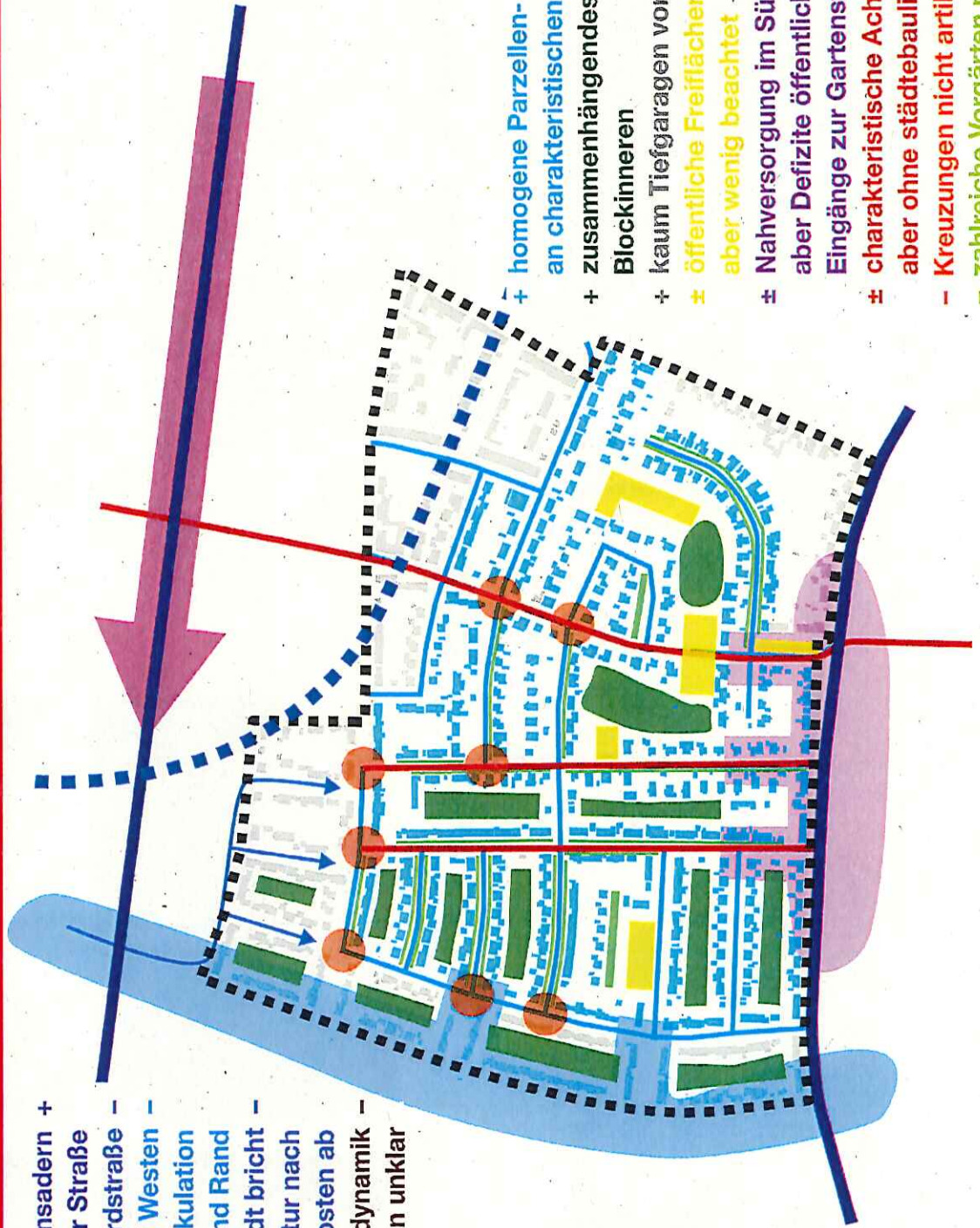


# Senftenauer Straße

## Welche Qualitäten haben wir?

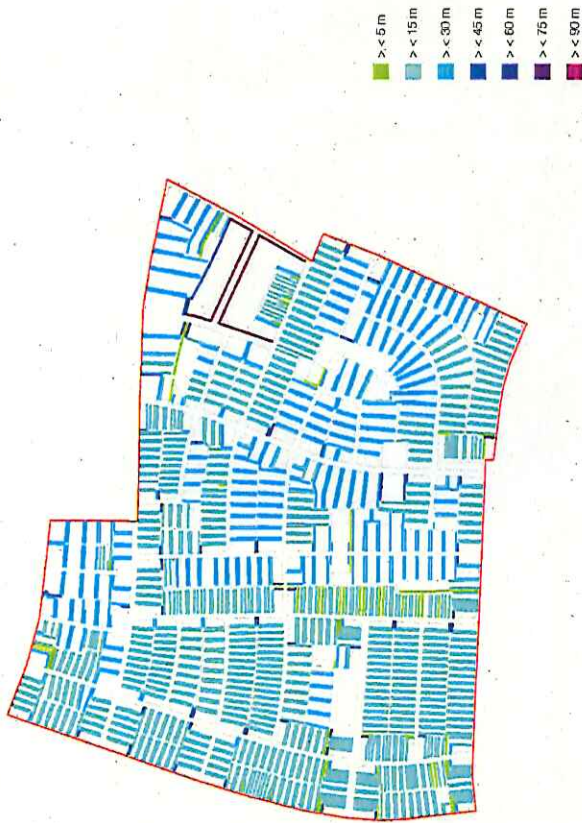
- + Anbindung Lebensadern
- + Gotthard- und Senftenauer Straße
- Zugänglichkeit von Gotthardstraße
  - keine Vernetzung nach Westen
- fehlende städtebauliche Artikulation
  - Eingänge und Rand
- Qualität der Gartenstadt bricht
- Richtung Siedlungsstruktur nach Nordosten ab
- Umgang mit Entwicklungsdynamik im Nordosten unklar



### Anlage 4c

- + homogene Parzellen- und Hausgrößen an charakteristischen Straßenzügen
- + zusammenhängendes Grün im Blockinneren
- + kaum Tiefgaragen vorhanden
- + 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

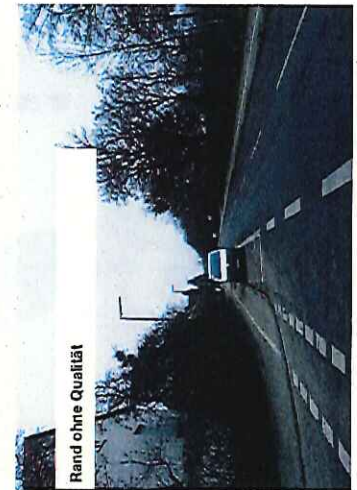




Regelmäßiges Maß der Parzellen  
Parzellenbreite entlang Straßen, Maßstab 1:5.000

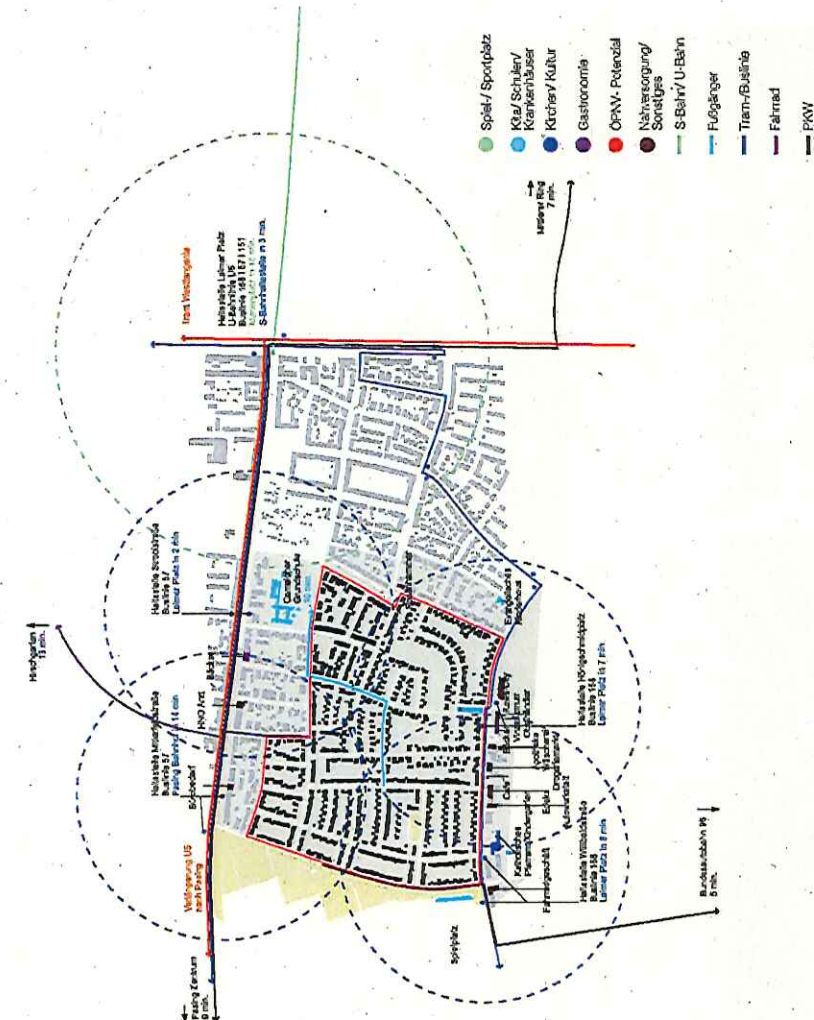


Prägende Gebäudehöhe Erdgeschoss mit Dachgeschoss  
Zwei Vollgeschosse mit Dachgeschoss am Westrand, im Norden und Nordosten sowie entlang Junkerstraße  
Gebäudehöhen, Maßstab 1:5.000

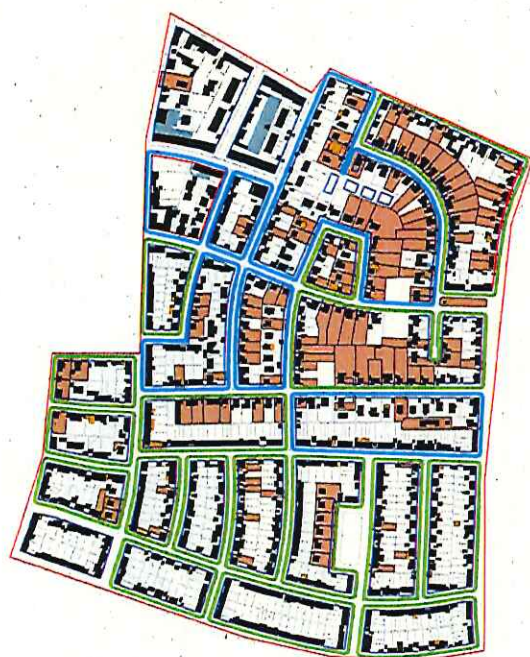
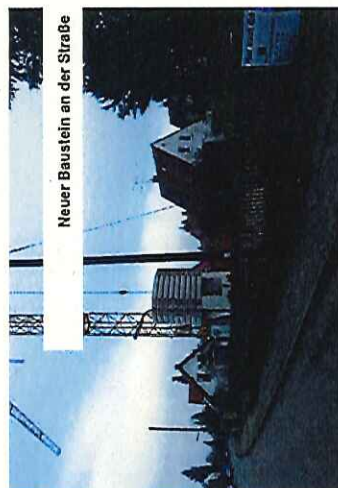


Eiheliche kleinteilige Bebauung mit Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern  
Strukturwechsel im Nordosten  
Grundflächen der Gebäude, Maßstab 1:5.000







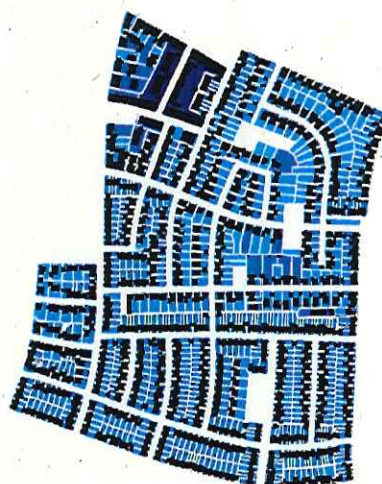


**Moderate Entwicklungsdynamik in Gartenstadt**  
Oben: Abschätzung Entwicklungsdynamik. Maßstab 1:5.000

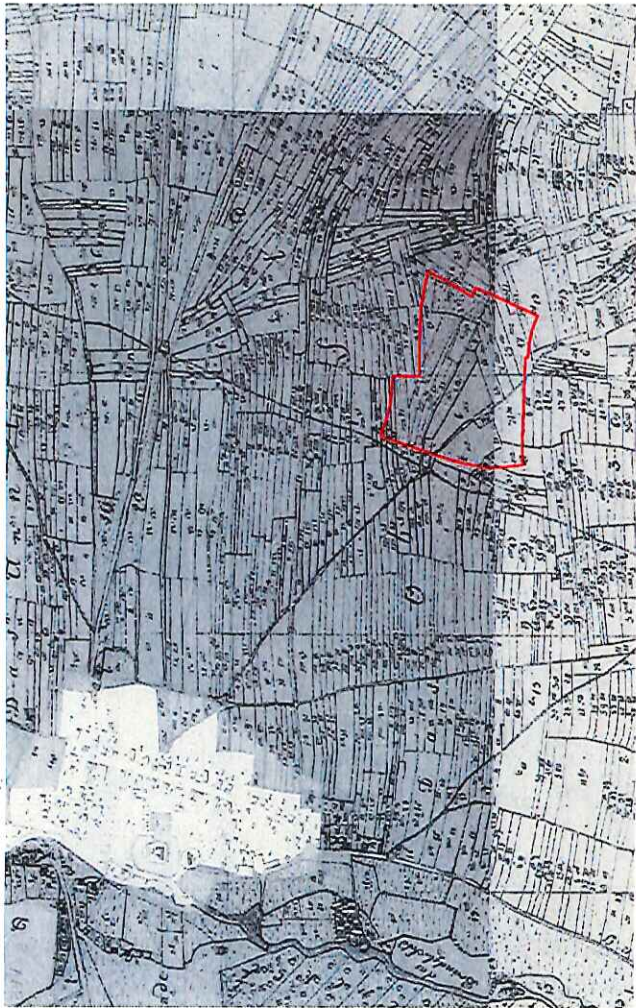
### Homogene Parzellen und Dichtestruktur innerhalb Gartenstadt

Homogene Parzellen und Dichtestruktur innerhalb Gartenstadt  
Unten: GRZ und Grundstückgröße, Maßstab 1:10.000

Unten: GRZ und Grundstückgröße, Maßstab 1:10.000



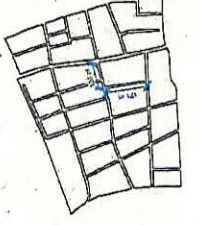
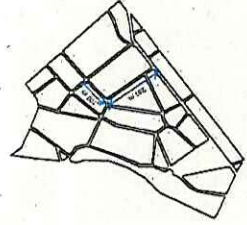




Historische Karte  
Quelle: BayernAtlas (links oben), LH München, Maßstab 1:10.000



Lärm

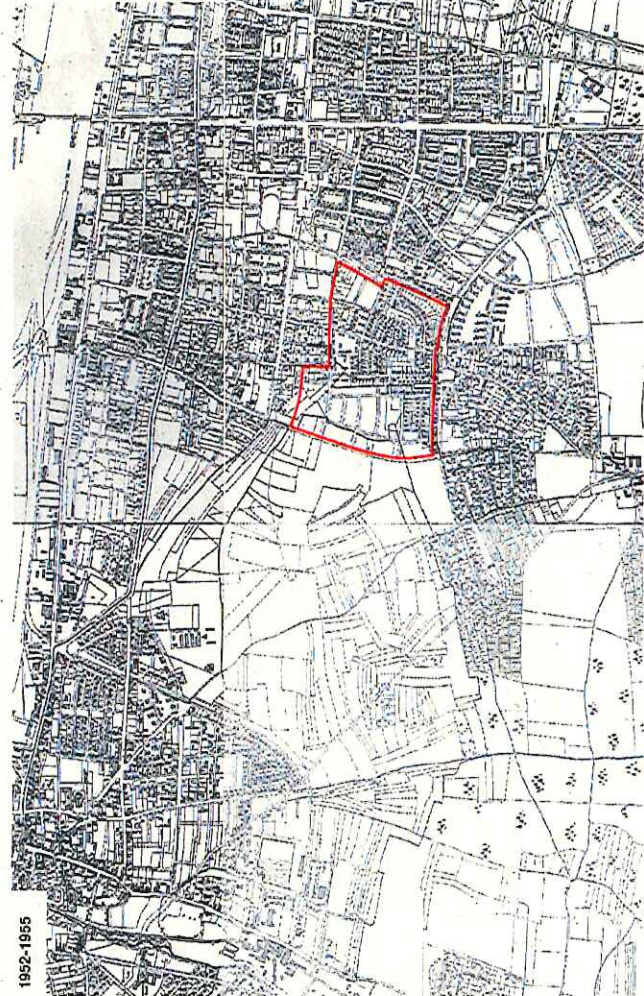


Glockenbach

Wilhelmstraße, Schwabing

Gern

Großzügiges Straßenraster, Nord-Süd-Ausdehnung der Blöcke, große Blockstrukturen im Inneren, Ausbildung von Knoten als öffentliche Plätze  
Blockstruktur im Vergleich, Maßstab 1:15.000



1952-1955



1924-1925



1959-1960



1969-1975



1993

Gartenstadt mit zwei Bauphasen: 1935-37 Helweg-Siedlung, nach dem 2. Weltkrieg Vervollständigung bis Willibaldstraße, Baulinienlänge von 1924-25 zeigt artifizierten Platz im Süden (heute Hönigschmidplatz) und zusammenhängende Blockstruktur nach Nordosten  
Historische Karten, große Karte Maßstab 1:10.000; kleine Karten Maßstab 1:7.500





Gesicht und Adresse zur Straße



Vorplatz als Ort der Begegnung und multifunktionalen Nutzung



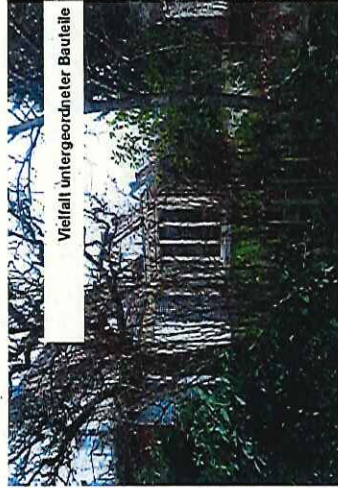
Städtebauliche Achse



Fehlende Beziehung Grundstück zur Straße



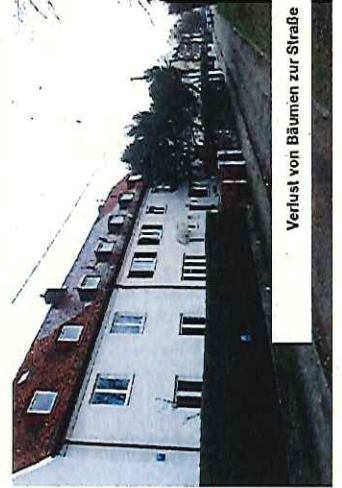
Garten als Ort individueller Nutzung und Gestaltung



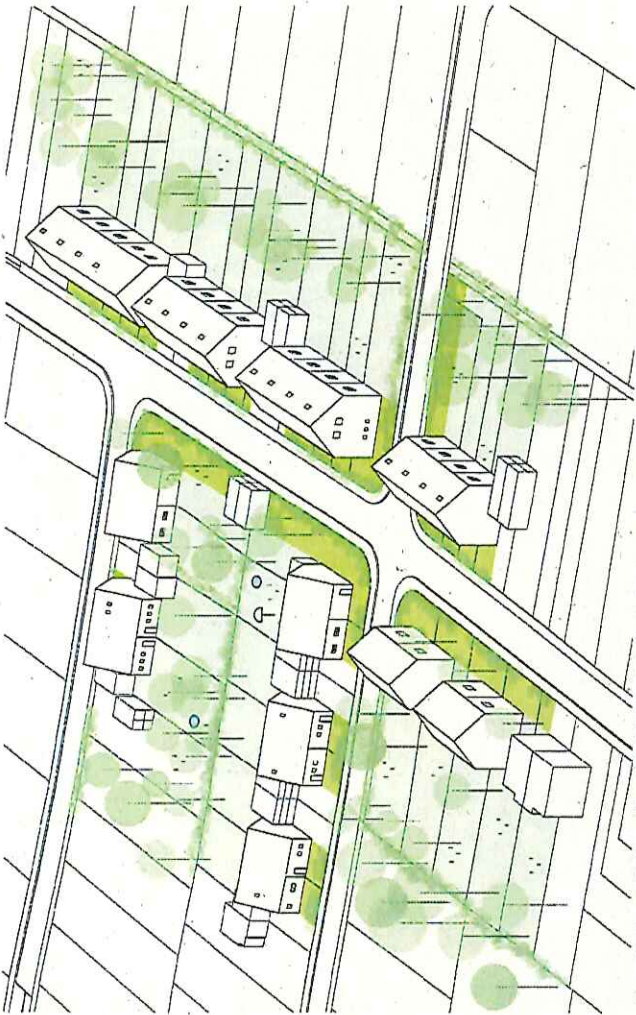
Vielfalt untergeordneter Bauteile



Schwache Identität in Vorgärten

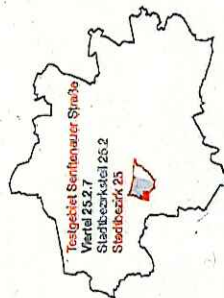


Verlust von Bäumen zur Straße



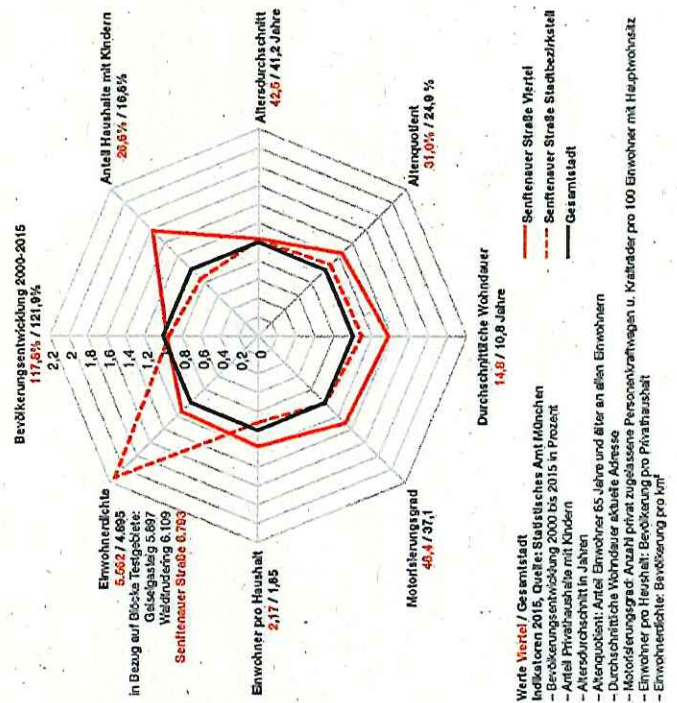
Klarer Rhythmus der Parzellen, einheitliches Maß der Gebäude, ausgeprägte Zonierung in Vorgärten und rückwärtige Gärten, Baumbestand aus mittelgroßen und kleinen Bäumen zusammengesetzt  
Schematische Axonometrie

#### Ausgewählte Kenndaten im Überblick



#### Bebauung und Freiraum

- GRZ von 0,08 bis 0,58
- GFZ von 0,08 bis 1,6
- Haus typen
- Einfamilienhäuser freistehend, als Doppelhäuser, als Reihenhäuser
- Bau denkmäler
- keine
- Gebäudehöhen
- 1 bis 2 Vollgeschosse mit Dachgeschoss
- Versiegelungsgrad
- 33%
- Überschirmungsgrad
- 25%
- Freiflächenrichtwert
- 113 m<sup>2</sup> pro Einwohner privates Grün
- 3,1 m<sup>2</sup> pro Einwohner öffentliches Grün
- Baumgraben im Straßenraum
- 740 l/m



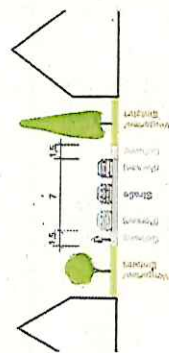




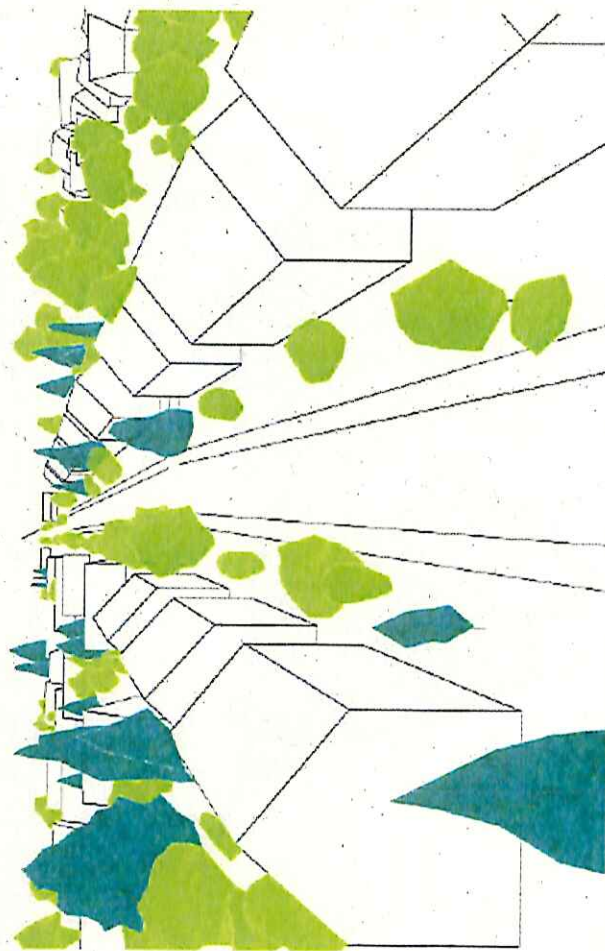
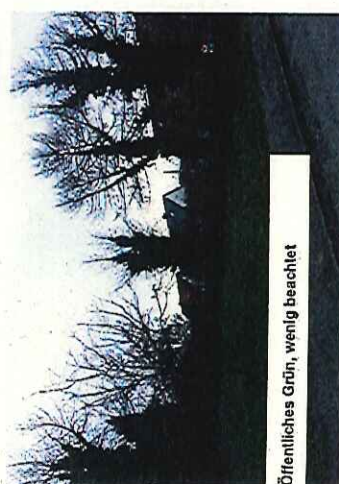
Im zentralen Bereich und im rückwärtigen Bereich der Baublocke finden sich großflächige zusammenhängende private Grünflächen. Bei den öffentlichen Grünflächen besteht Aufwertungsbedarf. Eine Vernetzung der Grünräume ist über die Straßenräume herzustellen. Zusammenhängende Grünflächen, Maßstab 1:7.500, Quelle: Luftbild 2015, Stadtgrundkarte 2016



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 „Mischwege“ zwischen den rückwärtigen Gärten. Privates Grün, Maßstab 1:1.500, Quelle: Luftbild 2015, Stadtgrundkarte 2016



Die Straßenräume im Gebiet erfordern keine gesondert ausgewiesenen Fahrradwege, sind aber im Sinne einer gleichrangigen Nutzung von motorisiertem sowie Fuß- und Radverkehr wenig attraktiv. Schnitt Straßenraum, Maßstab 1:3500

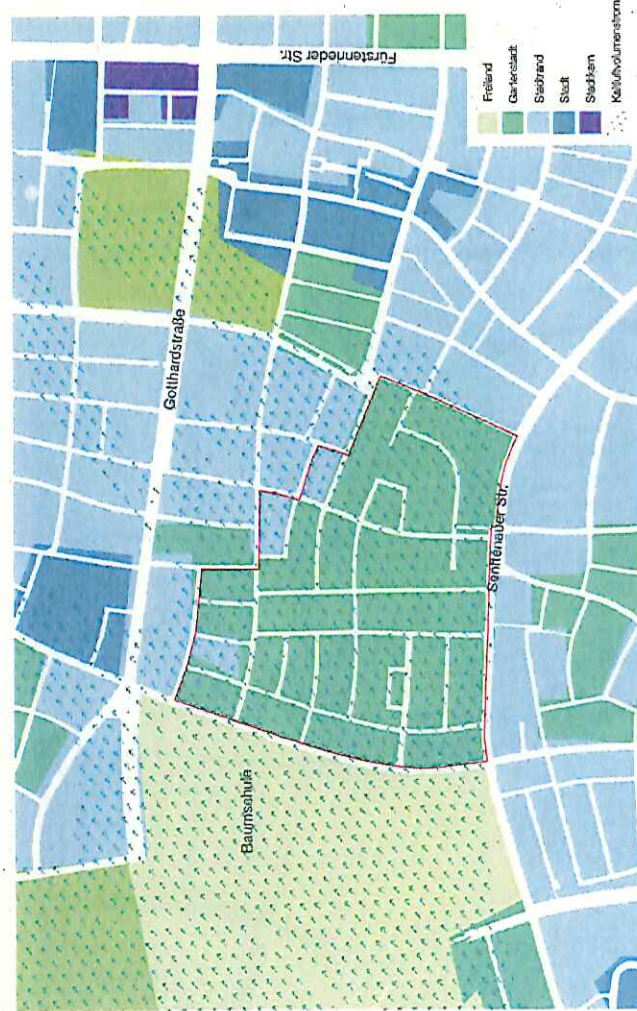


Charakteristisch für den Baumbestand im Gebiet sind Obstbäume sowie kleinere Laub- und Nadelgehölze. In den rückwärtigen Gärten ist der Baumbestand älter und dichter. Im Straßenraum und in den Vorgartenbereichen finden sich wenige Bäume. Charakter Baumbestand

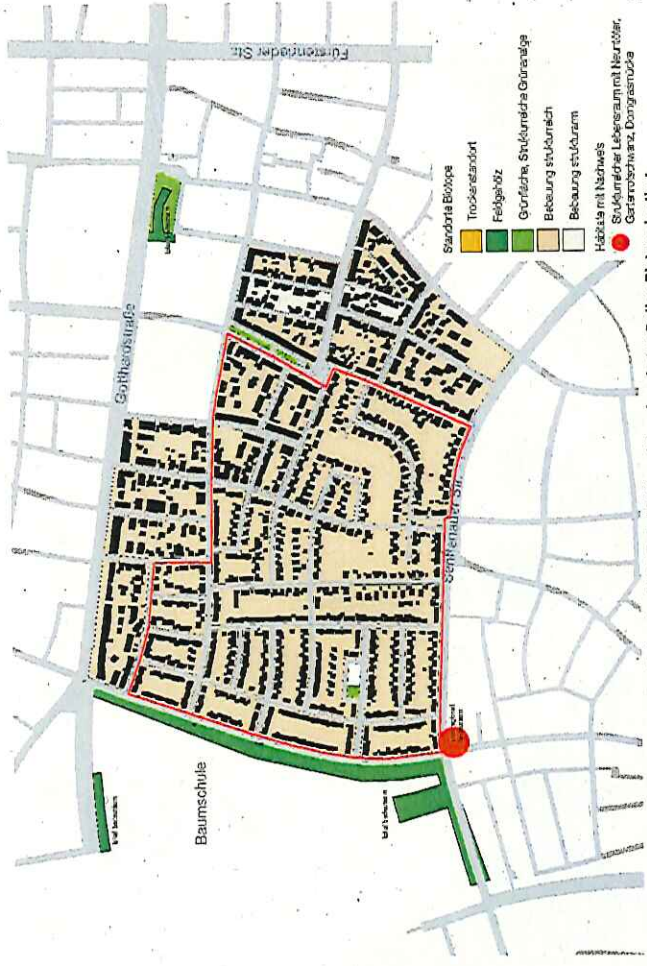




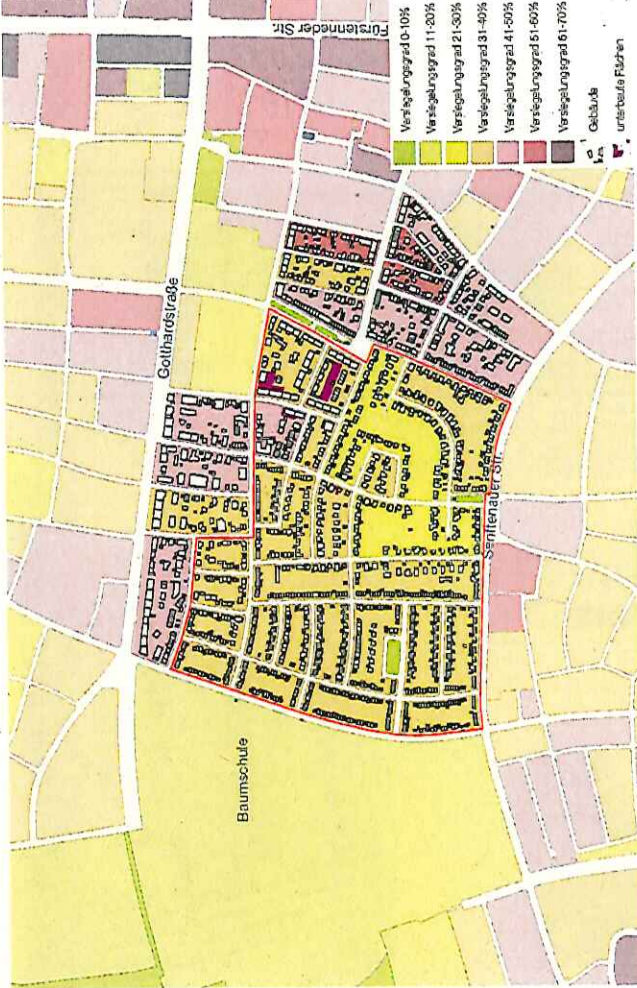
Das Quartier ist an das städtische Radwegenetz angeschlossen. Im Westen schließen öffentliche Grünflächen an. Die Vernetzung der übergeordneten Grünverbindungen wird im Gebiet kaum spürbar und kann verbessert werden. Freiraumvernetzung, Maßstab 1:12.000, Quelle: Münchener Radstadtplan 2016, ABSP (2004)



Der zentrale Bereich des Gebiets ist als Klimatop, "Gartenstadt" charakterisiert. Die Bedeutung des Gebiets für das Stadtklima wird durch das wesentlich angrenzende Klimatop, "Freiland" unterstützt. Klimatop, Maßstab 1:7.500, Quelle: ABSP Stadtklima 2004



Nur auf den beiden kleinen öffentlichen Grünflächen im Gebiet sind Teilbereiche als schutzwürdige Biotop kartiert. Eine Vernetzung mit den im Westen und Norden angrenzenden Flächen ist nicht gegeben. Naturschutz, Maßstab 1:7.500, Quellen: ABSP Bestand, ABSP Bewertung, ABSP Kontaminationsrisiko Grundwasser 2004



Im zentralen Bereich liegt der Versiegelungsgrad bei maximal 40%. Die Höhe des Versiegelungsgrades korreliert mit der Kronenüberdeckung durch Bäume. Versiegelung, Maßstab 1:7.500, Quelle: Versiegelungskartierung 2011, Stadtgrundkarte 2016



## Kriterium trägt zu Qualitäten und Mehrwert der Gartenstadt bei

Skala

1 schwach bis 6 sehr stark

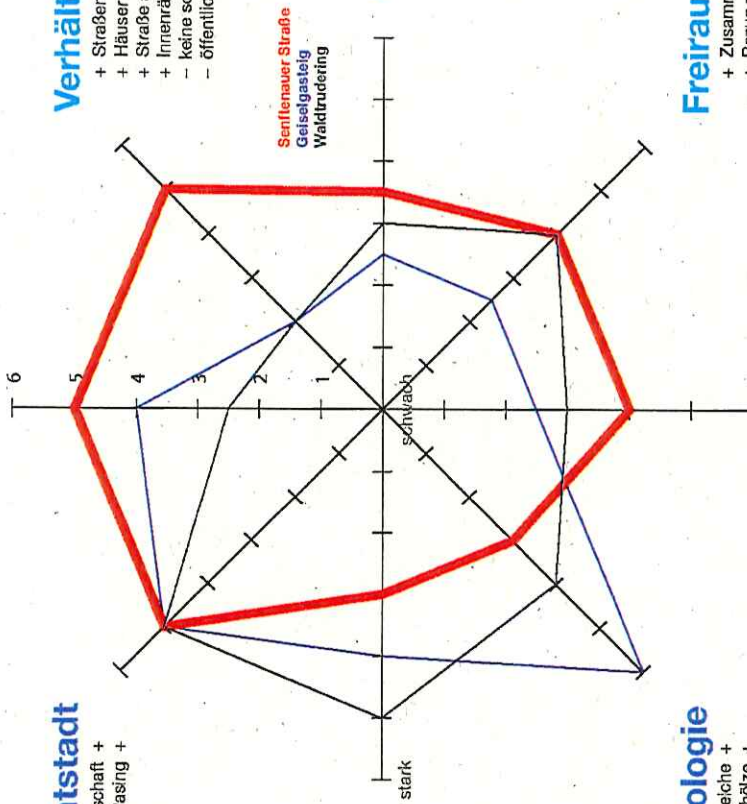
- + positiv
- o neutral
- negativ

- + weitgehend erhaltenes städtebauliches Ensemble
- + Rhythmus kleinteilige Parzellen und Hausstruktur
- + spezifisches Gefüge von Blöcken
- + charakteristische Straßenzüge
- mangelnde städtebauliche Artikulation Ränder, Eingänge, Übergänge, Achsen
- auslaufende städtebauliche Qualität nach Norden

## Städtebaulicher und freiräumlicher Charakter

### Identität in Gesamtstadt

Motto der Gartenstadt für München: Bescheidenheit und Nachbarschaft +  
Erkennbare Nachbarschaft zwischen Laim, Haidern, Pasing +



### Verhältnis Privat und Gemeinschaft

- + Straßen ohne Hierarchie
- + Häuser an Straße, Haustür zur Straße
- + Straße als Treffpunkt, Garagenvorplatz nutzbar
- + Innenräume im Block
- keine soziale Infrastruktur
- öffentliche Räume verstreut und nicht beachtet

### Entwicklung / Dynamik

- o wenig Eigendynamik
- o Ränder (Willibaldstraße, Gothardstraße) defizitär
- o Entwicklung mit Qualitätssteigerung möglich
- + Entwicklungssache U5 von Zentrum Fürstenrieder + Straße entlang Gothardstraße nach Pasing

### Wohnen, Nachbarschaft, Nutzung

- + hoher Anteil Haushalte mit Kindern und damit höhere Anzahl Einwohler pro Wohneinheit, geringer Altersquotient, im Vergleich zu anderen Testgebieten hohe Einwohnerdichte
- + Baualter weitgehend aus Entstehungszeit, kleinteilige Einfamilienhäuser
- wenig Wohneinheiten pro Gebäude, aufgrund Kleinteiligkeit
- + Vorgärten als multifunktionaler Raum
- + Untergeordnete Bauteile Gartenlauben, Wintergärten
- + Gestaltbarkeit des eigenen Hauses und Gartens: Eingang, Gaube, Fassade, Vorplatz, Zaun, ...

### Stadtkölogie

- + Zusammenhängende Gartenbereiche
- + Nahrungsangebot für Vögel und Kleintiere durch Obstbaumgehölze + im Westen Anbindung an übergeordnete Grünräume möglich + Versiegelung Vorgärten -

### Freiraum

- + Zusammenhängende Freiräume im Blockinnenraum
- + Bezug zum individuellen Garten
- Vorgartenzone zum Teil mit wenig Qualität
- Straßenräume weitgehend monoton

### Anbindung und Einbindung

- + Gute Anbindung Bus und U-Bahn
- + Anschluss an Nahversorgung mit Nahbereichszentrum
- + Nähe Stadtteilzentrum Fürstenrieder Straße
- Gartensiedlung reagiert nicht auf relativ zentrale Lage, mangelnde Übergänge zur Umgebung

## Qualitäten für das Quartier Mehrwert für die Gesamtstadt



