

## Grundlagen und Erläuterungen zur Szenarien-Entwicklung

Pullach ist hinsichtlich der Infrastruktur für einen Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München grundsätzlich gut ausgestattet. Allerdings weisen einzelne Einrichtungen und Versorgungen Defizite auf, die kurz- bis mittelfristig behoben werden sollten. Unter anderem lassen sich aus ortsplanerischer Sicht bei folgenden Infrastruktureinrichtungen die unten näher erläuterten Bedingungen festhalten:

### **Grundschule**

Die Pullacher Grundschule hat derzeit 344 Schüler in 15 Klassen. Die Schülerzahlen waren in den letzten 10 Jahren ähnlich hoch, gemäß Bevölkerungsprognose werden sie auch zukünftig relativ stabil bleiben. In den Gebäuden an der Schulstraße sind nur 14 Klassenräume und eine sehr kleine, nicht normgerechte Turnhalle vorhanden. Insgesamt steht dort eine Nettotonutzfläche von 3.367 m<sup>2</sup> zur Verfügung. Diese Fläche reicht nicht aus, um alle Klassen adäquat unterrichten zu können. Daher sind einige Nutzungen in den „Schusterbau“ in der Johann-Bader-Straße 32 ausgelagert (vgl. Erläuterungen zur Mittelschule).

In den Gebäuden an der Schulstraße sind allerdings auch der Hort mit 500 m<sup>2</sup> Nutzfläche, die Musikschule und die Jugendfreizeitstätte „freiraum<sup>2</sup>“ sowie einige Räumlichkeiten der Volkshochschule untergebracht. Weitere Hortflächen befinden sich im Rathaus.

Um den aktuellen pädagogischen Konzepten genüge zu leisten, ist jedoch ein Raumbedarf von insgesamt 6.400 m<sup>2</sup> für die Grundschule (inkl. einer Doppel-Turnhalle) anzusetzen, zusätzlich ist ein Hort mit ca. 800 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu berücksichtigen.

Zur Stärkung des Ortszentrums wird stadtplanerisch empfohlen und bei den entwickelten Szenarien berücksichtigt, dass die Grundschule in der Ortsmitte verbleibt.

Aus diesem Grund werden für die Grundschule 2 unterschiedliche Standorte vorgesehen und untersucht: der bisherige Standort mit max. ca. 7.400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche sowie das Grundstück mit ca. 9.000 m<sup>2</sup>, auf dem derzeit die Mittelschule untergebracht ist. Ein Umzug der Grundschule auf dieses Grundstück ist somit nur nach einem vorhergehenden Umzug der Mittelschule möglich. Die Bahnhofswiese (max. ca. 7.900 m<sup>2</sup>) hätte mit Bahnhofsgebäude und Herzoghaus ebenfalls eine knapp ausreichende Größe, allerdings ist sie ungünstig geschnitten und mit dem denkmalgeschützten Bahnhof letztlich nicht groß genug, um die Grundschule aufzunehmen.

### **Mittelschule**

Die Mittelschule hat derzeit 207 Schüler in 11 Klassen. Entgegen dem Trend zu generell rückläufigen Schülerzahlen an Mittelschulen ist in Pullach ein deutlicher Schüler-Zuwachs gegeben. Dies liegt am hochwertigen Konzept der Schule mit Vorbereitungsklassen zur Erzielung des Mittleren

## Ortsentwicklungsplan Pullach

Abschlusses, die durch den Schulverbund mit Oberhaching und Grünwald auch Schülern der Nachbargemeinden offen stehen. Die derzeitige Nettonutzfläche von 2.040 m<sup>2</sup> im Schulgebäude an der Kagerbauerstraße (zzgl. ca. 600 m<sup>2</sup> Turnhalle mit Nebenräumen) ist zu klein. Der Raumbedarf kann nur mit Nutzung des Schusterbaus gedeckt werden, wobei dieser aufgrund der notwendigen Teilnutzung durch die Grundschule an sich nicht ausreicht. Zudem ist der Schusterbau marode und auch nicht sinnvoll zu sanieren, hier wäre ein deutlich größerer Ersatzbau erforderlich.

Für eine adäquate Ausstattung der Mittelschule werden ohne Turnhalle ca. 3.800 m<sup>2</sup> Nettonutzfläche benötigt. Für eine gute Erreichbarkeit sollte sie sich in S-Bahn Nähe befinden. Ortsplanerisch sinnvoll erscheint ein Standort in der Nähe der Grundschule oder in der Nähe des Gymnasiums, da ein „Schulzentrum“ Synergieeffekte ermöglicht. Bei einem Verbleib in der Nähe der Grundschule könnte ggf. die gemeinsame Nutzung einer Doppelturnhalle erwogen werden, beim Gymnasium die gemeinsame Nutzung der ggf. erweiterten Freisportflächen.

Insgesamt werden für die Mittelschule, die eine Grundstücksfläche von ca. 5.500 bis 6.500 m<sup>2</sup> benötigt, sechs unterschiedliche Standorte untersucht.

### **Musikschule**

Die Musikschule befindet sich über der Turnhalle der Grundschule. Dort werden derzeit knapp 800 Musikschüler unterrichtet. Es ist eine Nettonutzfläche von ca. 557 m<sup>2</sup> verfügbar, zusätzlich werden nachmittags einige Klassenzimmer der Grundschule belegt. Zukünftig benötigt die Musikschule ca. 300 m<sup>2</sup> mehr Fläche, also insgesamt ca. 860 m<sup>2</sup>. Dabei ist auch künftig eine nachmittägliche Nutzung von Räumen der Grundschule erforderlich. Aufgrund dieser Wechselnutzung ist ein Standort in der Nähe der Grundschule sinnvoll, zumal dann auch jüngere Schulkinder den Musikunterricht nach der Schule oder während der Hortzeit besuchen können.

In Abhängigkeit der Situierung der Grundschule ist bei einem Umzug der Grundschule ein Verbleib der Musikschule in den bisherigen Räumen denkbar. Sollte die Grundschule in den bisherigen Räumen verbleiben, wären ein Umzug auf das Mittelschulgrundstück in Kombination mit dieser oder eine Verlagerung auf die Bahnhofswiese sinnvolle Alternativen, die als Standorte untersucht werden.

### **Volkshochschule**

Die Volkshochschule wird am Tag von durchschnittlich 1000 „Schülern“ besucht. Sie ist dabei auf zahlreiche Räumlichkeiten im Gemeindegebiet verteilt (u.a. St. Gabriel, Grundschule, Bürgerhaus sowie angemietete Räume in der Jaiserstraße 13). Die Büros der VHS sind im Rathaus untergebracht, wodurch der Gemeindeverwaltung Räume fehlen. Die VHS hat bei einer Beibehaltung der von ihr genutzten Räume in St. Gabriel einen zusätzlichen Raumbedarf von ca. 460 m<sup>2</sup>. Dabei sind die Büros im Rathaus mit 94 m<sup>2</sup> sowie die angemieteten Räume in der Jaiserstraße mit 180 m<sup>2</sup>

## Ortsentwicklungsplan Pullach

eingerechnet, noch nicht hingegen die Räume im Bürgerhaus (s. unten). Hinsichtlich des Standortes erscheint bei einem Umzug der Grundschule eine Erweiterung am jetzigen Standort sinnvoll, sollte die Grundschule am Standort verbleiben, könnte die VHS am sinnvollsten in einem Neubau auf der Bahnhofswiese untergebracht werden.

### **Jugendfreizeitstätte „freiraum<sup>2</sup>“**

Die Jugendfreizeitstätte freiraum<sup>2</sup> hat derzeit ca. 420 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Sie befindet sich im Souterrain der Grundschule. Diese Räumlichkeiten sind insbesondere wegen ihrer Lage im Untergeschoss und auch wegen fehlender Nutzbarkeit des Außengeländes nicht mehr zeitgemäß. Ortsplanerisch sinnvoll und von den Jugendlichen gewünscht ist ein Standort in räumlicher Nähe zum Skaterpark sowie den dort nutzbaren Freiflächen. Die Freizeitstätte hat zudem einen größeren Raumbedarf von insgesamt ca. 600 m<sup>2</sup>.

Das Team des freiraum<sup>2</sup> und auch die Jugendlichen können sich die gemeinsame Nutzung eines größeren Gebäudes z. B. mit Senioren gut vorstellen. Neben einem (eher theoretisch) denkbaren Verbleib am bisherigen Standort erscheint ein Neubau direkt nördlich des Bahnhofsgebäudes oder im Nordwesteck der Margarethenwiese zweckmäßig.

### **Kindergarten**

Im Bereich der Kinderbetreuung ist ebenfalls Handlungsbedarf vorhanden. Ein Kinderhaus mit insgesamt 180 Plätzen die Kindergärten Drachenhügel und Mäuseburg ersetzen. Von nur einem Standort wird aus ortsplanerischer Sicht abgeraten, da dies eine hohe Verkehrsbelastung und eine schlechte Verteilung der Plätze und somit eine ungünstige Erreichbarkeit zur Folge hätte. Vorgesprochen werden 2 Standorte mit jeweils ca. 90 Plätzen. In der Mäuseburg sind derzeit 5 Gruppen mit insgesamt 115 Plätzen, überwiegend in provisorischen Bauten, vorhanden. Diese könnten durch einen Neubau (entweder westlich des ursprünglichen Polizeigebäudes oder anstelle desselben) ersetzt werden. Demnach müssen an einem weiteren Standort 3 Gruppen untergebracht werden.

Eine Möglichkeit ist die Erweiterung des eingruppigen Kindergartens Drachenhügels auf dem Grundstück Anton-Köck-Straße, wobei dort die Verkehrsanbindung über die Wohnstraße ungünstig erscheint. Allenfalls könnte die Erschließung über die Pater-Rupert-Mayer- oder die Wolfratshauser Straße erfolgen. Auch ein Neubau an der Hans-Keis-Straße nördlich des Kindergartens Isarspatzen wäre denkbar, allerdings würden dort dann ca. 125 Plätze in zwei Einrichtungen unterschiedlicher Träger konzentriert sein. Falls die Grundschule verlegt wird, wäre der Umbau des derzeitigen Horts in einen Kindergarten folgerichtig. Alternativ wäre auch ein Neubau möglich, dafür stehen grundsätzlich die Kuhwiese, die Seitnerfelder, der Grundelberg und das Wäldchen an der Gistelstraße zur Verfügung. Die Flächen am Grundelberg und an der Gistelstraße sind aufgrund ihrer baurechtlichen und regional- bzw. landschaftsplanerischen Situation weniger geeignet: Die

## Ortsentwicklungsplan Pullach

Fläche am Grundelberg liegt in einem regionalen Grünzug und bei der Fläche an der Gistelstraße wäre ein Eingriff in einen Laubwald nötig, dort wäre die Verkehrsanbindung durch die sehr schmalen Wohnstraßen ebenfalls problematisch.

### **Senioren (Betreutes Wohnen, Pflegeangebote)**

Bis 2030 wird der Bedarf an Pflegeplätzen auf ungefähr das Eineinhalbfache des heutigen Stands gestiegen sein. Derzeit sind in Pullach 199 Plätze vorhanden, wobei das Haus Kursana an der Münchner Straße nur mit seinem Pullacher Teil eingerechnet ist. Einige Nachbargemeinden des Planungsraumes (Straßlach, Baierbrunn) haben derzeit keine Pflegeplätze. Wenn alle Gemeinden ihrer Bevölkerung entsprechend Plätze vorhalten, müsste Pullach lediglich 79 neue Plätze schaffen. Die Gemeinde sollte dabei jedoch „nur“ die Rahmenbedingungen herstellen, denn das betreute Wohnen wird derzeit durch den freien Markt geregelt. Begleitende niederschwellige Angebote wie Begegnungsräume (z. B. Senioren-Café), Kurzzeit-Pflege, häusliche Pflege in der eigenen Wohnung sind zu empfehlen. Ebenfalls sind Palliativ-Beratung oder ärztliche Dienstleister für Gerontologie erwünscht.

Als mögliche Standorte für Betreuungseinrichtungen wird die Bahnhofswiese – ggf. in Obergeschoss über einem Lebensmittelmarkt - angesehen, da diese in Zentrumsnähe liegt. Weitere denkbare Flächen sind an der Hans-Keis-Straße nördlich des Kindergartens Isarspatzen oder - je nach Standorten der o.g. Nutzungen – Teile des bisherigen Grundschul-Grundstücks oder der östliche Teil des bisherigen Hallenbad-Grundstücks angeregt. Denkbar wäre ebenfalls auch eine teilweise Nutzung der Seitnerfelder.

### **Bürgerhaus (Kultur)**

Das Bürgerhaus selbst hat im Gegensatz zu den anderen benannten Einrichtungen keinen größeren Flächen- bzw. Raumbedarf, ebenfalls scheint eine Verlagerung des Standorts weder sinnvoll noch erforderlich. Allerdings stehen umfangreiche Sanierungsmaßnahmen an. Im Zuge der Szenarien wird dieser Sanierungsbedarf nicht weiter betrachtet. Allerdings führen die Nutzungen der Charlotte-Dessecker-Bücherei sowie der Volkshochschule mit drei Seminarräumen zu einer räumlichen Enge. Bei der räumlichen Entwicklung der Volkshochschule sollte dieser Raumbedarf ggf. mit eingeplant werden.

## **Einzelhandel und Nahversorgung in der Ortsmitte (Lebensmittel / Drogerieartikel)**

Im Einzelhandel und der Nahversorgung der Ortsmitte ist dringender Handlungsbedarf gegeben, da die Norma-Filiale wegen zu kleiner Räumlichkeiten von Schließung bedroht ist. Um dies zu verhindern, sollte der bestehende Norma-Markt nach Möglichkeit am Standort erweitert werden. Ergänzend dazu wäre mittelfristig auch ein Lebensmittelvollsortimenter in der Ortsmitte sinnvoll. Für einen langfristig existierenden Lebensmittelmarkt ist aktuell eine Verkaufsfläche von mindestens 800 m<sup>2</sup> erforderlich. Für eine Lage im Ortszentrum, möglichst in der Nähe zum S-Bahnhof, kommt am ehesten die Bahnhofswiese in Betracht. Die Maibaumwiese hat nötigenfalls knapp die ausreichende Größe für eine derartige Nutzung, wobei auch die Lage weniger günstig erscheint. Wenn räumlich möglich, wäre darüber hinaus auch ein Drogeriemarkt eine sinnvolle Ergänzung zur Stärkung des Ortszentrums.

## **Hallenbad**

Das Hallenbad hat im Bestand mit Außenanlagen und Stellplätzen eine Fläche von ca. 2 ha. Der Bestand ist insbesondere wegen überalterter Technik und Ausstattung nicht mehr sanierbar und nur mehr auf max. 5 Jahre nutzbar. Die Flächengröße für den gewünschten Neubau ist bei jetziger Flächenverfügbarkeit nur am bisherigen Standort oder auf der Kuhwiese gegeben. Allerdings sind beide Standorte aufgrund des Lärmschutzes gleichermaßen schwierig. Falls hinsichtlich des Lärmschutzes machbar, hat ein Neubau auf der Kuhwiese oder in den Außenflächen des jetzigen Bades den Vorteil, dass der bisherige Betrieb im alten Standort aufrechterhalten werden kann, bis das neue Bad steht. Dies ist insbesondere für den Schulsport sowie die sehr aktiven Schwimmvereine mit zahlreichen Mitgliedern bedeutsam. Außenanlagen sind ebenfalls lärmtechnisch äußerst kritisch und eine immissionsschutzrechtliche Zulässigkeit am ehesten westlich des Gymnasiums denkbar. Hierfür müsste jedoch der Zweckverband einer Verlagerung der Freisportflächen zustimmen.

## **Sportverein (400-m-Bahn / Ligafähiger Platz)**

Der Sportverein ist insgesamt sehr aktiv und hält vielfältige Sportmöglichkeiten bereit. Allerdings benötigt der Verein zusätzliche Turnhallen, welche bei der anstehenden Erweiterung der Grund- und / oder Mittelschule berücksichtigt werden sollten.

Der Verein würde sich auch eine 400 m-Bahn und einen ligafähigen Fußballplatz wünschen und gut nutzen können. Eine Realisierung ist aus Platzgründen auf den verfügbaren Flächen nicht möglich, sie wäre nur bei einer Verlagerung auf das Warnberger Feld denkbar. Dieses steht allerdings nach aktuellem Stand nicht zur Verfügung, so dass diese Anlagen oder ein gesamter Umzug des Sportvereins aktuell nicht weiter betrachtet werden.

### **BND-Gelände**

Der Übergang des BND-Geländes in die kommunale Planungshoheit ist derzeit nicht absehbar. Ab dem unbekanntem Umzugsdatum nach Berlin wird eine Übergabe zusätzliche 9 Jahre dauern. Nach heutigem Stand würden bis zu ca. 26 ha Fläche frei, wovon mit der „Stabsleiter-Siedlung“ westlich der Heilmannstraße ca. 11 ha unter Ensembleschutz stehen. Weitere ca. 6 ha liegen im regionalen Grünzug (östl. Teilfläche östlich der Heilmannstraße). Aufgrund der langen Zeitspanne, bis zur Verfügbarkeit der Flächen werden diese im kurz- bis mittelfristigen Bedarf der Ortentwicklungsplanung nicht berücksichtigt.