordneten Prinzipien und ergänzenden Maßnahmen erscheint es möglich, für größere Stadtbereiche die Qualitäten der Münchner Gartenstädte bei höher werdender Dichte zu sichern.

7.3 Weiteres Vorgehen

Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungen werden folgende Schritte für das weitere Vorgehen empfohlen:

- **Anwendung des Instruments Rahmenplan:** Die Wirksamkeit des Instruments Rahmenplanung, das von weiteren Maßnahmen flankiert wird, sollte an den sechs Untersuchungsgebieten getestet und evaluiert werden. Erst dadurch ist herauszufinden, ob das vorgeschlagene Instrumentarium langfristig die gewünschte Wirkung entfaltet und ob und wie gegebenenfalls nachgesteuert werden muss. Die im Rahmen der vorliegenden Untersuchung entwickelten Rahmenpläne sollten demnach nach Beschluss durch den Stadtrat in der Bauberatung eingesetzt werden.
- **Pilotversuch einfacher Bebauungsplan:** In den untersuchten Gebieten kann blockweise das Freihalten des Blockinneren mit dem Instrument des einfachen Bebauungsplans getestet werden.
- **Weitere Bearbeitung Münchner Gartenstädte:** Die Auswahl und Priorisierung von Gartenstadtgebieten für eine weiterführende Bearbeitung könnte anhand der in Kapitel 7.2.1 genannten Indikatoren erfolgen.
- **Weiterentwicklung und Anwendung Regelwerk Gartenstadt-Bausteine:** Das vorgeschlagene Regelwerk sollte in Bezug auf die Anwendbarkeit in Abstimmung mit der Lokalbaukommission überprüft und fortentwickelt und in ein handhabbares Instrument überführt werden. Bei der Anwendung in einem größeren Stadtgebiet kann die Wirksamkeit des Instruments getestet und wie auch die Anwendung des Instruments Rahmenplan evaluiert werden.