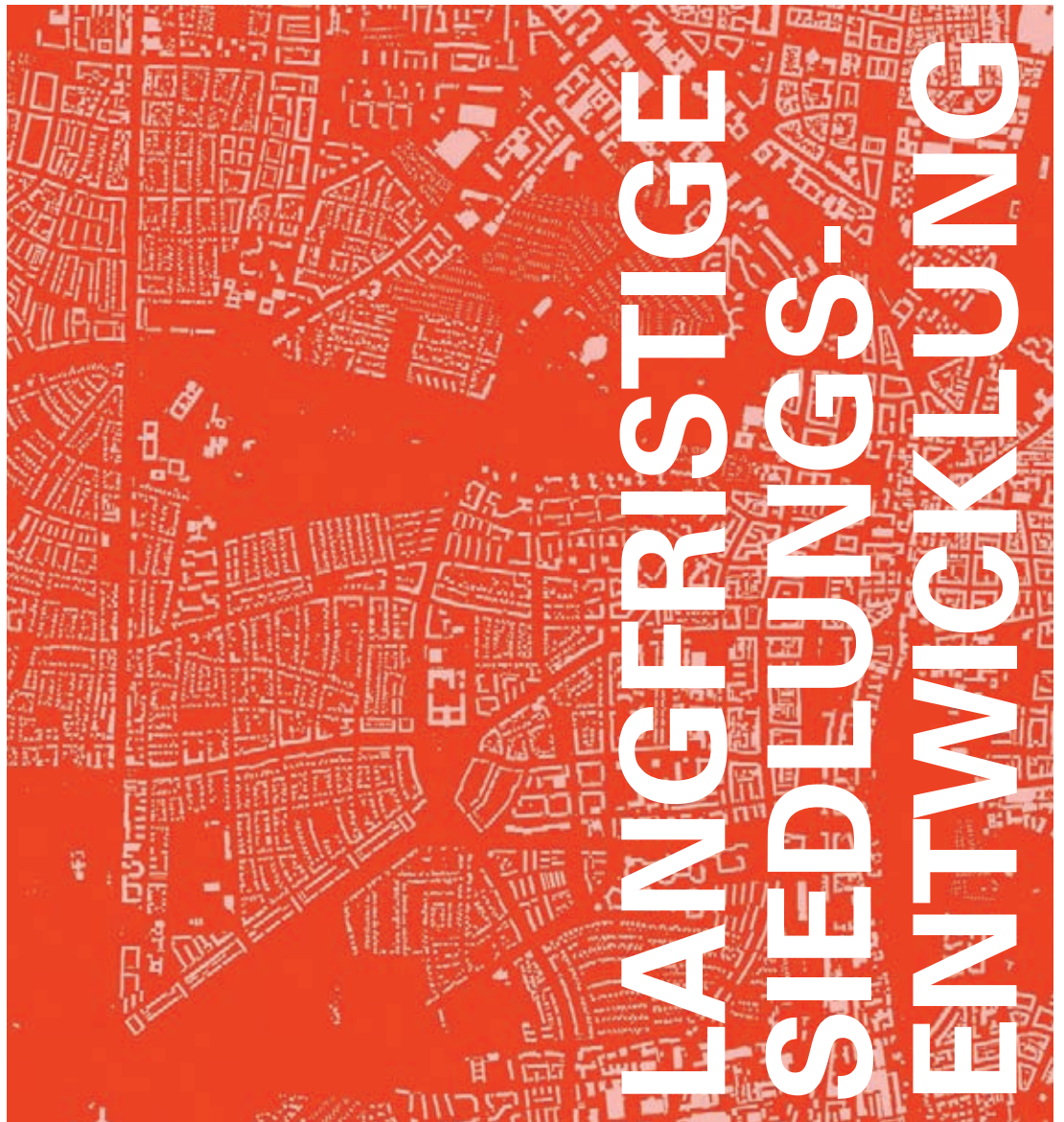




Langfristige Siedlungsentwicklung

Kongressinformation



Impressum

Herausgeberin
Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Projektgruppe Langfristige Siedlungsentwicklung
Blumenstraße 31
80331 München
www.muenchen.de/lasie

Einleitung

Ernst Basler und Partner AG, Zürich
Dr. Christof Abegg, Magnus Gocke, Angelina Nolte
Lehrstuhl für Raumentwicklung, TU München
Prof. Dr. Alain Thierstein
03architekten, München
Andreas Garkisch, Marc Hofmann
Keller Damm Roser Landschaftsarchitekten
Prof. Regine Keller, Diana Huss
Franz Eberhard, Zürich

Kurzfassung Stadtrand-Landschaft

Stein + Schultz, Stadt-, Regional- und
Freiraumplaner, Frankfurt
Henrik Schultz
CITYFÖRSTER Partnerschaft, Berlin
Sanna Richter
börries von detten landschaftsarchitekturen,
Hannover
Börries von Detten
landinsicht, projektbüro dipl.-ing. anke schmidt, Hannover
Anke Schmidt

Kurzfassung Umstrukturierung

Studio Urban Catalyst, Berlin
Prof. Klaus Overmeyer
De Zwarte Hond, Köln
Matthias Rottmann

in Zusammenarbeit mit
Plan und Recht GmbH, Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-
Eichstaedt, Berlin
Prof. Dr. Guido Spars, Immobilienökonomische Forschung
und Beratung, Köln

Kurzfassung Qualifizierte Verdichtung

TUM | Lehrstuhl für Integriertes Bauen
Prof. Dietrich Fink
Technische Universität, München
steidle architekten, Architekten und Stadtplaner, München
Johann Spengler
mahl.gebhard.konzepte, Landschaftsarchitekten
und Stadtplaner, München
Andrea Gebhard

Beratung

TUM | Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerhard Hausladen
Glock Liphart Probst & Partner, Rechtsanwälte, München
Rudolf Häusler
Planungsbüro, Dipl.-Ing. Michael Angelsberger
Verkehrsplanung und Städtebau, München
Michael Angelsberger

Kurzfassung Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild

Machleidt + Partner, Büro für Städtebau, Berlin
Juliane Schonauer
Burger Landschaftsarchitekten
Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft, München
Peter Kühn

Redaktion

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung

Gestaltung

Ernst Basler & Partner AG, Zürich

Fotos / Abbildungen

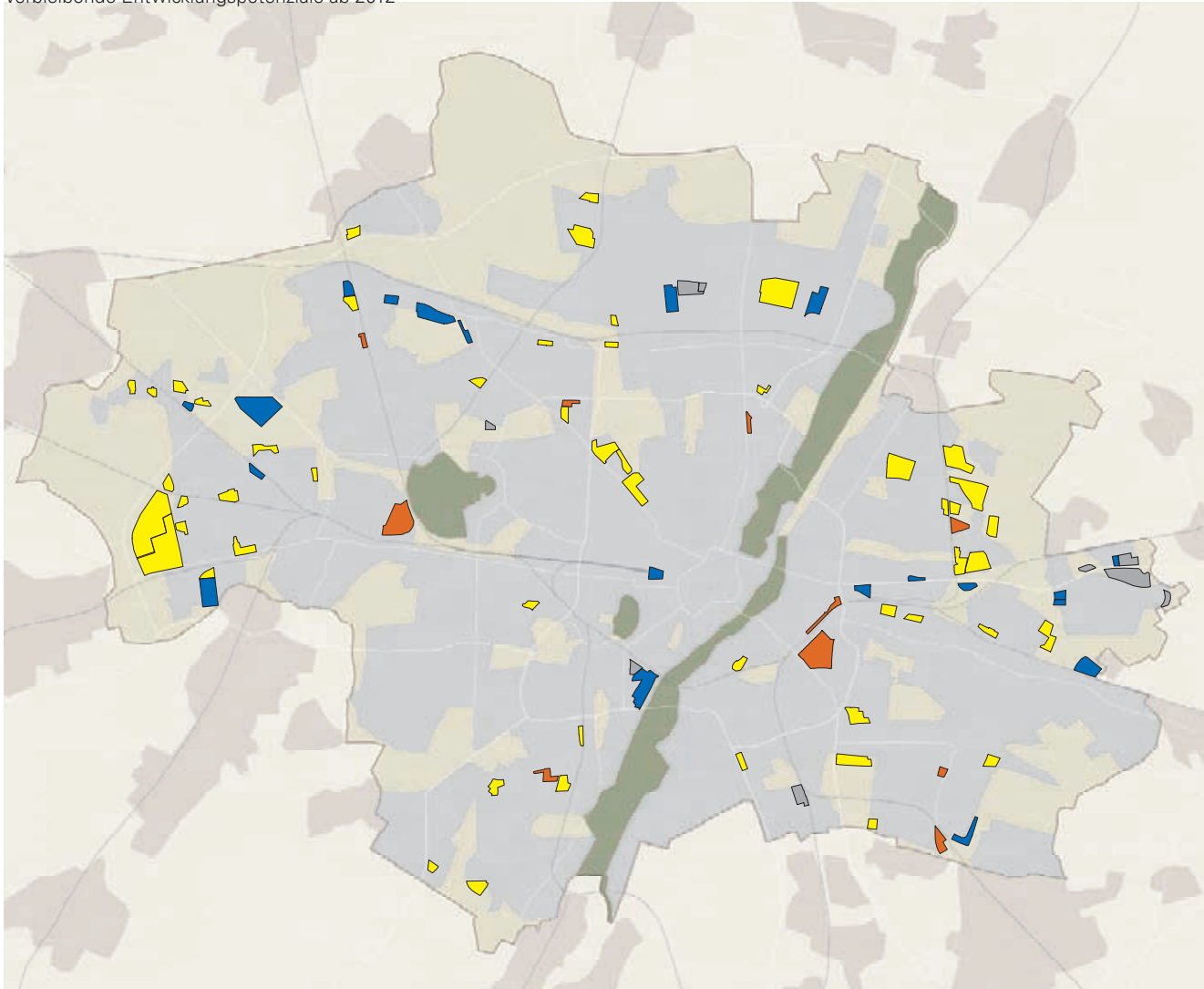
Die Abbildungen, Zeichnungen und Karten entstammen den
jeweiligen Gutachten,
weitere Abbildungen: Landeshauptstadt München, Referat
für Stadtplanung und Bauordnung

Dezember 2011

Inhaltsverzeichnis

Ausgangslage	2
Langfristige Siedlungsentwicklung als strategische Aufgabe	4
Gutachten Umstrukturierung Kurzfassung	6
Gutachten Qualifizierte Verdichtung Kurzfassung	12
Gutachten Stadtrand-Landschaft Kurzfassung	22
Vorstudie für ein räumlich-gestalterisches Leitbild Kurzfassung	26
Zwischenfazit	37

Verbleibende Entwicklungspotenziale ab 2012



- Flächenpotenziale nach Nutzungsart
- Wohnen
 - Mischnutzung
 - Gewerbe
 - sonstige Nutzung

Ausgangslage

München wächst

München ist eine wachsende Stadt und wird es in den kommenden Jahren auch bleiben. Die Wohnbevölkerung hat in den vergangenen 10 Jahren um ca. 136.000 Einwohnerinnen und Einwohner zugenommen. Unter der Voraussetzung einer weiter florierenden Wirtschaft wird sie voraussichtlich bis zum Jahr 2030 um weitere 150.000 Einwohnerinnen und Einwohner wachsen. Dies wird sich entsprechend im Bild der Stadt niederschlagen.

Absehbare Flächenknappheit

In den vergangenen zwei Dekaden hat die Münchner Stadtentwicklung von einem grundlegenden Strukturwandel profitiert, der eine historisch einmalige Freimachung von Flächen in gut erschlossenen Innenstadtlagen zur Folge hatte: Konversionsflächen in einer Größenordnung von ca. 650 ha konnten in einer Periode großen Wachstums insbesondere für den Wohnungsbau genutzt werden. Eine vergleichbare Freimachung von Flächen wie in der

jüngeren Vergangenheit ist jedoch nicht mehr zu erwarten. Es ist daher absehbar, dass ab 2015 ein Engpass bei den Siedlungsflächen entsteht, der insbesondere den geförderten Wohnungsbau auf lange Sicht empfindlich beschränken könnte.

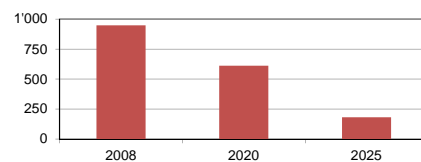
Die Rahmenbedingungen für das Projekt sind:

<u>Einwohnerprognose 2009 - 2030 +151.000 EW</u>	
WE-Bedarf durch EW Zuwachs	+76.000 WE
Anstieg Wohnflächenbedarf	+10.000 WE
Ersatzbedarf	+30.000 WE
<hr/>	
WE-Bedarf bis 2030	+116.000 WE
Bautätigkeit nach §34 Bau-GB	-57.000 WE
<hr/>	
notwendige Baurechtschaffung	59.000 WE

Wachstumspotenziale nach Innen

Um der Stadt München weiterhin Handlungsspielräume in ihrer Weiterentwicklung zu ermöglichen gilt es, die qualitativen und quantitativen „Wachs-

Entwicklung der Flächenpotenziale für Wohnnutzungen (in ha)



Flächenpotenzial für Wohnnutzungen (LHM)

tumspotenziale nach Innen“ zu identifizieren und gezielt zu nutzen:

- Flächenkreislaufwirtschaft; Wiedernutzung brach gefallener Flächen,
- Eröffnung neuer Entwicklungsmöglichkeiten im Bestand, v.a. für den Wohnungsbau,
- Reduzierung des Flächenverbrauchs bei Neuplanungen.

Darüber hinaus sind auch die Möglichkeiten einer verträglichen Außenentwicklung innerhalb des Stadtgebiets zu untersuchen.



Wachstum zur Metropole München

Langfristige Siedlungsentwicklung als strategische Aufgabe

Strategien für die Zukunft

Im Rahmen des Projektes Langfristige Siedlungsentwicklung werden Planungsstrategien geprüft, mit denen dem absehbaren Engpass bei der Bereitstellung von Siedlungsflächen begegnet werden kann. Mit dem Beschluss des Stadtrates vom 14.10.2009 wurde das Referat für Stadtplanung und Bauordnung beauftragt, Gutachten zur Vertiefung relevanter Fragestellungen zu vergeben. Drei externe Planerteams haben im vergangenen Jahr die Themen qualifizierte Verdichtung, Umstrukturierung und Siedlungsentwicklung am Stadtrand anhand von Testgebieten untersucht, um Lösungswege für nachhaltig wirksame Wohnflächenentwicklungen aufzuzeigen. Eine eigene Studie erarbeitete Grundlagen für ein räumlich-gestalterischen Leitbild der Stadtentwicklung Münchens. Die Siedlungsentwicklung ist darüber hinaus ein Thema mit einer stark regionalen Dimension. Eine gemeinsame Verständigung mit den Umlandgemeinden sowie mit weiteren Städten innerhalb der Metropolregion stellt in Anbetracht der zahlreichen gemeinsamen Herausforderungen eine Notwendigkeit dar.



Umstrukturierung

Umstrukturierungen reichen vom grossflächigen Ersatz ausgedienter Nutzungen bis zur kleinteiligen Integration neuer Nutzungen in bestehende Strukturen. Weil keine grossflächigen Umstrukturierungsprojekte absehbar sind und darüber hinaus München als Gewerbestandort erhalten bleiben soll, liegt der Fokus des Gutachtens auf der Integration von Wohnnutzungen in gewerbliche Strukturen. Am Beispiel des "Gewerbebandes Obersendling" haben die Gutachter die Möglichkeiten der Ansiedlung von Wohnnutzungen in Gewerbegebieten überprüft. Im Rahmen einer Testplanung wurden Szenarien und Umsetzungsstrategien zur Ermittlung von Chancen und Risiken entworfen.

Stadtrand – Landschaft

Innerhalb der Stadt München gibt es nur noch wenige Entwicklungsflächen in Stadtrandlagen. Ziel der Szenarien des Strategiegutachtens ist eine Siedlungsentwicklung unter gleichzeitiger Erhaltung der hohen Qualität der vorhandenen Grün- und Freiflächen. Das Gutachtertteam hat den nordöstlichen Siedlungsrand Münchens analysiert und im Rahmen einer Testplanung ein Raumstrukturbild und entsprechende Umsetzungsstrategien entworfen. Ausgehend von der landschaftlichen Qualität werden Möglichkeiten der Abgrenzung von Siedlungsraum und freier Landschaft unter Berücksichtigung unterschiedlicher Siedlungstypen definiert.

Qualifizierte Verdichtung

Die Schaffung von Wohnraum in München ist aufgrund der knappen Flächenressourcen nach wie vor überwiegend auf Entwicklungen im Bestand angewiesen. Klassische Ein- und Zweifamilienhausgebiete, Wohnsiedlungen bzw. einheitlich strukturierte Wohngebiete und Blockstrukturen dienen als Ansatzpunkte der Szenarien. Verdichtungspotenziale und Umsetzungsstrategien für die drei unterschiedlichen Typologien wurden in Testgebieten in Holzapfelkreuth, Fürstenried Ost und dem Bahnhofsviertel entwickelt und auf die unterschiedlichen Standortvoraussetzungen abgestimmt.

Vorstudie zum räumlich-gestalterischen Leitbild

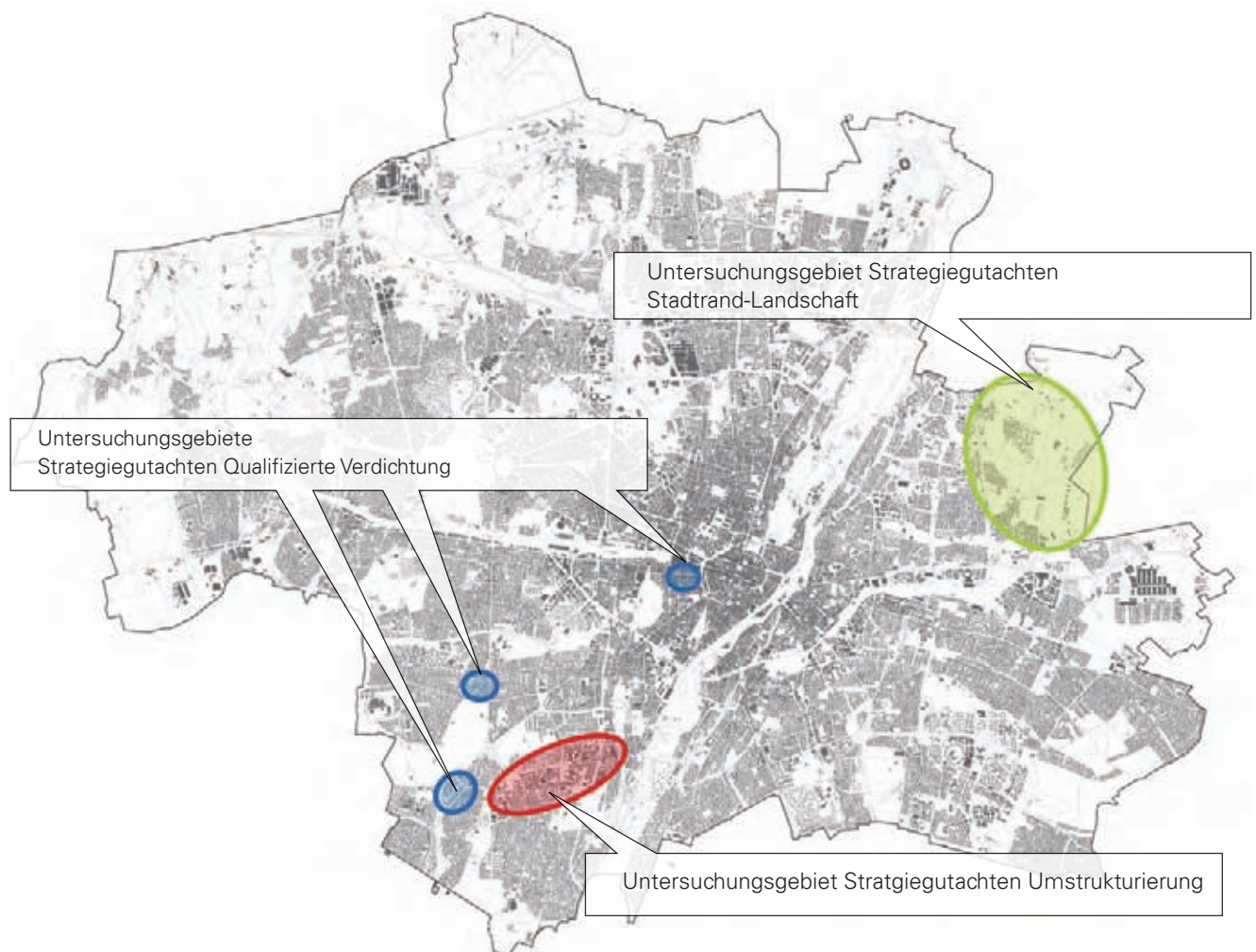
Leitbilder für die Stadtentwicklung sind hilfreiche Werkzeuge, um die Entwicklung einer Stadt zu strukturieren. Sie dienen als wichtige Orientierung bei grundlegenden raumstrukturellen Entscheidungen und setzen Prioritäten für die Nutzung und Gestaltung der Stadt. Auf der Basis einer Analyse der Stadtstruktur und bisheriger Leitvorstellungen wurden prägende Elemente der Stadtgestalt identifiziert. Die Ergebnisse liefern die Grundlagen zur anstehenden Entwicklung eines räumlich-gestalterischen Leitbilds für die Stadtentwicklung Münchens.

Steuerung der Siedlungsentwicklung

Das Projekt Langfristige Siedlungsentwicklung ist Teil eines Prozesses zur aktiven Steuerung der Siedlungsentwicklung in München. Die Leitlinie „Zukunftsfähige Siedlungsstrukturen durch qualifizierte Innenentwicklung - kompakt, urban, grün“ der PERSPEKTIVE MÜNCHEN soll im Rahmen des Projektes weiterentwickelt und in den Raum übersetzt werden. Darüber

hinaus dienen die Ergebnisse des Projektes als Grundlage für die Fortschreibung des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung der Landeshauptstadt München. Das Team der Konzeptgutachter liefert inhaltliche und prozessuale Unterstützung bei der Zusammenführung und Auswertung der untersuchten Szenarien. Zusammen mit den bei der Landeshauptstadt München eingerichteten Arbeitsgruppen werden die

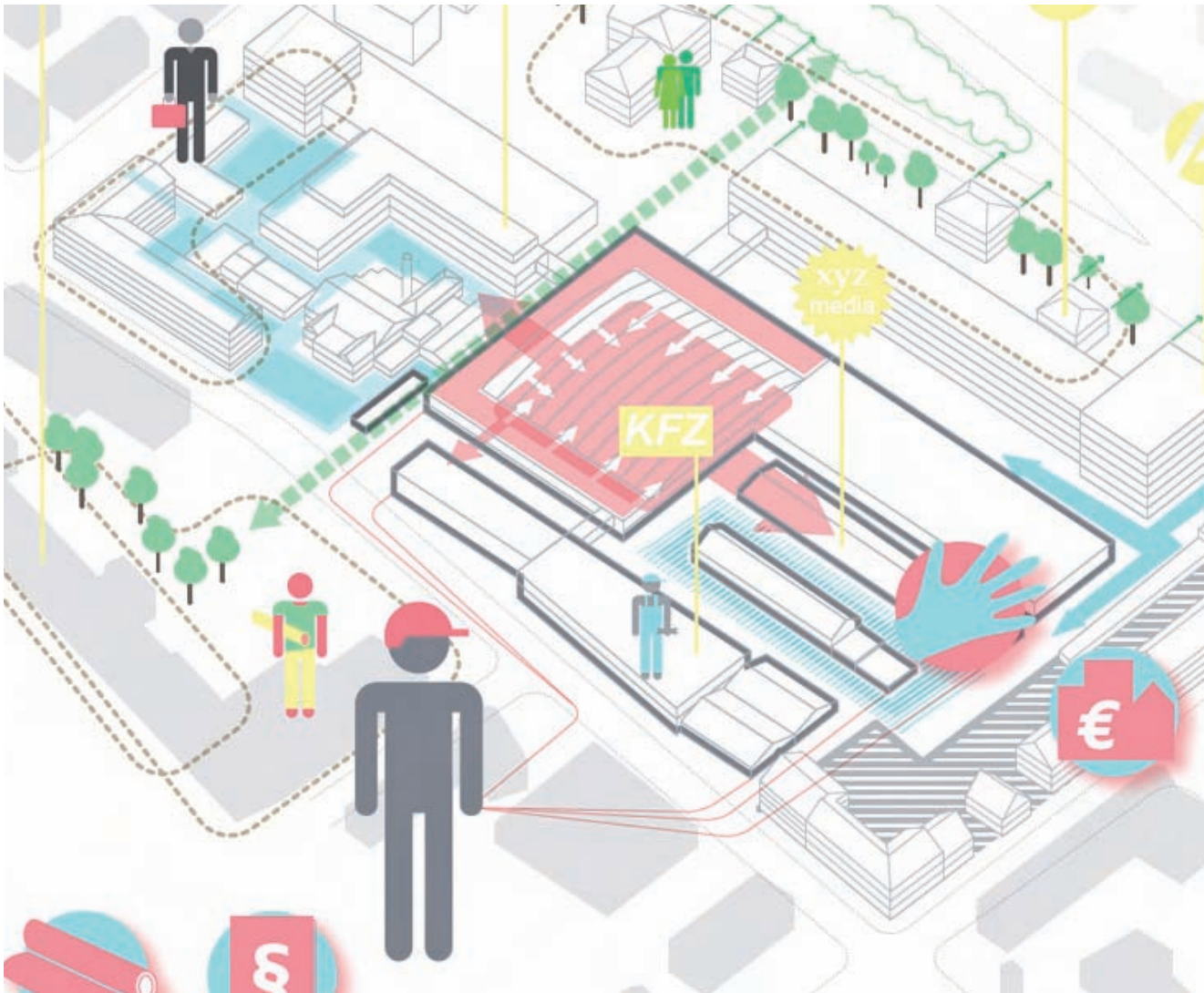
Übertragbarkeit bewertet, quantitative Potenziale ermittelt, Umsetzungsmöglichkeiten der vorgeschlagenen Strategien geprüft und Empfehlungen für eine Gesamtstrategie entwickelt.



Übersicht über die Untersuchungsgebiete der Strategiegutachten

Gutachten Umstrukturierung

Kurzfassung



Studio Urban Catalyst/ Prof. Klaus Overmeyer
De Zwarte Hond / Matthias Rottmann

in Zusammenarbeit mit

Plan und Recht GmbH, Prof. Dr. jur. Gerd Schmidt-Eichstaedt
Prof. Dr. Guido Spars, Immobilienökonomische Forschung und Beratung

Ausgangssituation

Seit Ende des zweiten Weltkriegs erlebt die Stadt München einen deutlichen wirtschaftlichen Aufschwung, der mit einem anhaltenden Bevölkerungswachstum und dem gleichzeitigen Ausbau differenzierter Gewerbe- und Wirtschaftsstrukturen verbunden ist.

Durch den fortschreitenden Wandel klassischer, monostrukturell geprägter Gewerbegebiete und einer gleichzeitigen Tendenz hin zu vielfältigeren Wohn- und Arbeitsmodellen rücken „Gemengelagen“ nun zunehmend auch in den Fokus der Stadtplanung und werden als potenzielle Standorte für Siedlungsentwicklung diskutiert.

Gemengelagen erweisen sich meist als überaus planungsresistent, weil divergierende Interessenslagen, komplexe Eigentümerstrukturen, ein heterogener Bebauungsbestand, infrastrukturelle Rahmenbedingungen und Immissionen auf verschiedene Weise ineinandergreifen und die Umsetzung formeller Planungen erschweren. Mit dem Begriff Gemengelage wird damit die Herausforderung beschrieben, den Gewerbetreibenden eine gesicherte Perspektive zu eröffnen und zugleich den vorhandenen und neuen Anwohnerinnen und Anwohnern ein möglichst störungsfreies Wohnen zu ermöglichen – zwei Anliegen, die sorgfältiges planerisches Vorgehen erfordern.

Ziel

Mit dem vorliegenden "Strategiegutachten Umstrukturierung" werden die Potenziale und Möglichkeiten zur Kombination von Wohn- und Gewerbenutzungen am Beispiel des Gewerbebandes Obersendling untersucht. Gezielte Strategien formulieren Aussagen zur spezifischen Situation in Obersendling und eröffnen darüber hinaus übertragbare Handlungsoptionen für vergleichbare Lagen in München.

Methodik

Die Methodik des Gutachtens gliedert sich in fünf zentrale Schritte:

1. Bestandsanalyse
Mit Hilfe eines Transformationsbarometers, einem Werkzeug zur Ermittlung der Transformationsdynamik, wird durch die Überlagerung diverser Parameter die Transformierbarkeit des Gesamtgebiets ermittelt. Durch Teilraum-Steckbriefe werden verschiedene Teilraumprofile erstellt.
2. Planungskonzept Testgebiete
Anhand von Testplanungen für drei exemplarische Teilräume werden Potenziale und Hemmnisse für eine Siedlungsentwicklung erprobt und bewertet.

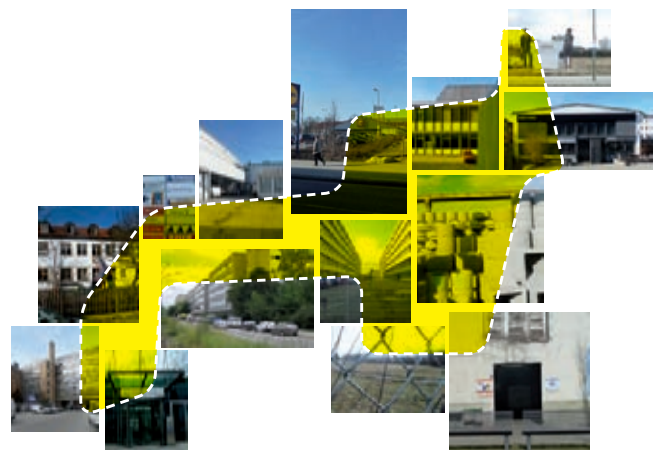
3. Handlungsmodelle und Werkzeuge
Eine prozessorientierte Umsetzungsstrategie formuliert Steuerungs- und Handlungsinstrumente zur Anwendung auf Gesamt- und auf Teilgebietsebene.

4. Übertragbarkeit
Die Erkenntnisse aus den Testplanungen und der Umsetzungsstrategie werden zu Handlungsmodellen verdichtet, die auf weitere Gebiete übertragen werden können.

5. Empfehlungen
Abschließende Empfehlungen zur Gestaltung von Umstrukturierungsprozessen in Gemengelagen werden formuliert.



Untersuchungsgebiet Gewerbeband Obersendling

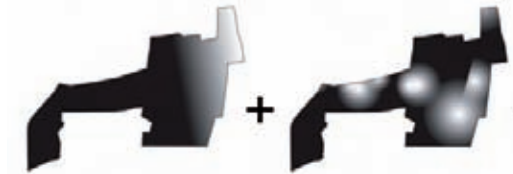


Heterogene Baustrukturen

Faktoren des Transformationsbarometers

Standortqualitäten

Landschaftliches Potenzial ÖPNV



Lärm (Straße) Immissionen

Belastungen

Übertragbarkeit

Für die Übertragbarkeit geht es nicht um einen Baukasten aus städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Elementen, die an vergleichbaren Standorten eingesetzt werden. Übertragbar ist die im Rahmen des Gutachtens entwickelte Methodik. Die wesentlichen Merkmale der Herangehensweise sind:

die Analyse der Transformationsfähigkeit, die Verknüpfung von Gesamtgebietsperspektive und teilraumspezifischer Planung, Dialog, Kooperation und Verhandlung zwischen Akteuren, ein integrierter Planungsansatz, der ressortübergreifende Handlungsmodelle und Werkzeuge miteinander zu einer Entwicklungsstrategie und einem städtebaulichen Konzept kombiniert sowie ein prozessorientiertes Vorgehen.

Immobilienwirtschaft

Wohnbebauung Eigentümerstruktur GFZ Blockniveau



Gebäudetyp Gebäudezustand

Gebäude

Die besten Planungskonzepte sind letztlich wirkungslos, wenn die Transformationspotenziale gering sind, weil beispielsweise die Eigentümerinnen und Eigentümer nicht zustimmen oder die Gebäudestruktur sich für eine Umnutzung nicht eignet, der Gebäudeabriss aber zu teuer ist. Hierzu wurde im Rahmen der Studie ein Transformationsbarometer als Schlüsselwerkzeug für die Einschätzung der Transformationsfähigkeit eines Gebietes am Beispiel Obersendlings entwickelt. Auf verschiedenen Ebenen werden ausschlaggebende Faktoren wie Lärm, Gebäudezustand, GFZ, Lage, Eigentumsverhältnisse usw. analysiert, deren Einfluss auf die Umstrukturierungspotenziale bewertet und schließlich überlagert. Aus der Zusammenschau der Faktoren entsteht auf Gesamtgebietsebene ein Bild, in dem sich Tendenzen künftiger Potenzial- und Restriktionsflächen für

Wohnen ablesen lassen. Das Transformationsbarometer ist bewusst nicht flächenscharf gezeichnet, weil sich die Auswirkungen der einzelnen Faktoren überlagern und räumlich nicht auf eine Linie begrenzt werden können. Realistisch ist, dass aufgrund der heterogenen Eigentümerstruktur nur einzelne Grundstücke umstrukturiert werden. Das Transformationsbarometer gibt Hinweise für die Ausrichtung des Umstrukturierungsprozesses. Was passiert in der Nachbarschaft eines Entwicklungsprojektes? Wie muss städtebaulich auf die Umgebung reagiert werden? Welche planungsrechtlichen Festsetzungen sind erforderlich? Und welche wechselseitigen Impulse können sich mit dem erweiterten räumlichen Kontext ergeben?



Empfehlungen

1. Neues Wertebewusstsein generieren

Mischen ist interessanter als Trennen. Status quo im Bauplanungsrecht wie auch in dem am Mainstream orientierten Markt ist das Trennungsgebot. Konflikte vermeiden erscheint wichtiger, als Synergien zu nutzen. Hier bedarf es eines Umdenkens. Ein Umdenken, das im Kleinen bereits eingesetzt hat. Besonderheiten im räumlichen wie auch funktionalen Sinne sollten von Beginn an bewahrt und entwickelt werden.

Qualität geht vor Quantität. Kurzfristiges Renditedenken führt automatisch zu einer Optimierung und einer Konzentration auf einzelne Typologien oder Funktionen. Eine Umstrukturierung jenseits vom Totalabriss und Neubau einer Enklave bedarf eines auf langfristige Erträge ausgelegten Renditedenkens und neuer Wertschöpfungsmodelle.

Bestehende Ressourcen wertschätzen. Ausgangspunkt einer erfolgreichen Umstrukturierung ist die Wertschätzung des Bestandes. Dieser sollte als Garant für Neues gesehen werden. Varianz und Diversität lassen sich nicht

im klassischen Sinne entwerfen. Sie entstehen aus der spezifischen und kreativen Auseinandersetzung mit dem Bestehenden.

Formelles und Informelles miteinander verbinden. Oft sind es informelle Nutzungen und temporäre Aktivitäten, die überraschende räumliche Lösungen finden und Neues an vergessenen Orten hervorbringen. Es gilt, diese in formelle Entwicklungsprozesse einzubetten.

2. Gesamtstädtischen Ansatz fördern

Begabungen bewusst machen. Um die Umstrukturierung von Gemengelage in eine gesamtstädtische Strategie überzuleiten, bedarf es einer Analyse aller in Frage kommenden Gewerbegebiete.

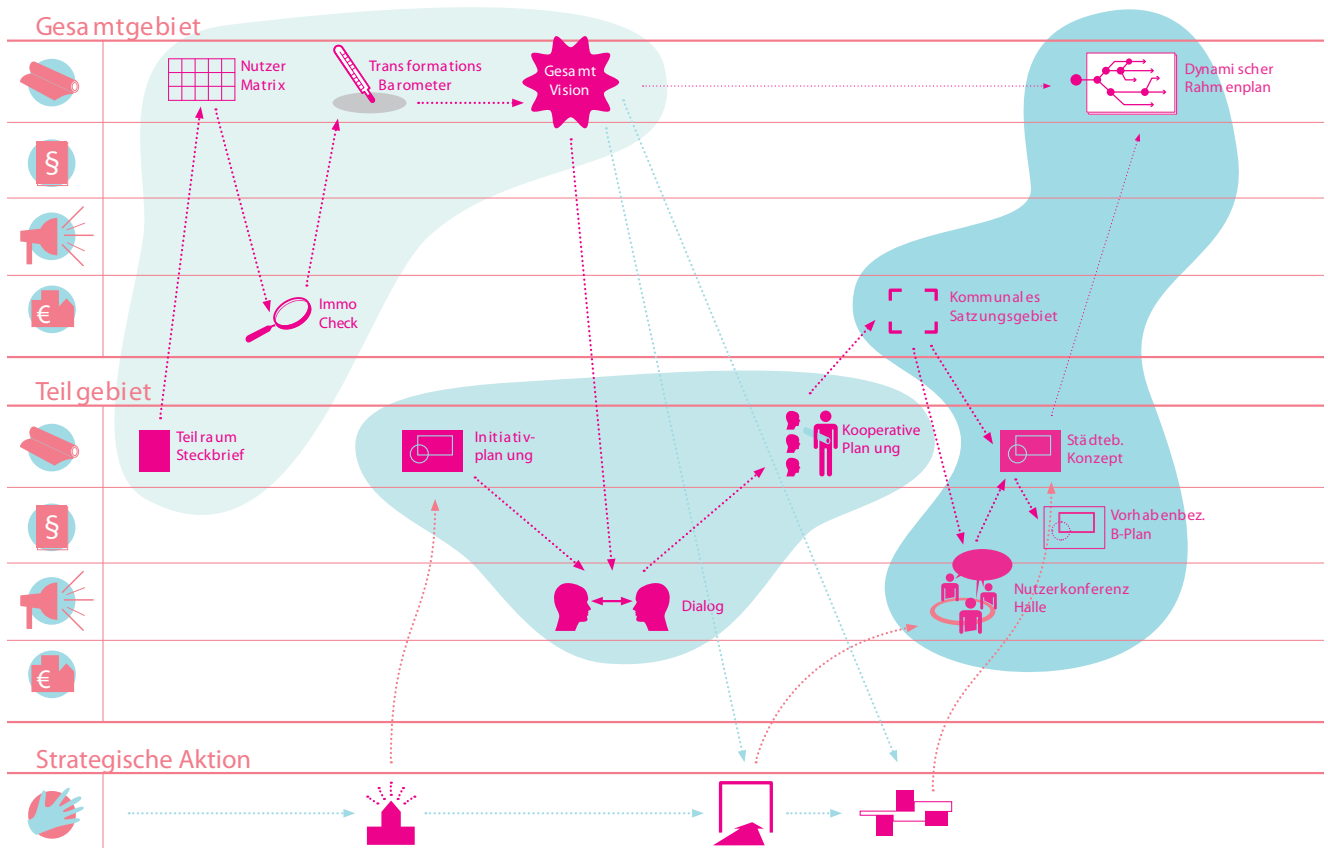
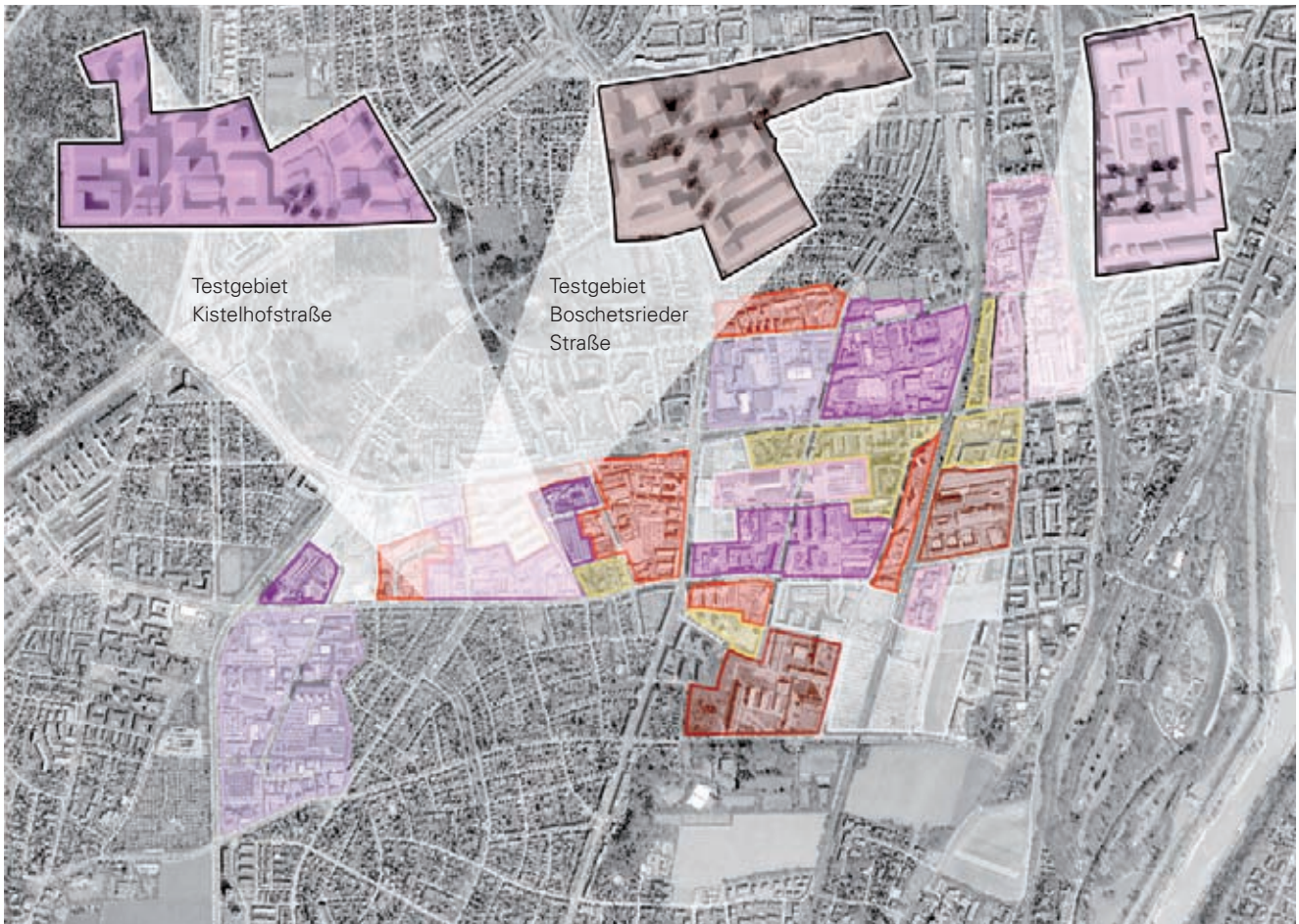
Dialog / Verknüpfungen fördern. Zur internen Verständigung über die Entwicklungsziele von Gemengelage bedarf es eines dialogorientierten und ressortübergreifenden Ansatzes, der von unterschiedlichen städtischen Abteilungen (Stadt- und Freiraumplanung, Kultur, Soziales etc.) gemeinsam geführt wird.

Städtische Koordinierungsstelle einrichten. Zur Koordination von Umstrukturierungen bietet sich die Einrichtung einer kommunalen Koordinierungsstelle an. Diese verfügt über Informationen zu den verschiedenen Einzelgebieten, kommuniziert die übergeordneten Zielsetzungen, baut Kontakte zu Eigentümern auf und vermittelt zwischen verschiedenen Eigentümerinnen und Eigentümern, Nutzern und kommunalen Interessen.

3. New Governance / Steuerung

Kooperative Planung zwischen Stadt und Entwicklern. Das Neue kann nicht aus einem Gegeneinander entstehen, sondern nur aus einer gemeinsamen Überzeugung, dass sich durch Zusammenarbeit neue Chancen und Möglichkeiten ergeben. Diese erfordert eine proaktive Haltung aller Beteiligten. Für besondere Teilgebiete bietet sich die Einrichtung eines kooperativ arbeitenden Expertenteams an, das sich aus den Fachbereichen Architektur, Landschaftsplanung, Planungsrecht und Immobilienwirtschaft zusammensetzt.

Übersicht Testgebiete



Prozessorientierte Gesamtstrategie

Projektbüro. Ein gemeinsames Projektbüro in dem alle Fachdisziplinen (am besten vor Ort) zusammenarbeiten, kann den Prozess deutlich beschleunigen. Grundeigentümergeberinnen und Grundeigentümer werden so ein einheitlicher Ansprechpartner in der Verwaltung zur Verfügung gestellt.

Öffentliche Liegenschaften als Steuerungsmittel und Katalysator. Im Rahmen der Umstrukturierung sind Lage, Größe und der Zuschnitt von Liegenschaften und Teilprojekten zumeist bestimmende Faktoren. Die großen Grundpositionen der öffentlichen Hand im Gebiet können dabei als „Wechselgeld“ und „Tauschmittel“ eingesetzt werden. Störende Betriebe können so zum Beispiel gebündelt werden.

Öffentliche Liegenschaften als Freiräume. Durch den Zuschnitt und die zum Teil kleinräumige Segmentierung und die in der Regel vorhandenen hohen Baurechte ist eine angemessene Grümentwicklung innerhalb der verschiedenen Teilprojekte häufig nicht gegeben. Hier können die öffentlichen Liegenschaften als Kompensationsflächen für die Erholung und den Naturhaushalt, vor allem für das Stadtklima, dienen.

4. Erfinderisch entwerfen und entwickeln

Dynamisch planen, prozesshaft entwerfen. Die Umstrukturierung von Gemengelagen wird nicht in einem Schritt erfolgen, sondern wird immer einen längeren Zeitraum beanspruchen. Mit Hilfe einer prozessorientierten Entwicklungsstrategie gelingt es, die individuellen Dynamiken der Teilgebiete über die Rahmenplanung zu synchronisieren und die spezifisch benötigten Rahmenbedingungen dafür mit zu entwerfen.

Parallelität von Maßstäben. Umstrukturierungsprozesse erfordern ein gleichzeitiges, disziplinübergreifendes Handeln auf verschiedenen Maßstabsebenen.

Verschiedene Handlungsebenen: Top-down und bottom-up verzahnen. Ein neues Zielbild für Obersendling sollte

aus zwei Richtungen entstehen. Zum einen ist ein starkes Bild als Vision unerlässlich. Zum anderen sollte innerhalb der Vision genügend Freiraum geschaffen werden, um auch aktivierende bottom-up Prozesse zu erlauben.

Baurechtliche Spielräume aufsuchen. Der gesamte durch das Gesetz mögliche Spielraum sollte ausgeschöpft werden. Vorhabenbezogene B-Pläne bieten ein gutes Instrument, um die baurechtlichen Grenzbereiche aufzusuchen.

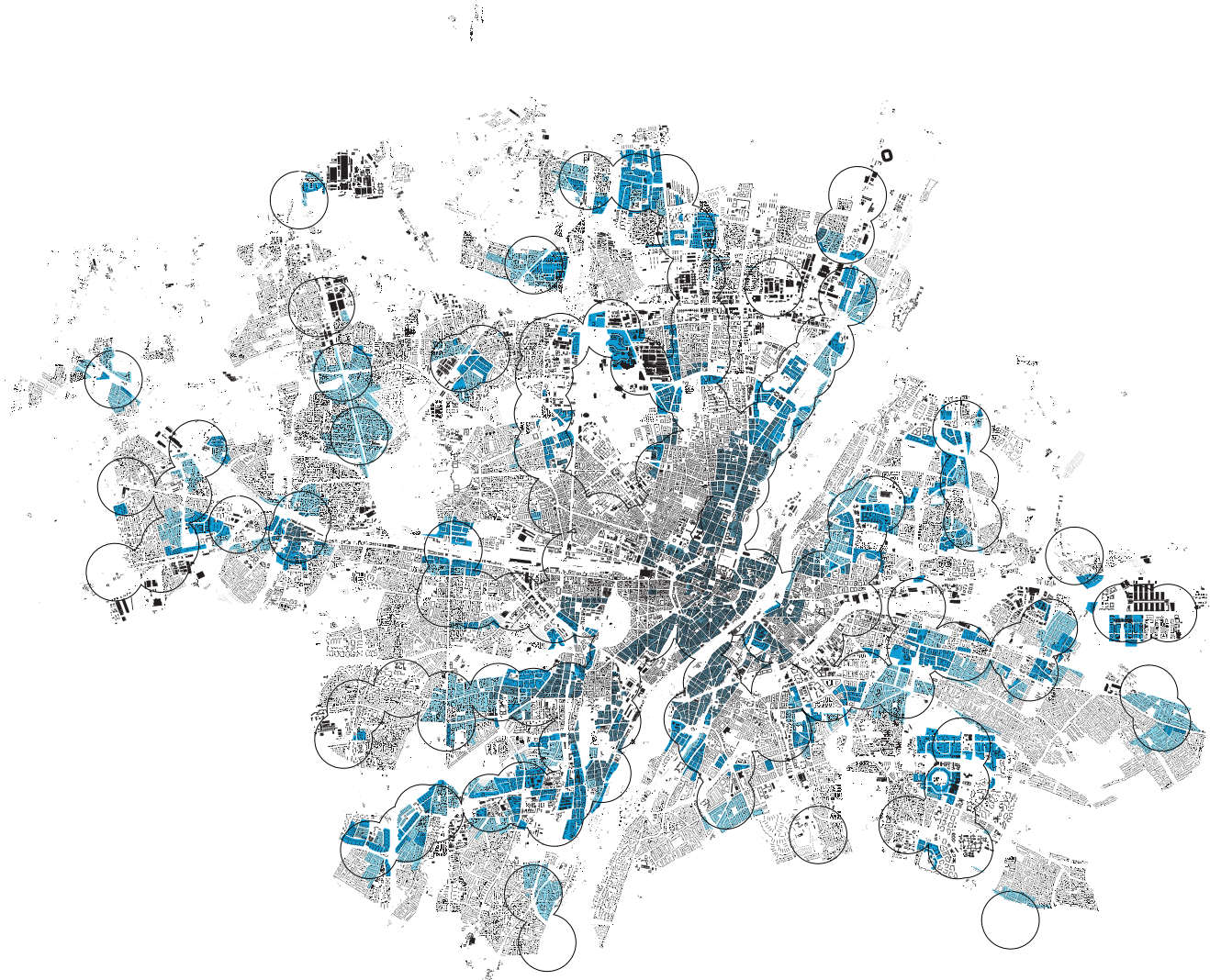
Risikomanagement aktiv betreiben. Im Rahmen einer Umstrukturierung ist mit (baurechtlichen) Konflikten zu rechnen. Ein klassisches Beispiel hierfür sind klagende Eigentümer von (Nachbar-) Grundstücken, die entweder einen Wertverlust ihrer Immobilie befürchten oder Belastungen und Konflikte durch Immissionen, wenn neue Funktionen, andere Bebauungsdichten und Typologien ermöglicht werden. Es sollte nicht das Ziel sein, diese bekannten und unbekannt Risiken weitestmöglich auszuschließen, da dies zumeist zu einem Rückzug auf erprobte, auf strikte Funktionstrennung beruhende, Lösungen führt.

5. Pilotprojekte umsetzen

Zur Umsetzung von Pilotprojekten könnte die Stadtverwaltung ein besonderes Programm aufsetzen, das es ermöglicht, Grundstücks- und Immobilieneigentümergeberinnen und -eigentümer als Partner für beispielhafte Umstrukturierungsprozesse zu gewinnen. Insbesondere die Pilotphase sollte medial durch Veranstaltungen, Foren oder Projektbroschüren begleitet werden. Gelingene Umstrukturierungsprozesse mit innovativen Projekten sollten öffentlich kommuniziert werden.

Gutachten Qualifizierte Verdichtung

Kurzfassung



- Gebiete mit Verdichtungseignung
- Innerstädtische Wohn- und Mischgebiete
 - Einheitlich strukturierte Wohnsiedlungen
 - Offene Bauweise / Ein- und Zweifamilienhausgebiete

TUM | Lehrstuhl für Integriertes Bauen
Prof. Dietrich Fink
Fink+Jocher, Architekten und Stadtplaner
steidle architekten, Architekten und Stadtplaner / Johann Spengler
mahl.gebhard.konzepte, Landschaftsarchitekten und Stadtplaner / Andrea Gebhard

Beratung

TUM | Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik
Univ.-Prof. Dr.-Ing. Gerhard Hausladen
Glock Liphart Probst & Partner, Rechtsanwälte
Rudolf Häusler
Planungsbüro, Dipl.-Ing. Michael Angelsberger
Verkehrsplanung und Städtebau
Michael Angelsberger

Verdichtung nach Abwägung im Einzelfall

Bauliche Verdichtung findet statt. Insgesamt können die im Rahmen des § 34 Baugesetzbuch über einen längeren Zeitraum genehmigten Einzelbauvorhaben jedoch übergeordnete städtebauliche Belange nicht berücksichtigen.

Das Beispiel zeigt, dass entlang der Fürstenrieder Straße eine systematische Verdichtung erfolgt, während die dahinter liegenden Strukturen noch deutlich die Qualität der früheren Einfam-



Verdichtung nach §34 BauGB an Hauptverkehrsstraße

Qualifizierte Verdichtung und Untersuchungsgebiete für die Gesamtstadt

Die grundsätzliche Eignung eines Wohnquartiers für eine Verdichtung wird zunächst durch die Nähe zu den U- und S- Bahnhöfen bzw. die Nähe zu einem Stadtteil- oder Quartierszentrum definiert.

Neben Arbeiten und Wohnen und einem ausreichenden Angebot an Infrastruktur ist die Erholung von entscheidender Bedeutung für das Leben in der Stadt. Eine urbane Mischung aller Aktivitäten des Alltages, öffentlicher Raum und insbesondere Freiflächen und Grünflächen sind für die Daseinsvorsorge einer Stadt von elementarer Bedeutung.

Grundsätzlich sollten die für eine Nachverdichtung geeigneten Gebiete neben einem ausreichenden Angebot an Infrastruktur auch eine ausreichend gute Ausstattung an Grün im näheren Umfeld aufweisen. Ein Mindestpotenzial zur Schaffung ausreichender öffentlicher Grün- und Freiflächen und ggfs. an Infrastruktureinrichtungen sollte gegeben sein.

Gebietstyp 1 Offene Bauweise / Ein- und Zweifamilienhausgebiete Holzapfelkreuth



Analyse

Das städtebauliche Muster zeigt ein teils orthogonales, teils geschwungenes Straßenraster, als deren Hauptachse und Rückgrat die Fürstenrieder Straße dient. Die Parzellierung der einzelnen Karrees im Viertel ist ähnlich derjenigen in innerstädtischen Blockrandgebieten.

Die früheren Ein- und Zweifamilienhausgebiete mit offener Bauweise nehmen derzeit ca. 56% der Fläche aller Wohngebiete in München ein, ihr Anteil beträgt jedoch nur 25% der gesamten Geschossfläche.

Strategie

Die Strategie für das Gebiet folgt einem sehr einfachen und gängigen städtischen Bebauungsmuster, das auch heute schon die Grundlage des Gebietes in weiten Teilen darstellt. Alle Häuser befinden sich auch zukünftig innerhalb eines Bauraumes und -volumens, das sich als Ring entlang und parallel zu den Straßen des Gevierts mit einem privaten Vorgartenabstand von 4 - 5 Metern zeigt. Dieser Abstand ist gelegentlich durch Baulinien festgesetzt. Im Abstand von 14 Metern zur Baulinie wird eine Baugrenze im Inneren gesetzt. Dem liegt das städtebauliche Leitbild zugrunde, dass sich die Bebauung der einzelnen Parzellen an der Straße bündelt und die privaten Gärten weiterhin freigehalten werden müssen. Im Inneren des Gevierts/Blocks bleibt so ein großer zusammenhängender Freiraum/Hof erhalten, der zur weiterhin guten Belichtung und Belüftung des Gebietes beiträgt.

Die erste Strategievariante erweitert das heute bestehende Baurecht auf eine Einzelhausbebauung mit drei Vollgeschossen innerhalb des Bauraumes. Die Abstandsflächen nach Bayerischer Bauordnung sind dabei einzuhalten.

Die zweite Strategievariante erlaubt darüber hinaus partiell eine Grenzbebauung, so dass Doppel- und Dreierhäuser entstehen können. Die Dichte wird hier zusätzlich durch die Einführung eines vierten Vollgeschosses erhöht.

Die dritte theoretische Strategievariante ist die Variante einer maximalen Verdichtung, die zu einer geschlossenen Blockrandbebauung führt. Hier ist nun an beiden Seiten Grenzbebauung erlaubt. Die zulässige Geschosszahl beträgt drei Vollgeschosse und ein um drei Meter von der Traufe zurückspringendes Staffelgeschoss. Die Umsetzung der vorgestellten Strategien hängt aufgrund der vielen Einzeleigentümer von der Mitwirkungsbereitschaft der Beteiligten ab.

Auswirkungen im Einzugsgebiet

Je nach Verdichtungsvariante zeigen die Szenarien für Holzzapfelkreuth eine deutliche bis große Zunahme der baulichen Dichte und eine entsprechende Zunahme der Bewohnerinnen und Bewohnern. Für die Umsetzbarkeit der Szenarien sind Eigentümerstruktur und Mitwirkungsbereitschaft entscheidende Rahmenbedingungen. Zu prüfen ist, ob die bestehende Versorgung mit Bildungs- und Sozialeinrichtungen und die kommerzielle Nahversorgung hierfür ausreichende Kapazität bietet oder ergänzt werden muss.

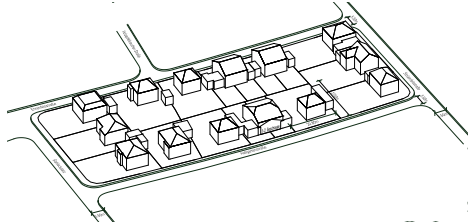
Da das Wachstum im Zuge der Verdichtungsstrategie nicht in einem Zuge, sondern über zwei bis drei Generationen erfolgen wird, sind ein sukzessiver Ausbau und eine Anpassung insbesondere der öffentlichen Infrastruktur möglich.

Der öffentliche Nahverkehr ist nach Auffassung der Gutachter bei einer weiteren Verdichtung unkritisch zu sehen, da eine ausreichende Versorgung Grundlage der Gebietsauswahl ist. Der

private und motorisierte Verkehr bedarf hingegen genauerer Regelungen und evtl. auch im Lauf der Zeit der Entwicklung neuer Mobilitätskonzepte. Grundsätzlich gilt wie in anderen vergleichbaren städtischen Gebieten zunächst einmal der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück. Die begrenzten Straßenbreiten lassen es zudem an einigen Stellen geboten erscheinen, auf Einbahnstraßen-Regelungen zurückzugreifen. Alle weitergehenden Maßnahmen, wie Maßnahmen des Parkraummanagements, der Bau von Anwohner- und Quartiersgaragen oder eben die Erprobung gänzlich neuer Mobilitätskonzepte wie flächendeckendes Car-Sharing und/oder E-Mobilität können den ökologischen Footprint des Quartiers nochmals deutlich reduzieren.

Abgesehen von den vorhandenen Quartiersplätzen sind heute im Untersuchungsgebiet kaum weitere Freiräume vorhanden, die zur Neuschaffung von öffentlichem Grün zur Verfügung stehen. Daher sollte untersucht werden, ob zum Beispiel die vorhandenen Verkehrsflächen im Quartier so umgestaltet werden, dass sie auch Aufenthaltsqualitäts- und Freiraumvernetzungsfunktionen übernehmen können. Nach Auffassung der Gutachter ist die städtebauliche Verdichtungsstrategie mit dem Erhalt der großzügigen Gartenhöfe im Blockinneren verbunden, so dass die Unterversorgung mit öffentlichen Freiflächen durch die gute Versorgung mit privatem Grün kompensiert wird.

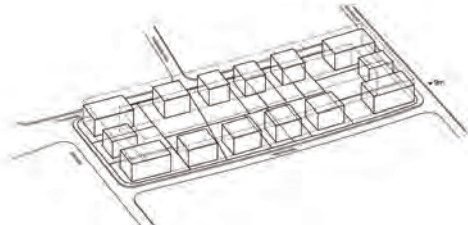
Bestand Testgebiet



Stahleckplatz / Holzapfelkreuth, München



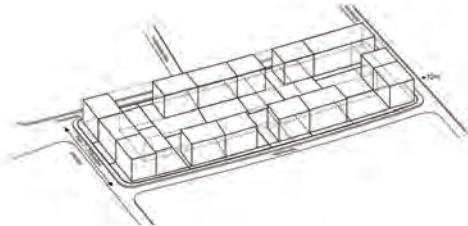
Strategievariante 1 Einzelhäuser



Referenz Bautyp Dreigeschossige Einzelhausbebauung:
Cuvilliesstraße / Bogenhausen, München



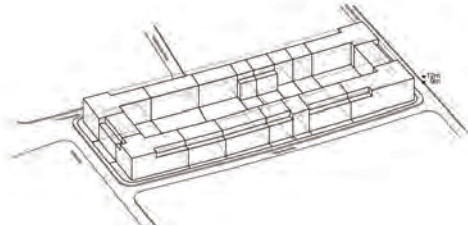
Strategievariante 2 Hausgruppen



Referenz Bautyp Dreigeschossige Doppelhäuser:
Bothmerstraße / Neuhausen, München



Strategievariante 3 Block



Referenz Bautyp Dreigeschossige Blockbebauung:
Friedrich-Herschel-Straße / Bogenhausen, München



Gebietstyp 2 Einheitlich strukturierte Wohnsiedlung Fürstenried Ost



Analyse

In einer Beschreibung aus den 80er-Jahren („München und seine Bauten nach 1912“, München 1984, Seite 289) wird die Wohnsiedlung Fürstenried wie folgt beschrieben:

„Die Wohnsiedlung Fürstenried liegt im Südwesten der Stadt, am Rande des Forstenrieder Parks. Durch die Autobahn München-Garmisch und die nach Neuried führende Straße ist die gesamte Siedlung dreigeteilt. So entstanden in zeitlich aufeinander folgenden Abschnitten die Siedlungsteile Fürstenried I (Ost) in den Jahren 1960/61 mit 2.656 Wohnungen, Fürstenried II (West) in den Jahren 1961 bis 1963 mit 2.529 Wohnungen und Fürstenried III (Neu-Fürstenried) in den Jahren 1965/66 mit 2.194 Wohnungen.

Rund 60 Prozent der Wohneinheiten sind im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden. Die Bevölkerung wird durch schulische und kulturelle Einrichtungen, Sportanlagen, Kinderspielplätze sowie mit allen notwendigen wirtschaftlichen Einrichtungen versorgt.

Der ganze Stadtteil ist [...] durch die einzelnen stark durchgrünten Bauformen gegliedert, die vom Punkt- und Scheibenhochhaus über Wohnblöcke und Reihenhäuser bis hin zu flacher Teppichbebauung reichen.“

Strategie

Die qualifizierte Verdichtung des einheitlich strukturierten Siedlungsgebietes in Fürstenried-Ost zeigt die Möglichkeiten eines Weiterbaus der bestehenden Struktur auf. Als Grundlage der Bearbeitung wird ein Grund-

stück, das sich im Besitz einer einzigen Wohnungsbaugesellschaft befindet, ausgewählt.

Es werden hierfür drei mögliche Strategien vorgestellt und untersucht, die zudem kombinierbar sind und aufeinander aufbauen können.

Strategievariante 1 geht von einer Aufstockung um zwei Geschosse aus, ein Voll- und ein Staffelgeschoss können auf die bestehende Struktur aufgesetzt werden. Diese Aufstockung überschreitet dabei partiell geltende Abstandsflächen

Strategievariante 2 zeigt eine Ergänzung der bestehenden Struktur um Punkthochhäuser mit 12 Geschossen. Diese stehen genau an der Stelle, wo heute im Bestand die Parkdecks vorzufinden sind. Diese werden abgerissen. Die entsprechenden Stellplätze müssten neu, naheliegender Weise unterirdisch erstellt werden. Diese Variante müsste wie die weiteren Varianten auch mittels eines Bebauungsplan-Verfahrens ermöglicht werden.

Strategievariante 3 kombiniert Strategie eins und zwei.

Eine mögliche Strategie 4, die von einer kompletten Neuüberplanung und zwangsläufig einem Abriss der bestehenden Strukturen ausginge, wurde nicht näher untersucht, ist aber ebenso denkbar.

Die beschriebenen Strategien sind allesamt in der Lage, im Sinne eines Synergie-Effekts eine Aufwertung des gesamten Quartiers nach sich zu ziehen. Insbesondere können im Zuge der Aufstockung der Häuser energetische Ertüchtigungen, die Herstellung von barrierefreien Erschließungen und Wohnungen und auch ein Angebot an neuen Wohnformen verfolgt werden.

Auswirkungen im Einzugsgebiet

Je nach Verdichtungsvariante führt die Strategie für Fürstenried Ost zu einer moderaten bis deutlichen Zunahme an baulicher Dichte und an Bewohnerinnen und Einwohnern. Nach Auffassung der Gutachter stehen demgegenüber heute eine gute Versorgung mit Bil-

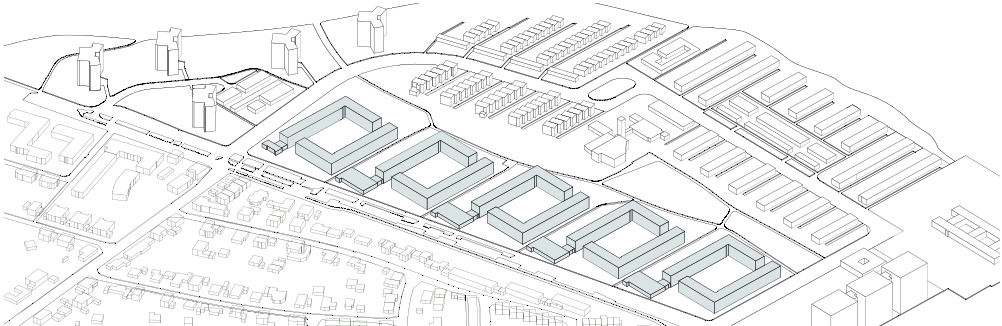
dungs- und sozialen Einrichtungen und eine ausreichende kommerzielle Nahversorgung.

Das Wachstum kann aufgrund der einfachen Eigentumsverhältnisse – es handelt sich um eine Parzelle und eine Eigentümerin bzw. einen Eigentümer – in relativ kurzer Zeit realisiert werden. Etwaige infrastrukturelle Investitionen müssten und könnten somit direkt mit den baulichen Maßnahmen einhergehen. Die Gebäude selbst werden größtenteils reine Wohngebäude bleiben. Lediglich in den Erdgeschossen der Hochhäuser sind soziale, gemeinschaftliche und kommerzielle Nutzungen denkbar. Grundsätzlich wird sich aber der Großteil der Nahversorgung weiterhin im bestehenden Quartierszentrum an der U-Bahn abspielen und dieses beleben. Die Auswirkungen auf das gesamte Gebiet sind somit im Prinzip überschaubar und stark auf das Testgebiet selbst beschränkt.

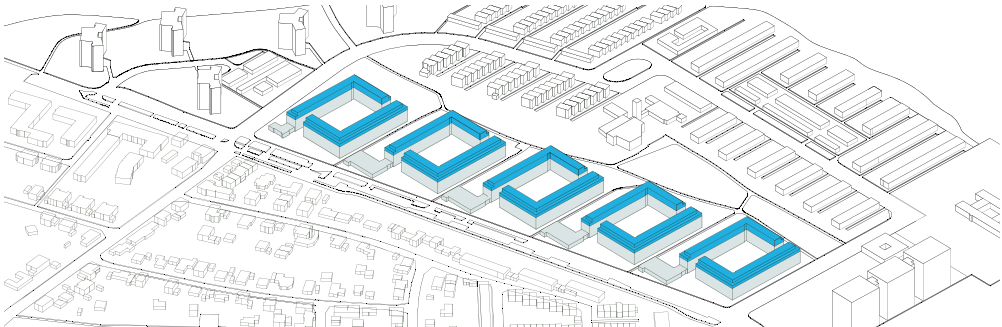
Die Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs und seiner Kapazitäten sind hier nach Auffassung der Gutachter unkritisch zu sehen. Der private und motorisierte Verkehr erscheint aufgrund der sehr guten Erschließung und Anbindung an das Straßennetz und insbesondere die Autobahn ebenfalls lösbar. Um den Stellplatzbedarf für Neubewohner des Gebietes sicherzustellen, werden neue Tiefgaragen geschaffen.

Die öffentliche Grünversorgung in Fürstenried Ost ist mit 17 - 25 m² pro Einwohner und Einwohnerin rechnerisch als gut zu bezeichnen. Die tatsächliche Qualität der Grünflächen ist im Hinblick auf die Nutzbarkeit und Erreichbarkeit stark verbesserungsbedürftig. So wird beispielsweise der Grünstreifen entlang der Autobahn, der stark verlärmert und kaum für Spiel und Erholung nutzbar ist, in die Versorgung mit Nachbarschaftsgrün eingerechnet. Die Grünflächenversorgung steigender Einwohnerzahlen kann in Fürstenried Ost weitgehend durch die Aufwertung und Qualifizierung der vorhandenen Grünflächen gewährleistet werden.

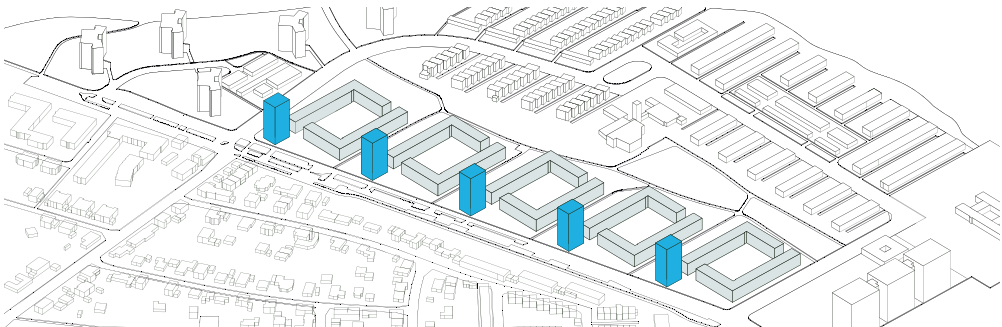
Bestand Testgebiet



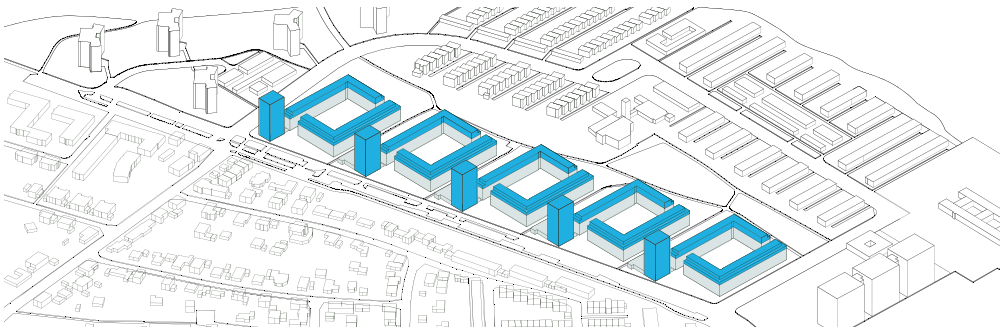
Strategievariante 1 Aufstockung



Strategievariante 2 Ergänzung



Strategievariante 3 Ergänzung und Aufstockung



Gebietstyp 3 Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiet südliches Bahnhofsviertel



Analyse

Das Münchner südliche Bahnhofsviertel spannt sich zwischen dem Bahnhof im Norden, der Sonnenstraße im Osten, dem Klinikareal im Süden und der Theresienwiese im Westen auf. In seiner Struktur ist es geprägt von einem regelhaften orthogonalen Straßenraster und einer durchgehenden Blockrandbebauung.

Der Block zwischen Schwanthaler-, Schiller-, Landwehr- und Goethestraße, dient nun als exemplarischer Fall für die Verdichtung innerhalb einer bereits heute sehr kompakten Struktur. Der Block weist derzeit eine Dichte von ca. 3,8 GFZ auf. Der Blockrand ist im Sinne einer Baulinie durchgängig mit fünf bis siebengeschossigen Gebäuden bebaut. Die Straßenbreite beträgt ca. 15 Meter an der Landwehrstraße und ca. 22 Meter an der Schwanthalerstraße. Die Bebauung der Hinterhöfe überschreitet bereits die Obergrenzen des Maßes der Nutzungen im Sinne des Baugesetzes.

Der Prozess der Verdichtung kann dafür genutzt werden, die Lebensqualität im Viertel und den geringen Wohnanteil deutlich zu erhöhen.

Strategie

Die Struktur des Blockrandes und die kleinteilige Grundstücksparzellierung bleiben die verbindlichen stadträumlichen Ideen. Der Einführung einer neuen Dichte wird zunächst mit einer moderaten Neujustierung des Verhältnisses von Blockrandbebauung und Hof begegnet.

Strategievariante 1 'Neue Höhe 25 m'

geht von einer durchgängigen möglichen neuen Höhe von 25 Metern sowohl an der Straße als auch im Hof aus. Es ist dabei mit der Bebauungsstruktur und einer Abstandsflächenregelung im Hof von ca. h/4 Sorge zu tragen, dass in der Fläche größere zusammenhängende Hofräume als heute entstehen, die in ihrem Schnittprofil jedoch enger / dichter als heute sein werden. Mit einer gemischten Nutzung, die in den unteren Geschossen Gewerbe und Büros vorsieht und ab etwa dem dritten Obergeschoss Wohnen unter den gängigen Anforderungen an die Belichtung und Belüftung zulässt, kann dem begegnet werden.

Strategievariante 2 'Neue Höhe 25 m und Hochpunkte 60 m' erweitert Strategie eins um die Einfügung eines oder mehrerer baulicher Hochpunkte(s) – Hochhäuser mit ca. 60 Metern - an ausgewählten Stellen der Blöcke. Die exakten Standorte sind aus einer übergeordneten Sichtfeld- und Stadtraumstudie abzuleiten. Diese Hochpunkte schreiben in ihrer Mehrzahl verteilt über mehrere Blöcke des Bahnhofsviertels die Vielzahl der moderaten Hochpunkte in der Münchner Kernstadt fort, ohne das Gesamtprofil zu verändern und ohne die Straßenperspektiven aus Sicht des Fußgängers zu dramatisieren.

Strategievariante 3 'Neue Höhen 28,5 / 25 m und Grüner Hof' geht noch weiter in der Umgestaltung des Blockes. Zugunsten einer Freimachung der Höfe von klassischer Hofbebauung darf an den Straßen ebenfalls eine durchgängige Höhe bzw. Traufe von maximal 25 Metern an schmalen und 28,5 m an breiteren Straßen, wie etwa die Schwanthalerstraße, realisiert werden. Zusätzlich sind jeweils zwei Staffelgeschosse erlaubt. Die genaue Traufhöhe reagiert somit auf die konkreten Straßenraumprofile. Für die funktionale Flexibilität bzw. für die Möglichkeit großflächig Gewerbe und Handel in den unteren Geschossen vorsehen zu können, werden die ersten beiden Geschosse als übertiefe „Schubladengeschosse“ mit einer Tiefe von bis zu ca. 40 Metern ausgebildet. In den Höfen entstehen dadurch terrassiert auf zwei Ebenen große zusammenhängende,

eigentumsrechtlich aber getrennte und abgetrennte Freibereiche. Diese können im besten Falle ebenso wie alle Flachdächer als private grüne Freiräume genutzt werden.

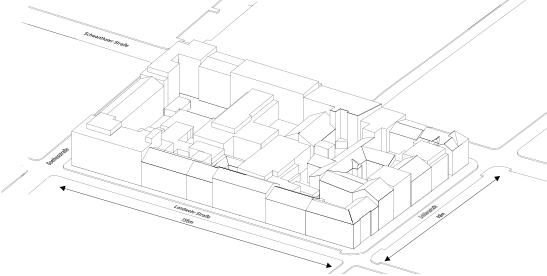
Auswirkungen im Einzugsgebiet

Die neue Traufhöhe steht im Zeichen einer großstädtischeren räumlichen Ausbildung der zukünftigen Straßenräume bei gleichzeitiger Erhöhung der Qualität der Freiräume und der öffentlichen Räume. Der hohen Dichte muss auf baulicher und programmatischer Ebene mit großer Sorgfalt begegnet werden. Ziel der Nachverdichtung ist, durch gezielte Steuerung die heute bestehende Nutzungsvielfalt des Quartiers zu erhalten und den Wohnanteil deutlich zu erhöhen.

Die Entwicklung des öffentlichen Nahverkehrs und seiner Kapazitäten sind hier nach Auffassung der Gutachter unkritisch zu sehen. Grundsätzlich gilt wie in anderen vergleichbaren städtischen Gebieten zunächst einmal der Nachweis der notwendigen Stellplätze auf dem eigenen Grundstück bzw. eine Stellplatzabblöse. Weitergehende Maßnahmen, wie der Bau von Quartiersgaragen oder die Erprobung gänzlich neuer Mobilitätskonzepte wie flächendeckendes Car-Sharing und/oder E-Mobilität können die Erreichbarkeit und Umfeldsituation weiter verbessern.

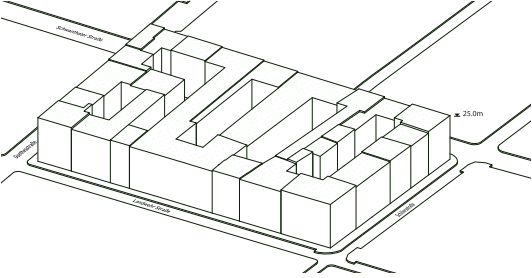
Die Strategie für eine Verdichtung in diesem Bereich setzt die Integration hochwertiger privater Grünflächen (Höfe, Balkone, Dachterrassen etc.) voraus. Im öffentlichen Bereich ist die Qualifizierung der wenigen vorhandenen Grünflächen zu ergänzen durch die Steigerung der Aufenthaltsqualität der Plätze und Straßenräume. Damit sollen Anreize für mehr Wohnen geschaffen werden.

Bestand Testgebiet



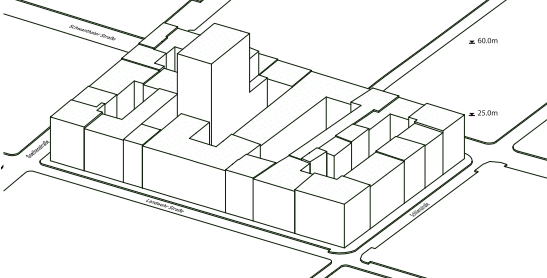
Landwehrstraße / Bahnhofsviertel, München

**Strategievariante 1
Neue Höhe 25 m**



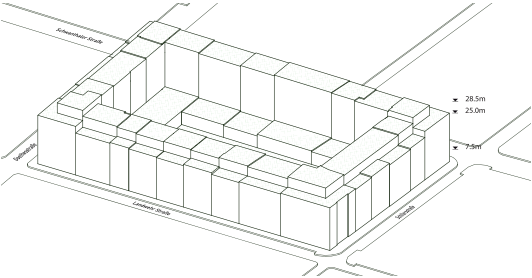
Bautyp Geschlossener Block

**Strategievariante 2
Neue Höhe 25 m und Hochpunkte 60 m**

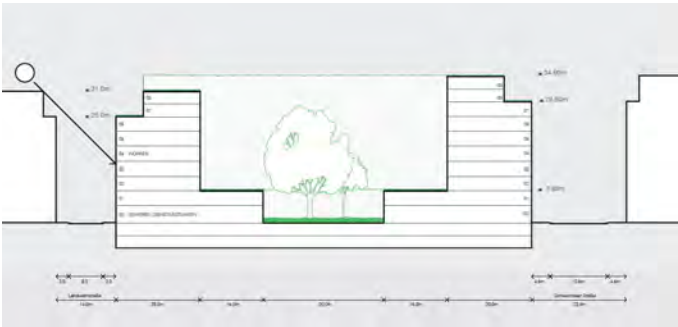


Bautyp Profilüberragendes Wohnhaus

**Strategievariante 3
Neue Höhen 28.5/25 m und Grüner Hof**



Bautyp Blockrandbebauung mit freiem Innenbereich



Querschnitt durch das Testgebiet, maßstablos

Lösungsansätze für Verdichtungsgebiete mit unzureichender Grünausstattung

Grundsätzlich sind aus freiraumplanerischer Sicht die Gebiete besonders geeignet, die (nach den Orientierungswerten der LHM) über eine ausreichende Ausstattung an öffentlichen sowie privaten Freiflächen verfügen. Zudem sollte in Schutzgebieten, sowie in besonders schützenswerte Baumbestände nicht eingegriffen werden. Für die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichenden Grünflächen ist ein Netz unterschiedlichster Formen von Freiflächen erforderlich. Dieses Netzwerk besteht aus verschiedenen Bausteinen:

- Private Freiflächen z.B. Freisitze, Loggien, Balkone oder gemeinschaftlich nutzbare Dachgärten und Terrassengärten, oder für eine Hausgemeinschaft benutzbare Grünflächen an den Wohngebäuden,

in denen meist Spielmöglichkeiten integriert sind.

- Öffentliche Grün- und Freiflächen z.B. Parkanlagen oder Grünverbindungen und Plätze.

Da mit den gezeigten Ansätzen der baulichen Verdichtung für die steigende Anzahl an Bewohnerninnen und Bewohnern zusätzliche Freiflächen notwendig werden, müssen dafür verschiedene Strategien entwickelt werden:

- Qualifizierung vorhandener Aufenthalts- und Freiflächen
- Ausbau geplanter Grünzüge
- Verknüpfung vorhandener Freiflächen über funktionale Grün- oder Freiraumachsen
- Umbau und die Umnutzung von monostrukturierten zu multifunktionalen Grünflächen.

Unabhängig vom Einzelfall ist auf gesamtstädtischer Ebene der Ausbau der übergeordneten Grünzüge notwendig. Darüber hinaus ist die Zusammenarbeit der Landeshauptstadt München mit den Umlandgemeinden zur Erstellung eines gemeinsamen Freiraum- und Erholungsflächenkonzeptes für den Münchner Grüngürtel aufbauend auf dem bereits erarbeiteten Landschaftskonzept Münchner Norden empfehlenswert. Als Ergänzung zur Planung der langfristigen Siedlungsentwicklung ist es erforderlich, ein Konzept der langfristigen Freiflächenentwicklung für die Stadt München zu erstellen. Daher muss der Freiflächenbedarf kalkuliert sowie eine ausreichende Freiflächenversorgung der verdichteten Gebiete erarbeitet werden.

Umsetzung und Baurecht

Eine systematische Umsetzung der aufgezeigten Verdichtungsmöglichkeiten setzt in vielen Fällen entsprechendes neues Baurecht im jeweiligen Verdichtungsbereich voraus. Hierfür steht als Steuerungsmittel der qualifizierte Bebauungsplan nach den Vorschriften des BauGB und der zusätzlich geltenden gesetzlichen Regelungen als geeignetes Mittel zu Verfügung; die Möglichkeiten des § 34 BauGB (Innenbereichsverdichtung) können nur im Einzelfall zur Baurechtschaffung herangezogen werden. Sie reichen aber häufig nicht aus, um planvoll steuernd eine Verdichtung zu erreichen. Wenn es um substantielle Verdichtungsstra-

tegien geht, dann sind die betroffenen öffentlichen Belange zu prüfen und die Bürgerbeteiligung durchzuführen. Ein Schwerpunkt liegt dabei bei der sachgerechten Abwägung als Grundvoraussetzung für den das zusätzliche Baurecht bildenden Normerlass. Wegen der sich abzeichnenden Bebauungsdichten ist außerdem nach geltendem Recht die Überschreitung der Maximalnutzungsdichten der Baunutzungsverordnung zu bewältigen, Kompensation nach § 17 Abs. 2 BauNVO ist hierfür planerisch zu leisten. In Bereichen nahe von Schnellbahnhaltestellen ist dies leichter möglich. Zwischen den drei Siedlungstypen gibt es durchaus

unterschiedliche Anforderungen im Bebauungsplanverfahren, aber auch wesentliche Gemeinsamkeiten, insbesondere ist es zwingend notwendig, die Folgekosten solcher Baurechtsbildung und deren Übernahme durch Planbegünstigte angemessen und praktikabel zu regeln. Besonders angesprochen sind dabei die Gebietstypen 1: Offene Bauweise / Ein- und Zweifamilienhausgebiete und 3: Innerstädtisches Wohn- und Mischgebiete. Besonders zu berücksichtigen ist bei der Überplanung dieser Gebietstypen dabei auch der Belang des Nachbarnschutzes.

Resümee zur Verdichtung

Qualifizierte Verdichtung ist ein natürlicher Prozess städtischen Wachstums. Ein Rückblick auf das Wachstum von heute begehrten Stadtquartieren macht deutlich, dass diese Quartiere noch vor wenigen Generationen Siedlungsgebiete geringer Dichte waren. Eine qualifizierte Verdichtung bietet die Chance, den künftigen Wohnraumbedarf zu einem gewissen Anteil in bestehenden stadträumlichen Strukturen zu decken. Die Verdichtung im Einzelfall mit Genehmigungen nach § 34 BauGB ist als Instrument nur begrenzt in der Lage, übergeordnete stadtplanerische Ziele einer nachhaltigen Entwicklung zu verfolgen. In der konkreten Umsetzung der aufgezeigten Verdichtungsstrategien gilt es, die Bedeutung gewachsener Gebietsidentitäten zu berücksichtigen. Dabei müssen wesentliche Faktoren wie Verkehr, Eigentums-

verhältnisse, technische und soziale Infrastruktur und die Freiraumversorgung ortsspezifisch beachtet werden. Unter den genannten Aspekten eignen sich "Einheitlich strukturierte Wohnsiedlungen" (Gebietstyp 2) eher für kurzfristig umsetzbare Verdichtungsmaßnahmen. "Offene Bauweise / Ein- und Zweifamilienhausgebiete" (Gebietstyp 1) und "Innerstädtische Wohn- und Mischgebiete" (Gebietstyp 3) eignen sich grundsätzlich für mittel- bis langfristig umsetzbare Verdichtungsmaßnahmen und können durch eine vorausschauende Grundstücksstrategie der Landeshauptstadt München unterstützt werden.

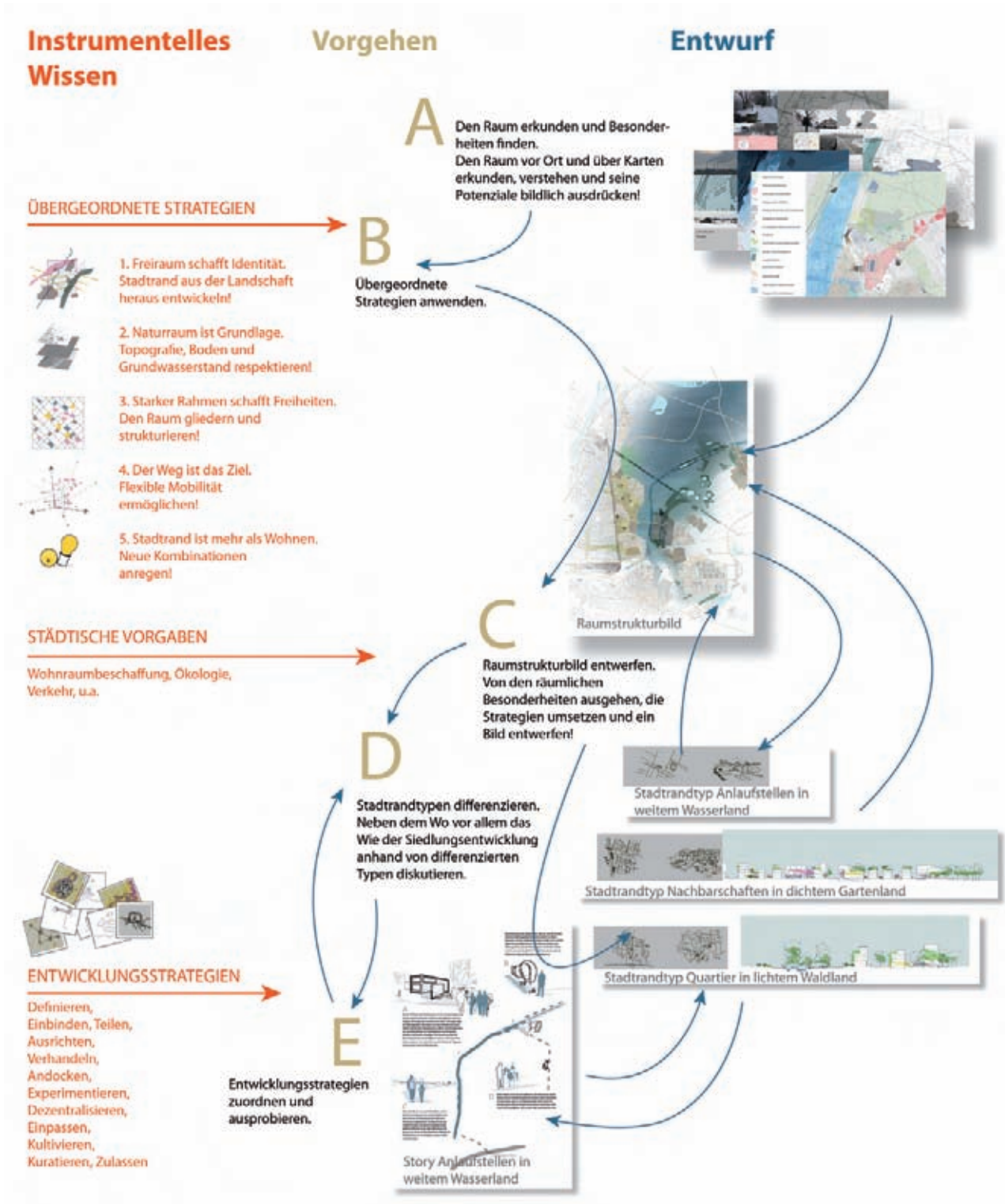
Offensichtlich ist dabei, dass die qualifizierte Verdichtung bestehender Quartiere die Bewältigung zukunftsrelevanter Themen, wie denen der Abnahme des Ressourcen- und Flä-

chenverbrauchs, die Reduzierung des Energiebedarfs, die Anwendbarkeit erneuerbarer Energien und der Mobilität der Zukunft befördern wird.

Die Dynamik, die dem Prozess der Verdichtung und der mit ihr stattfindenden Transformation inne wohnt, muss durch gezielte Steuerung und unter Beteiligung aller Akteure des Planungsprozesses so genutzt werden, dass bestehende Nutzungsvielfalt und Aufenthalts- und Freiraumqualitäten, sowie die stadträumliche lokale Identität nicht nur erhalten, sondern verbessert werden. Gleichzeitig wird eine umfangreiche und vorausschauende Moderation dieser Prozesse nötig sein, die die Selbstverständlichkeit städtischen Wachstums und insbesondere die positiven Aspekte und Potentiale für jeden einzelnen sichtbar macht.

Gutachten Stadtrand-Landschaft

Kurzfassung



Stein+Schultz, Stadt-, Regional- und Freiraumplaner / Henrik Schultz
 CITYFÖRSTER Partnerschaft / Sanna Richter
 börries von detten landschaftsarchitekturen / Börries von Detten
 landinsicht . projektbüro dipl. - ing. anke schmidt
 Anke Schmidt

Aufgabe

Aufgabe des Gutachtens „Stadtrand-Landschaft“ war es, die Möglichkeiten von Siedlungsentwicklungen am Stadtrand aufzuzeigen, für den Münchner Nordosten alternative Strategien und Lösungsvorschläge für eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung und Gestaltung zu erarbeiten und diese in Entwürfen für ein Vertiefungsgebiet zu differenzieren. Schließlich sollte geprüft werden, ob und wie die Erkenntnisse auf andere Gebiete von München übertragen werden können. Der Schwerpunkt lag dabei auf der Frage, wie bisher unbebaute Flächen des Stadtgebiets München entwickelt und neue Flächen für den Wohnungsbau geschaffen werden können. Nachverdichtung oder Umnutzung, durchaus auch Themen des Stadtrandes, sollten hier nicht im Mittelpunkt stehen.

Räumliche Besonderheiten des Stadtrandes

In der grafischen Überlagerung der ermittelten Besonderheiten des Stadtrandes im Münchner Nordosten wird deutlich, wie sich in der ehemaligen Quellmoorlandschaft radiale, tangentielle oder frei verlaufende Raumstrukturen und Bezüge durchdringen. So ist etwa der alte Damm der Güterumgehungsbahn zwar ein prägendes Element der Landschaft, der aber nicht als landschaftsräumliche Grenze betrachtet werden kann; zu vielfältig sind quer verlaufende Strukturen, Bezüge oder Bereiche gleicher Ausprägung (Grundwassereinfluss, Ruhepol, ehem. Verläufe von Waldbändern, Bereiche ökologischer Bodenfunktionen, Wegebeziehungen).

Es wird weiterhin erkennbar, welches Potential in der Fortführung der Grünverbindungen sowie in der größeren Durchlässigkeit der Offenlandschaft für eine naturbezogene Freizeitnutzung liegt und wie zentral das Offenhalten der Landschaft längs des Hüllgrabens, zwischen Dagfing und Riem sowie östlich von Johanneskirchen für die Lesbarkeit des Landschaftsgefüges und für den Anschluss an die landschaftsökologischen und klimatischen Ausgleichsräume der regionalen Grün-

züge ist. Es sind viele bedeutsame Biotopstrukturen mit großräumigen Infrastrukturen (Bahnstrecken, Abfanggraben, Galopprennbahn) verbunden. Die typischen Bezüge zwischen historischen Dorfkernen bzw. Siedlungen und der Landschaft sind schon heute bestimmend für den Raum. Sie sollten als Qualitätsmerkmal erhalten und weiterentwickelt werden.

Übergeordnete Strategien für die Siedlungsentwicklung

Die übergeordneten Strategien dienen der Inspiration und Überprüfung des Entwurfs für ein Raumstrukturbild des Münchner Nordostens. Sie stellen sicher, dass die Lösungsvorschläge für eine städtebauliche und freiraumplanerische Entwicklung die hohen Anforderungen erfüllt, die an nachhaltige Siedlungsentwicklung gestellt werden. Sie setzen Maßstäbe für den innovativen Umgang mit Dichte, Erschließung, Mischung, der Nähe zu offenen Landschaften und den anderen Charakteristika des Stadtrandes.

Raumstrukturbild mit Stadtrandtypen

Das Raumstrukturbild ist eine Methode, die Qualitäten aufzeigt und eine räumliche Perspektive für mögliche Siedlungsentwicklungen am nordöstlichen Stadtrand zeichnet (siehe Raumstrukturbild S. 24). Im Umkehrschluss lassen sich die Bereiche darstellen, die nicht besiedelt werden sollten. Es ist ein langfristiges gedachtes Szenario für die Siedlungsentwicklung.

Die neuen Siedlungsentwicklungen passen sich an die Bodenverhältnisse, die Topografie, hochwertige Ökosysteme etc. an und ermöglichen auf diese Weise einen intelligenten Siedlungsbau mit Synergien in den Bereichen Klimarelevanz, Energiegewinnung und Abwassermanagement. Eine solche Siedlungsentwicklung erfordert eine differenzierte Bewertung der landschaftlichen Besonderheiten.



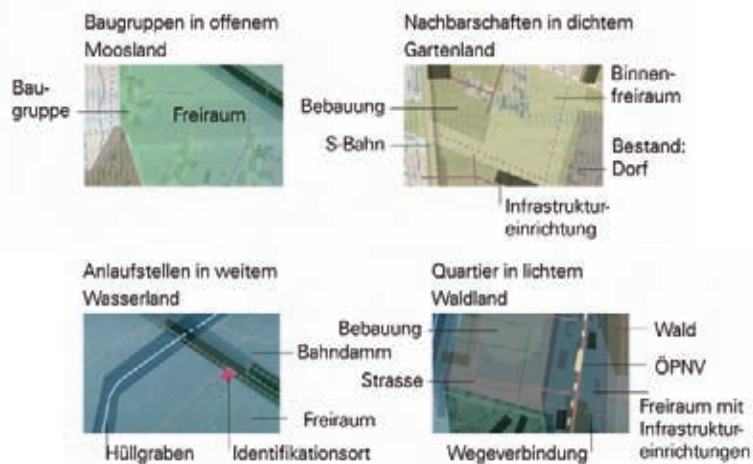
Das Raumstrukturbild ist inspiriert von historischen und aktuellen stadtländlichen Strukturen, wie beispielsweise denen des Rennbahnareals, den Bezügen der Dorfkern zur Offenlandschaft, der erlebbaren Topographie am S-Bahnhof Johanneskirchen, den

Raumstrukturbild

Bodendenkmälern wie der Salzstraße oder dem Ruhepool am alten Bahndamm. Sie sind der Ausgangspunkt für die qualitative Entwicklung des Stadtrandes. Auf den Flächen des ehemaligen Lohwaldes könnte eine Verdichtungszone aus Baggerseen, Waldkulissen und einem neuen Quartier auf dem Galopper-Areal entstehen. Beiderseits des Hüllgrabens wird ein großzügiger Freiraum gesichert, der den regionalen Grünzug vom Erdinger Moos kommend mit dem Riemer Park verbindet. Als Wasserland knüpft er an die besondere hydrologische Situation an und inszeniert das Wasser als Element der Freizeitgestaltung. Das Potenzial der historischen Dorfstrukturen, nämlich die unmittelbaren Wege- und Sichtbeziehungen in die offene Landschaft, soll erhalten werden. In einem Stadtbereich Münchens mit umfangreicher neuer Siedlungsentwicklung übernehmen die Dorfkern die wichtige Funktion der geschichtlichen Erdung.

In unmittelbarer Nähe zum touristisch erschlossenen Wasserland nehmen sie zukünftig auch Angebote für landschaftsgebundene Naherholung auf (Biergärten, Pensionen, Hofläden...) und werden so zu Treffpunkten und Identifikationsorten des Nordostens. In unmittelbarer Nähe dieser Identifikationsorte entstehen neue Wohnquartiere mit differenzierten Wohnungszuschnitten und Freiraumbezügen. Zwischen den neuen Siedlungsbereichen entstehen öffentliche Freiräume, die wichtige soziale Funktionen in den neuen Quartieren aufnehmen. Sie sind Treffpunkte und Übergangsbereiche zur „großen offenen Landschaft“. Einzelhandel und soziale Infrastrukturen sind an den öffentlichen Verkehr angebunden und haben Bezüge zu diesen neuen Freiräumen.

Neben dem respektvollen Umgang mit bestehenden Strukturen und der Kombination von Neu und Alt sowie unterschiedlicher Funktionen schlägt das Raumstrukturbild vor, die Durchlässigkeit des gesamten Raums – Siedlungsflächen wie Offenlandschaften – für Fahrradfahrer, Fußgänger und Reiter deutlich zu verbessern und die Wege attraktiver zu machen. So können eine nachhaltige Mobilität und das öffent-



liche Leben gleichzeitig unterstützt werden. Die Verkehrserschließung verhindert, dass das Gebiet als Abkürzung für den motorisierten Verkehr genutzt wird. Ringerschließungen binden die neuen Quartiere gut an. Große wie kleine Freiräume werden als siedlungsbild-

prägende Figuren ausgebildet, deren Ränder als attraktive Aufenthaltszonen gestaltet werden. Je nach Wohnsituationen grenzen Gärten im Gartenland oder öffentliche Freiräume im Waldland an die Erholungslandschaft Wasserland.

Das Raumstrukturbild definiert unterschiedliche Stadtrandtypen, die individuell auf die Stadtränder und die landschaftlichen Strukturen im Münchner Nordosten reagieren. Die Stadtrandtypen unterscheiden sich deutlich in ihrer landschaftlichen Geschichte, ihrer Bebauungsdichte, den Bebauungs-Freiraum-Typologien und ihrer Einbindung in den Bestand.

Quartier im lichten Waldland

Ein neues, dichtes Stadtquartier wächst auf den gut erschlossenen, angebundenen und durchgrüneten Arealen der Galopprennbahn.

Nachbarschaften in dichtem Gartenland

Die Siedlungsstrukturen Daglfing und Engelschalking werden durch unterschiedliche Bebauungstypologien und Versorgungsinfrastrukturen ergänzt. An die bestehenden Bebauungen östlich der S8 werden neue Nachbarschaften angeschlossen und die Freiräume als Gemeinschaftsgärten entwickelt.

Anlaufstellen in weitem Wasserland

Beidseitig des Hüllgrabens wird ein wassergeprägter, großzügiger Landschaftsraum freigehalten und bestehende Hofstrukturen werden zu Anlaufstellen für die Naherholung umgebaut.

Baugruppen in offenem Moosland

Johanneskirchen bekommt eine neue Facette gemeinschaftlichen Wohnens hinzu, das auf dezentrale Kreisläufe baut. Die Bebauung im durch Grünland geprägten Moosland ist in kleinen Gruppen organisiert, die in unmittelbarem Kontakt zur Landschaft neue Kreislaufsysteme in den Bereichen Abwasser und Energieversorgung erproben.

Die Stadtrandtypen stellen einen klaren Rahmen für die Entwicklung des Nordostens dar. Das Wasserland darf beispielsweise nicht wie das Waldland bebaut werden und im Gartenland gelten andere Regeln als im Moosland. In der Testplanung wird sichtbar, wie sich die Dichten und Höhen in den Quartieren unterscheiden. Es werden die differenzierten Formen der Vernetzungen mit dem Wasserland und die



Schematische Darstellung der Stadtrandtypen

Randbildungen erkennbar sowie die Anordnung von Verkehrs-, Versorgungs- und Naherholungsinfrastrukturen.

Welche Rückschlüsse lassen sich aus dem Untersuchungsgebiet Nordost für die Siedlungsentwicklung am Stadtrand von München ziehen?

Unser Vorgehen lässt sich in folgende Schritte gliedern:

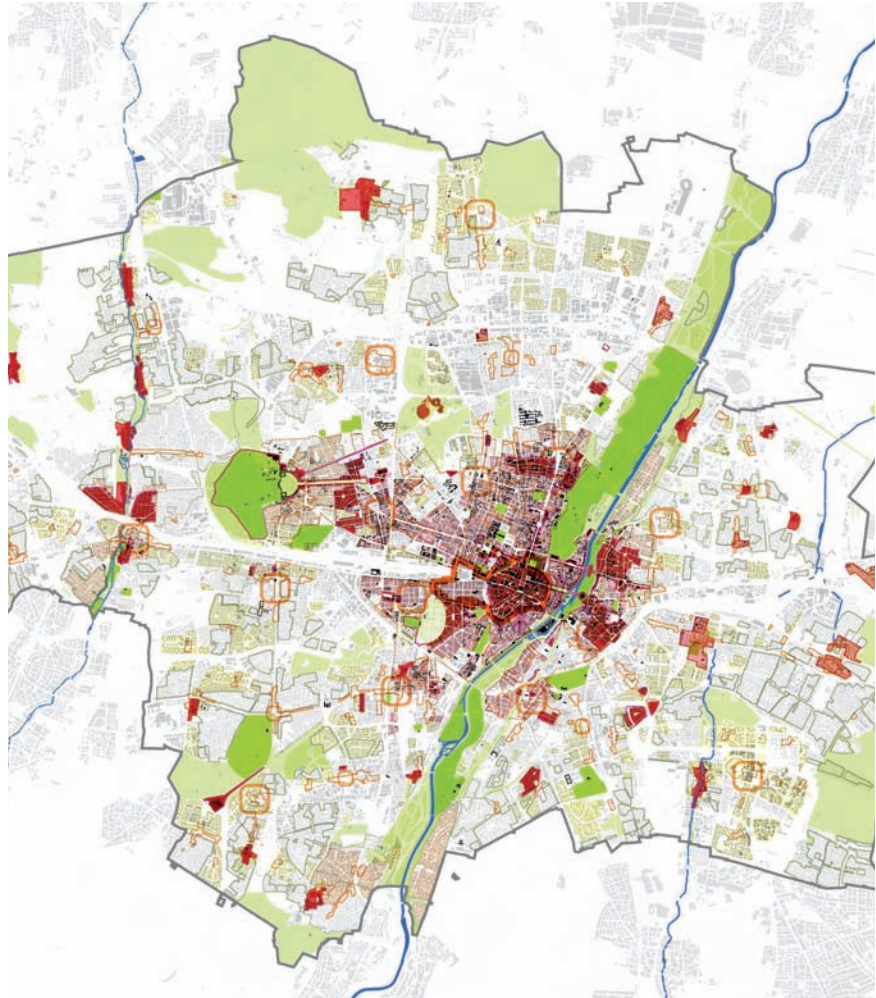
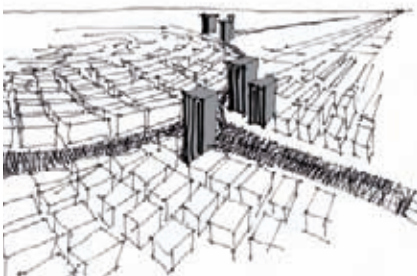
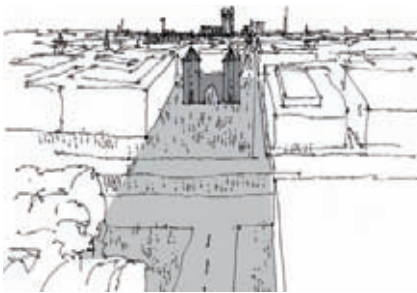
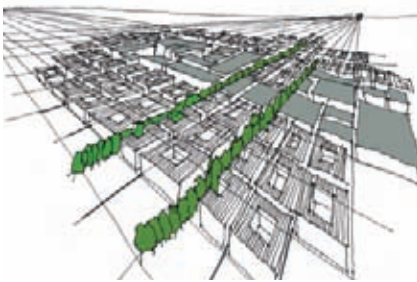
- Den Raum erkunden und Besonderheiten finden.
- Übergeordnete Strategien anwenden.
- Städtische Vorgaben berücksichtigen
- Raumstrukturbild entwerfen.
- Stadtrandtypen differenzieren.
- Entwicklungsstrategien zuordnen und ausprobieren.

Die Ergebnisse des Vorgehens lassen sich in zwei Rubriken unterteilen, die jedoch in unmittelbarem Austausch stehen: Instrumentelles Wissen und Entwurf.

Die herausgearbeiteten Strategien lassen sich als instrumentelles Wissen auf andere Stadtrandbereiche übertragen. Die Bestandteile des Entwurfs, nämlich die ortsspezifische Raum- und Potentialanalyse, das Raumstrukturbild und die Differenzierung in Stadtrandtypen, sind nicht übertragbar. Es kann keine 1:1-Übertragung von Lösungen im Sinne eines „Copy and Paste“ geben. Der notwendige Entwurfsprozess mit den Bestandteilen "Potentialanalyse" und "Raumstrukturbild mit Stadtrandtypen" muss für jeden der Stadtrandbereiche individuell durchlaufen werden.

Vorstudie für ein räumlich-gestalterisches Leitbild

Kurzfassung



Machleidt + Partner, Büro für Städtebau, Berlin
Juliane Schonauer
Burger Landschaftsarchitekten
Susanne Burger und Peter Kühn Partnerschaft, München
Peter Kühn

Anlass und Ziel

München wächst – ein Umstand, den die Stadt und auch die Region nur mit wenigen anderen Städten und Regionen teilt. Wie kann dieses Wachsen aussehen, wenn es nachhaltig im Wesentlichen unter Nutzung von inneren Siedlungsreserven und unter Beibehaltung von Lebensqualitäten erfolgen soll?

In den letzten zwanzig Jahren ermöglichte der Strukturwandel die Erschließung innerer, vormals abgeschlossener Flächenareale und somit eine Entwicklung neuer integrierter Stadtquartiere; dieses Flächenreservoir der Stadt München ist nun weitgehend aufgebraucht. Die Stadtentwicklung steht daher vor der Herausforderung, auch in Zukunft unter Sicherung ökologischer sowie freiräumlicher und urbaner Qualitäten der Stadt eine soziale Wohnraumversorgung in gemischten und lebendigen Stadtquartieren zu verwirklichen. Dies setzt unter anderem auch eine Verständigung über das räumliche und gestalterische Leitbild für die Stadtentwicklung voraus.

Methodik

Ziel ist es, die prägenden Strukturelemente der Stadt unter dem Motto „Was macht München aus“ zu identifizieren, genauer zu betrachten und bei Bedarf Empfehlungen zur Weiterentwicklung zu geben. Herausgearbeitet werden soll, woran sich "die Bilder der Stadt" festmachen und welche Bilder und Motive für die Zukunft tragfähig sind.

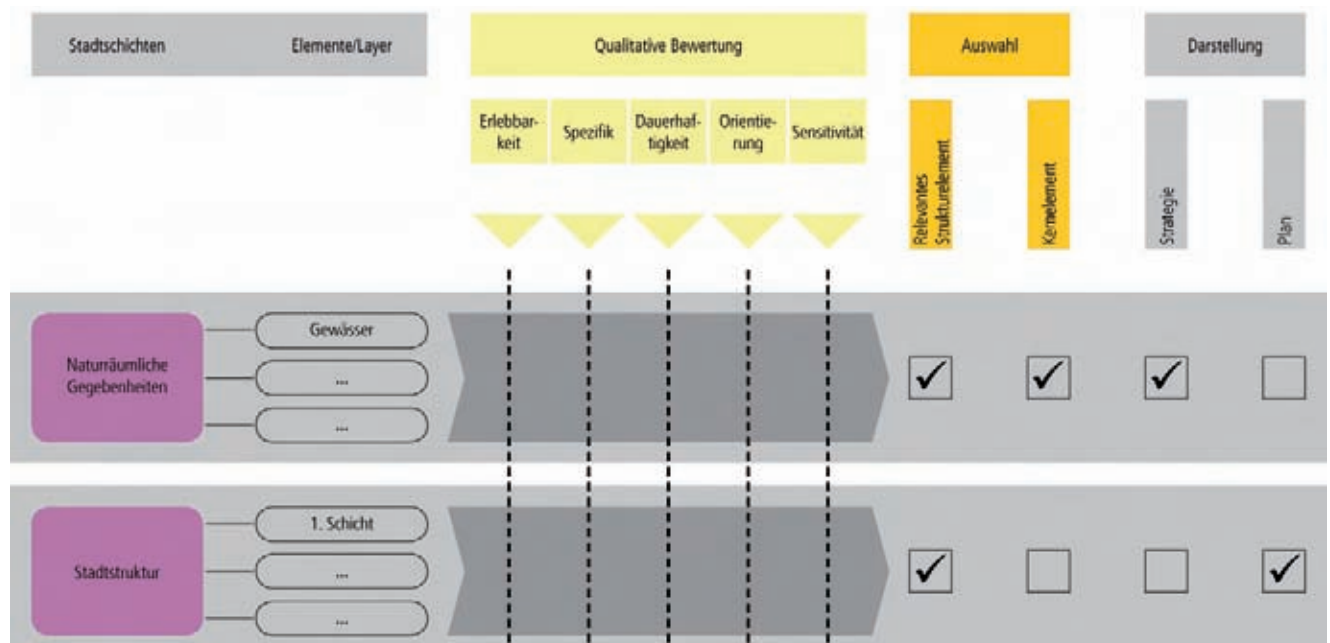
Daher werden zunächst die naturräumlichen Gegebenheiten und die Stadtentwicklungsgeschichte zur Erklärung des Siedlungsbildes heran gezogen. Durch eine Überlagerung der einzelnen Zeitschichten werden permanente Strukturen, die sich aus den einzelnen Schichten herausgebildet und die bis heute überdauert haben, identifiziert. Als weitere Hilfe zur Gliederung und Strukturierung des Stadtgebietes dient auch die Betrachtung geschützter Gebiete, die aufgrund ihres Denkmalwertes, ihrer Gestaltqualität und Homogenität ausgewiesen worden sind. In einer Recherche- und Analysephase werden auf Grundlage von Planauswertungen und Planüberlagerungen konstituierende Elemente der Stadtstruktur (Kernelemente) herausgearbeitet.

Folgende Elemente werden untersucht:

- Natürliche und kulturell geprägte Vorgaben
- Entwicklungsgeschichte der Stadt
- Funktionale Gliederung
- Dichte und Höhen
- Bautypologie
- Freiraumtypologie
- Öffentlicher Raum
- Verkehr

Die qualitative Bewertung dieser einzelnen Strukturelemente erfolgt nach den Kriterien der Erlebbarkeit, Spezifik (Alleinstellungsmerkmal), Dauerhaftigkeit (Permanenz), Orientierung und Sensitivität. Daraus folgt eine Einschätzung, ob es sich um ein relevantes räumlich-gestalterisches Strukturelement handelt und ob es gegebenenfalls ein Kernelement für die weitere Entwicklung darstellt.

Bisherige Stadtentwicklungspläne werden hinsichtlich ihrer Leitbilder und Inhalte, räumlicher Ausprägungen und Einflussnahmen sowie noch heute wirksamer Planungsvorgaben betrachtet und dargestellt.



Stadtgliederung

Prägend für die Entwicklung der Stadt und ihren strukturellen Aufbau sind die natürlichen, teilweise überformten Elemente, wie Topografie, Gewässer, die kulturlandschaftlichen Strukturen und Siedlungsstrukturen sowie technischen Infrastrukturen.

Blickt man von oben auf die Stadt, weist München einprägsame Gliederungsmotive auf. Die Isar, die Würm und der Hachinger Bach fließen von Süden nach Norden durch die Stadt – die Isar im Süden im starken Einschnitt des bewegten Geländes, im Norden fast niveaugleich in die Ebene auslaufend – und gliedern die Stadt.

Von Osten und Westen schneiden weitläufige Bahnareale in den Stadtkörper ein und teilen die Stadt in einen Nord- und einen Südteil. Das Hauptstraßensystem, bestehend aus Ringen und Radialen, stellt ein weiteres Gliederungselement dar. Die Ringe markieren die Altstadt und den Übergang von der Inneren zur Äußeren Stadt. Die teilweise anbaufreien Radialen segmentieren die Äußere Stadt.

Die Parkanlagen und der isarbegleitende Freiraum gliedern die Stadt, bilden

aber bis auf den Isargrüngzug keine eigenständige Figur aus. Während der Siedlungsraum im Süden eine klare Konturierung und Begrenzung durch den Wald erfährt, ist der nördliche Siedlungsrand eher diffus.

Deutlich und klar ablesbar im Stadtgrundriss ist der Stadtkern, die Altstadt Münchens sowie die dichte und kompakte Innere Stadt, die durch den Ring der Stadterweiterungen der Residenzzeit sowie die gründerzeitlichen Viertel um die Altstadt gebildet wird.

Während die Innere Stadt oberflächlich betrachtet wie aus einem Guss wirkt, hat die Äußere Stadt hingegen Schollencharakter. Sie setzt sich aus einzelnen Siedlungsgebieten unterschiedlicher Dichte und Typologie, getrennt von Verkehrsinfrastrukturen und Gewerbebändern, zusammen. Aufgrund der Heterogenität der einzelnen Siedlungsstrukturen lässt sich in der Äußeren Stadt nur schwer eine übergreifende Ordnung und Prägung ausmachen.



Flüsse und Hangkanten



Wesentliche Bahnareale



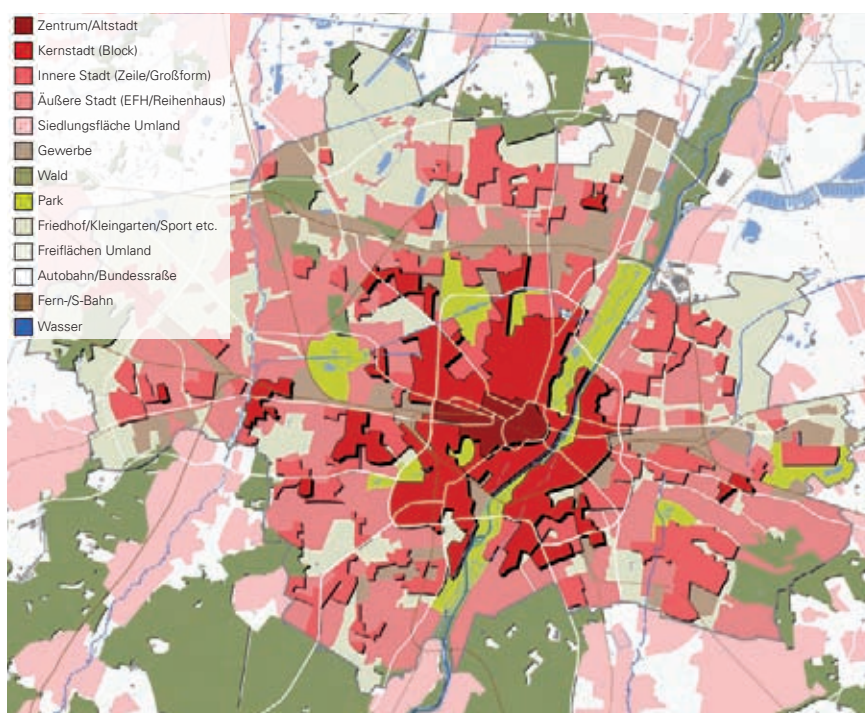
Hauptstraßensystem



Siedlungskante



Bedeutende Park- und Wasserlagen

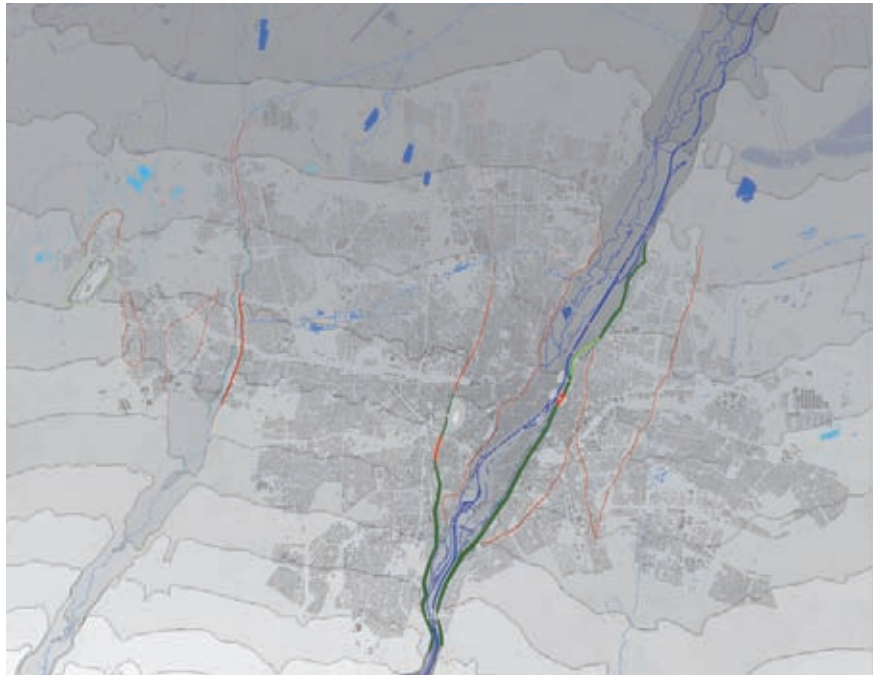


Strukturbild

Strukturelemente

Naturräumliche Gegebenheiten

- Gewässer und Topographie ausgewählt betrachtet
- Natürliche Gewässer wie Flüsse, Bäche sowie Gewässer anthropogener Herkunft wie Schmuck- und Wirtschaftskanäle
- In topographischer Hinsicht relevant sind die geneigte Ebene und die Hangkanten
- Untersuchungsparameter Wahrnehmbarkeit, Erlebbarkeit, Inszenierung, Orientierungsqualität



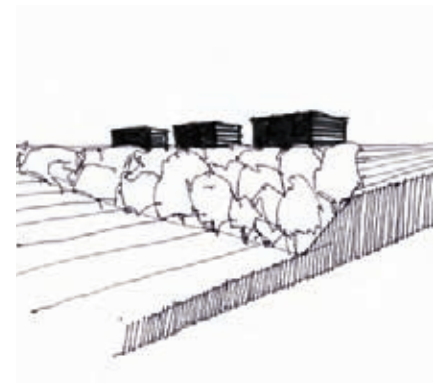
Naturräumliche Gegebenheiten - Topographie

Empfehlungen

- Erlebbarkeit und Wahrnehmbarkeit als ein wesentlicher „natürlicher“ Stadtbaustein deutlich steigern
- Stärkere Inszenierung
- Orientierung und Ausblicke ermöglichen
- Verknüpfung der oberen und unteren Ebene und in den angrenzenden Stadtraum intensivieren
- Als „Grünen Stadtraum“ wahrnehmen und qualitativ entwickeln.



Hachinger Bach (Gewässer zu selten erlebbar)



Stärkere Inszenierung der Hangkante

Besondere Stadtstrukturen

- Strukturelemente:
 - Altstadt
 - Innenstadt mit hoher Gestaltqualität
 - Offene Baugebiete mit hoher Gestaltqualität
 - Stadtbedeutsame Parkanlagen
 - Dorfkerne
 - Integrierte Zentren/Handelslagen
- zu überprüfende Kategorien
 - Siedlungen mit einheitlicher Gestaltung
 - Gebiete mit Gartenstadtcharakter

Empfehlungen

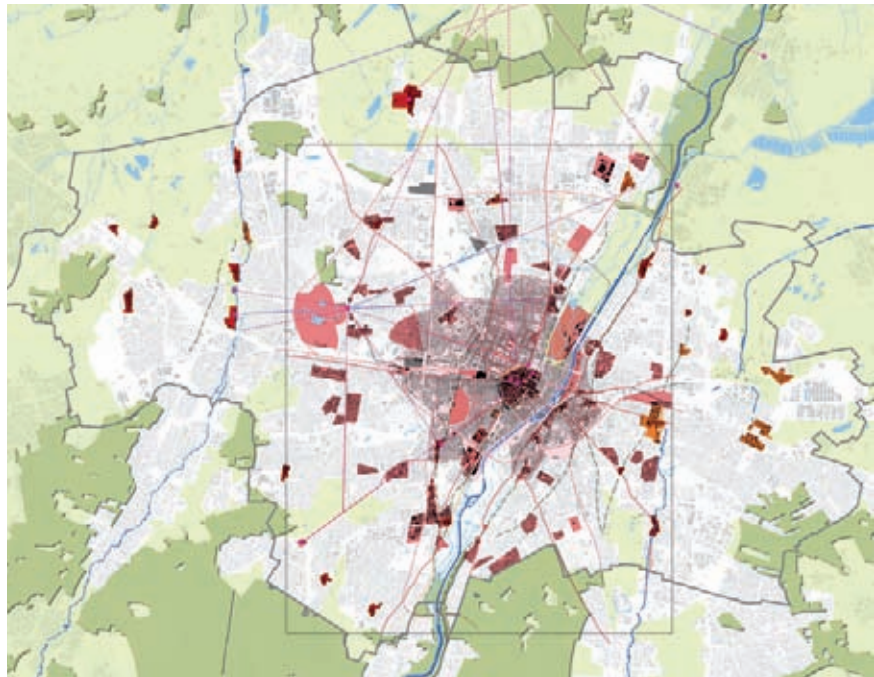
- Stadtstruktur der Inneren Stadt in ihren Qualitäten erhalten und behutsam weiterentwickeln
- Prägende Strukturelemente der Äußeren Stadt sichern und aktivieren
- Qualitäten von gering verdichteten Siedlungsräumen prüfen, Merkmale identifizieren und Regeln für eine Weiterentwicklung aufstellen



Schutzwürdig: Siedlung am Westpark mit altem Baumbestand

Permanente Stadtstrukturen

- Naturräumliche Gegebenheiten
 - Topografie (Hangkanten)
 - Gewässer (Isar, Würm, Hachinger Bach)
- Siedlungs-/Stadtstrukturen
 - Dorfkerne (erhalten/überformt)
 - Stadtzusammenhang innere Stadt
 - Geschützte Gebäude/Ensembles
 - Verbindungswege (oft überformt)
 - Parkanlagen
- Hohe Kontinuität der Strukturelemente innerhalb der inneren Stadt



Empfehlungen

- Historische Stadträume, z.B. Altwege bewahren bzw. aufwerten
- Dorfkerne schützen bzw. traditionelles Image wiedergewinnen
- Altstadttring aufwerten und Querungsmöglichkeiten verbessern
- Wasserlagen Würm und Hachinger Bach aufwerten, d.h. Zugänglichkeit verbessern und Raumkanten definieren

Permanenz



Dorfkerne (oft überformt/nicht inszeniert)



Permanente Strukturen stärken/wiedergewinnen

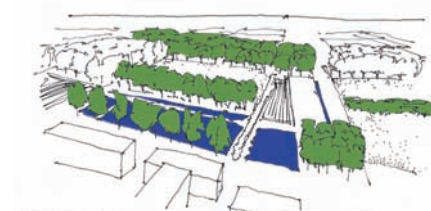
Freiflächentypus Außen

- Räumlich wirksamer Gehölkörper im Süden, Offenlandschaften im Norden
- Heide und Lohen im Norden, Auen im Isarraum, grundwasserferne Schotterfluren, artenarme Forste, vor allem im Osten unstrukturierte, prägnante- und reizarme Agrarlandschaften
- Wahrnehmung hinsichtlich Erholungsfunktion sehr unterschiedlich

Empfehlungen:

- Weiterentwicklung und Qualifizierung des Grüngürtels (auch Image und Bekanntheit)

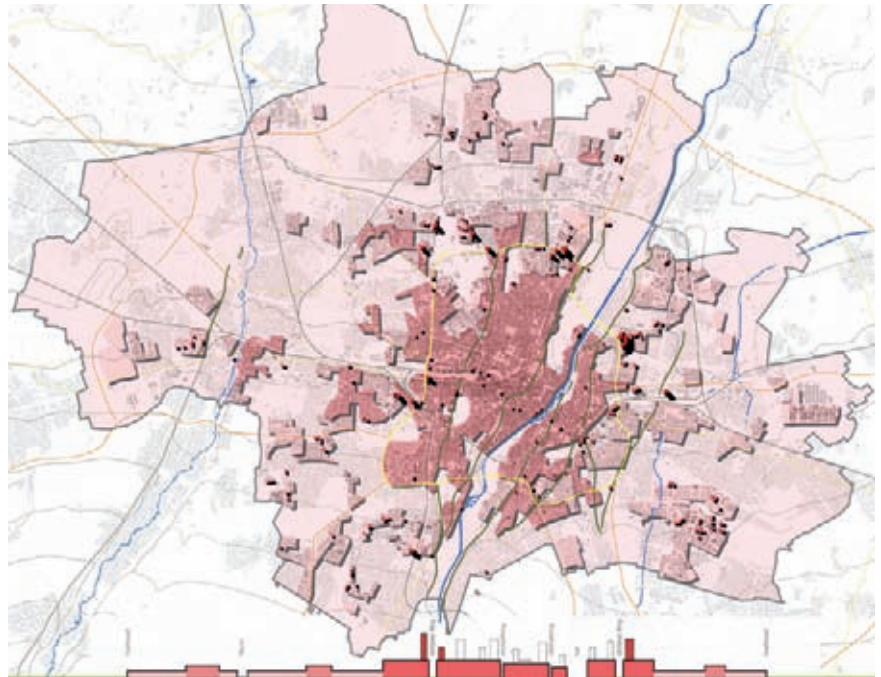
- Erhalt, Ergänzung und Weiterentwicklung signifikanter und wertvoller Flächen, Räume und Elemente
- Arten- und Biotopschutz
- Schutz von Boden und Grundwasser
- Landwirtschaftliche Strukturen und Nutzungen erhalten und fördern mit Zielsetzungen auf ökologischen Qualitäten
- Weitere schneidende und zersplitternde Eingriffe vermeiden und Eingriffe zurücknehmen
- Verknüpfungen in die gebaute Stadt stärken



Qualifizierung Landschaftsraum am Siedlungsrand

Höhenprofil

- Stadtmorphologie
 - Innere Stadt kompakt, in weitgehend einheitlicher Höhe und Dichte
 - Äußere Stadt heterogene Siedlungsstrukturen, meist geringe Dichte und Höhe
- Deutliche Siedlungsgrenze im Süden durch den Forst, undefinierte Grenze von Siedlungs- /Landschaftsraum im Norden
- Hochhäuser (> XX Geschosse)
 - außerhalb des Mittleren Rings



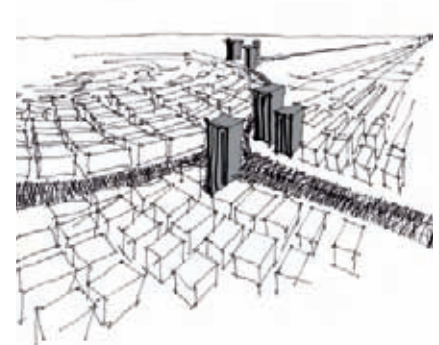
Höhenprofil

Empfehlungen

- Erhalt der Stadtsilhouette der Innenstadt, Sicherung des Alpenblicks
- Höhenprofilierung durch Standortbestimmung
- Prüfung von Stadträumen für eine höhere Verdichtung



Hochhausstandorte/Siedlungsrand definieren



Hochhäuser am Kreuzpunkt Mittlerer Ring/Radiale

Freiflächentypus Innen

- Betrachtung stadtbedeutsamer Parkanlagen, Stadtteilparks, Quartierparks, Sportanlagen, Friedhöfe etc.
- Untersuchung erkennbarer Prinzipien zur Lage, Einbindung, Verknüpfung dieses Stadtelements in die Gesamtstadt, untereinander und in Korrespondenz mit angrenzenden Bebauungen.

Empfehlungen

- Wahrnehmbarkeit im Stadtraum erhöhen – stärkere Inszenierung
- Zugänge besser markieren – Adressbildung schaffen
- Verknüpfung herstellen über Qualifizierungen im öffentlichen Raum
- Verbindungen und Verknüpfung in die benachbarten Quartiere verbessern und Orientierung ermöglichen
- Verbindungen über „Grüne Fugen“ ins Umland schaffen
- Die generelle Zugänglichkeit und Erreichbarkeit verbessern



Englischer Garten

Öffentlicher Raum

- Betrachtung Haupt-, Stadtteilplätze, historische Sichtachsen, Stadtachsen, wesentliche Verkehrsachsen, Dorfkerne lesbar/überformt, Ankommensorte sowie stadtbedeutsame Parkanlagen, Sonderflächen
- Darstellung immanenter Qualitäten, räumliche Ausprägungen und Wahrnehmbarkeit in Relation zur stadträumlichen, historischen und funktionalen Bedeutung der Räume



Öffentlicher Raum - Bestand

Empfehlungen

Diskussion einer „gesamtstädtischen Textur“ des öffentlichen Raumes mit dem Ziel einer gestalterischen Qualifizierung entsprechend der Bedeutung des jeweiligen Ortes, z.B.

- Altstadt mit „Eingängen“
- Kunstareal mit Universität
- Hauptplätze und Stadtteilplätze, Dorfkerne
- Stadtachsen historisch
- Ankommensorte
- Umfeld von wesentlichen Parkanlagen
- Isarraum



Wenige Querungsoptionen am Sendlinger Tor



Historische Stadtachsen inszenieren

Barrieren und Brüche

- Gewerbe und Großinfrastrukturen
 - im Norden entlang Eisenbahn-Nordring/ Frankfurter Ring/A 9
 - im Südosten entlang Bahn/A 94
 - Im Südwesten entlang Bahn
- Verkehrsstrassen in/an Parkanlagen
- Großinfrastrukturen
 - Krankenhäuser, Betriebshöfe etc.
- Grüne Barrieren
 - Friedhöfe/Sportflächen/Kleingartenanlagen

Empfehlungen

- Innerstädtische Verkehrsstrassen nach Möglichkeit stadträumlich und funktional integrieren, Barrierewirkung mindern
- Zugänge und Übergänge einzelner Stadtquartiere qualifizieren
- Monolithische Nutzungs- und Bebauungsstrukturen durchlässiger gestalten
- Vernetzung der Freiräume stärken
- Funktionale und räumlich-gestalterische Vernetzung der Stadtquartiere verbessern
- Verknüpfungen in die gebaute Stadt stärken



Barrieren und Brüche überwinden

Nachverdichtung

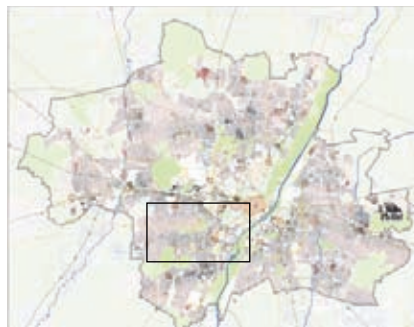
- Lagegunst durch Ausstattungsqualitäten haben Stadtgebiete mit:
 - Nähe zu Versorgungszentren
 - Nähe zur öffentlichen Verkehrsinfrastruktur
 - Nähe zu Freizeit- und Erholungsanlagen (Parks)
 - Nähe zum Umland (Siedlungsrand)
- bereits realisierte Siedlungsprojekten wertvolle Standorte auf



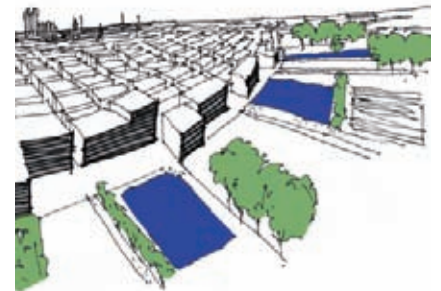
Besondere Lagegunst zur Nachverdichtung je dunkler die Gebäudefärbung

Empfehlungen

- Potenzialräume mit Lagegunst (z.B. Zentrennähe, Parknähe...) weiter untersuchen, bei Eignung entwickeln, Qualitäten definieren
- Stadträume mit Infrastruktureinrichtungen in ihrer Attraktivität und Lagegunst aufwerten (z.B. Versorgungseinrichtungen im Nordwesten)



Potenzielle Nachverdichtung/Ausschnitt



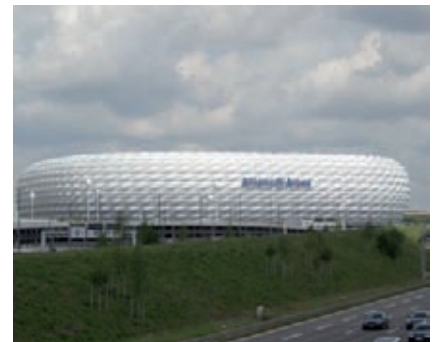
Potenziellräume am Siedlungsrand

Verkehrsräume

- Verkehrsanlagen sind Barrieren, aber auch wichtige Gliederungselemente und Orientierungsräume
 - Bahntrassen Ost und West
 - Altstadttring/Mittlerer Ring
 - Radialen (Ein-/Ausfallstraßen)
- Unterschiedliche Ankommensorte sind wichtige Orientierungsgeber / Visitenkarten der Stadt
 - Stadteingänge München
 - Übergang Innere Stadt (Mittl. R.)
 - Zugang Altstadt (Altstadtring)
 - Bahnhöfe

Empfehlungen

- Altstadttring überwinden
- Straßenquerschnitte der Radialen stadtverträglich gestalten
- Mittleren Ring markieren (vgl. Höhenprofil) und als Stadteingang in die Innere Stadt inszenieren
- Stadteingänge (Innere Stadt, Altstadt, Fernbahnhöfe) als Imageträger herausstellen
- Straßenprofil/Bausituation auf Tunnel überprüfen
- Troglagen minimieren (Überdeckung)



Inszenierter Stadteingang (Bsp. Allianz-Arena)

Resümee zum Leitbild

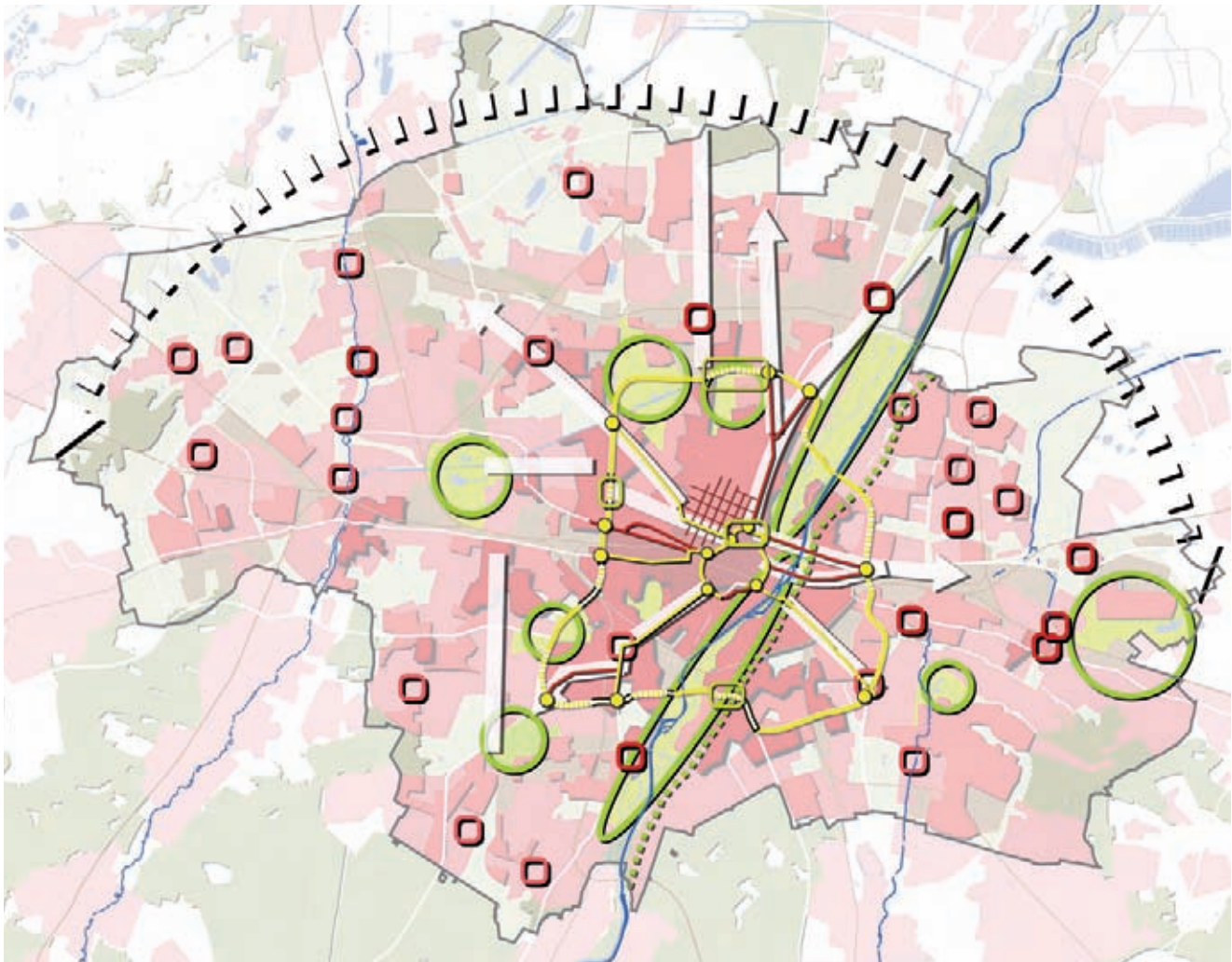
Für die Münchner Stadtgestalt sind insbesondere folgenden Kernelemente prägend:

- naturräumliche und landschaftliche/freiräumliche Strukturen, wie das Isartal, die Gewässerlandschaft, der Englische Garten und das System der unterschiedlichen Grün- und Parkanlagen
- die städtischen Elemente, wie die kompakte Stadtstruktur der Inneren Stadt mit ihren besonderen Bauten und Ensembles und das System der öffentlichen Straßen- und Platzräume.














Diese Elemente wurden untersucht und folgende Handlungsfelder dabei identifiziert:

- Umgang mit der Topografie
- Verbesserung der Freiraumangebote und Standortqualitäten (z.B. durch die Stärkung/ bessere Zugänglichkeit von Wasserlagen)
- Adressbildung und Verbesserung der Zugänglichkeit von Parkanlagen, Ausweitung des Freiraumangebotes durch eine bessere Vernetzung
- Gestalterische Differenzierung und Profilierung von öffentlichen Räumen

- Gestalterische Qualifizierung von radiale Hauptstraßen und besonderen Stadtachsen
- Verbesserung der Verknüpfungen und Verbindungen vor allem für die langsamen Verkehre in der Innenstadt
- Minderung der Barrierewirkung monolithischer Großstrukturen sowie dominanter Verkehrsanlagen und stärkere Vernetzung
- Erhalt, Wiedergewinnung und Betonung durch Gestaltung der permanenten Stadtstrukturen



Sicherung/Aufwertung

- | | | |
|--|---|--|
|  Straßenquerschnitt verträglich gestalten |  Wasserlagen Würm und Hach. Bach stärken |  Aufwertung Umfeld Parkanlagen/Isarraum |
|  Stadteingänge als Imageträger herausstellen |  Dorfkern wieder gewinnen (Image) |  Aufwertung Stadtachsen und Straßenräume |
|  Straßenprofil auf Tunnel mangelhaft |  Hangkante herausarbeiten |  Siedlungsrand definieren |
|  Altstadt ring aufwerten |  Kulturreal gestalterisch herausarbeiten | |
|  Troglagen minimieren (Überdeckung) |  Altwege als Stadtstraßen entwickeln | |

- Klärung der Siedlungsränder durch eine Qualifizierung der Bebauung und der angrenzenden Landschaftsstrukturen
- Klärung und Sicherung eines angemessenen Höhenprofils.

Folgende Entwicklungskorridore wurden vor dem Hintergrund identifiziert, jede bauliche Verdichtung und Siedlungsergänzung immer mit einer Qualifizierungsstrategie zu verbinden

- der Ostkorridor vom Ostbahnhof zur Messestadt Riem,
- der Nordkorridor von Schwabing in Richtung Flughafen,

- der Westkorridor vom Hauptbahnhof nach Freiam

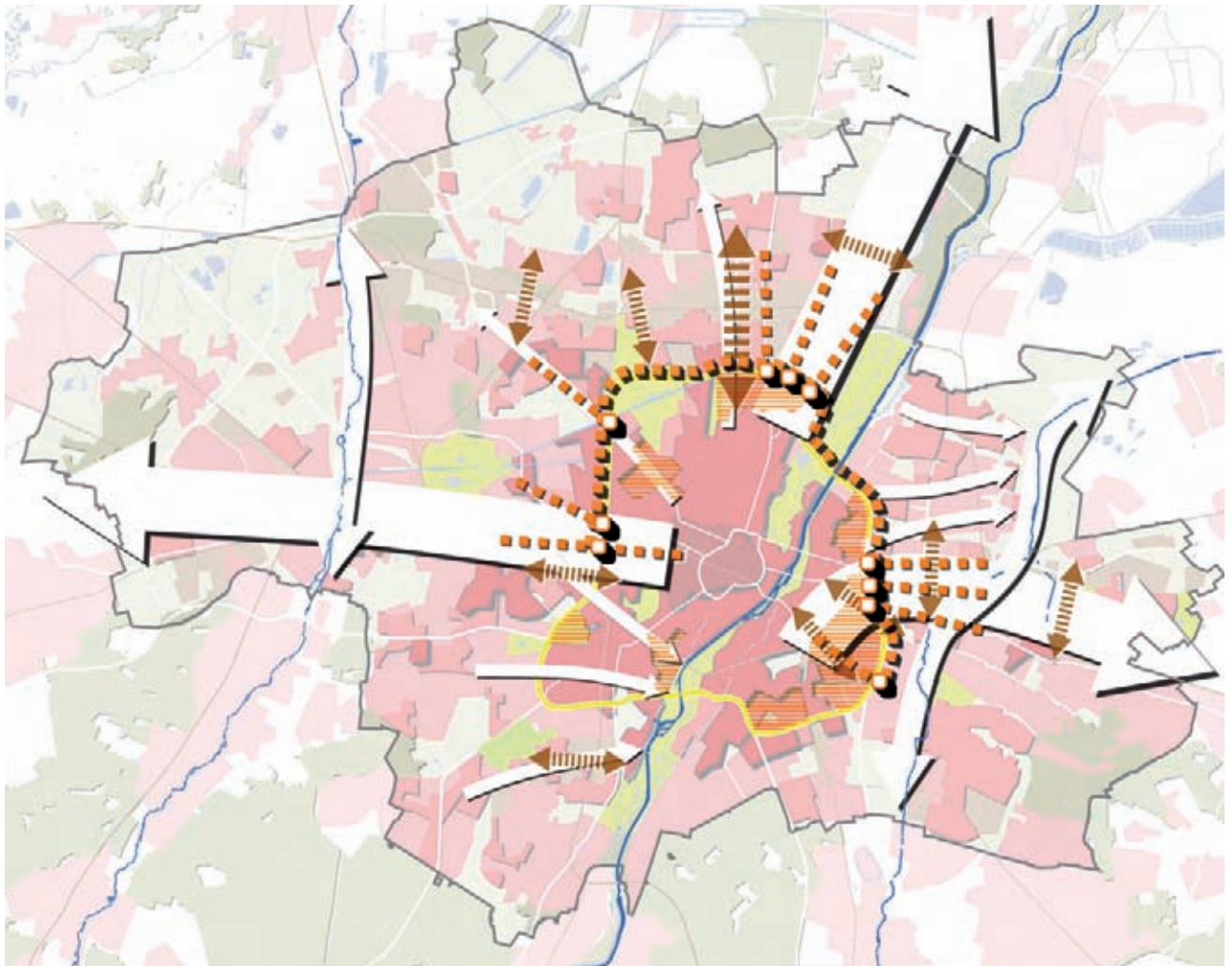
Zusätzlich werden entlang den Fluß-/ Bachläufen Würm und Hachinger Bach Entwicklungsräume gesehen, um durch eine Qualifizierung der Freiraumstrukturen auch mögliche Siedlungspotenziale in deren Umfeld zu erschließen und gefährdete dörfliche Strukturen zu reaktivieren.

Einzelne Entwicklungsstränge liegen im Umfeld von öffentlichen Verkehrsangeboten und integrierten Versorgungszentren und haben Zugang zu

übergeordneten öffentlichen Grün- und Freiräumen.

Wichtiges und stark diskutiertes Element der Stadtgestalt sind die Höhenentwicklung und die Profilierung der Stadtsilhouette, wobei München heute durch den ruhigen Stadtaufriß der Inneren Stadt geprägt ist.

Als Strukturelemente mit hoher Relevanz aufgrund ihrer identitätstiftenden Funktion werden die Dorfkerne und traditionellen Stadtteilzentren betrachtet.



Planung

- | | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> — Hauptentwicklungskorridore — Entwicklungsräume am Wasser — Entwicklungsstränge — Stadtteile zusammenbinden — Wohnquartiere zusammenbinden | <ul style="list-style-type: none"> ○ Höchhäuser am Schnittpunkt Mittl. R./ Radiale ■ Hochpunkte am Mittleren Ring (im Norden) ■ Hochpunkte entlang den Radialen ■ Mittlerer Ring ■ Räume mit geringer Hhe/Dichte (Innere Stadt) |
|---|--|



LaSie Kompass (LHM, D. Appelt)

Zwischenfazit

Erste Einschätzung aus der Auswertung

Aktive Steuerung gefragt

Die Strategien sind auf verschiedene Entwicklungsschwerpunkte ausgerichtet und zeigen in der Gesamtbeurteilung deutlich, dass sich die Stadt München aktiv mit ihrer zukünftigen Entwicklungsplanung auseinandersetzen muss. Der Wegfall grosser Konversionsflächen innerhalb des Siedlungsgebiets oder am Stadtrand fordert dazu heraus, verstärkt Strategien zur Nachverdichtung oder zur Transformation im Bestand zu verfolgen, sowie neue Konzeptionen im Umgang mit den verbliebenen Flächen am Münchner Stadtrand zu entwickeln. Die Gutachten bieten in diesem Zusammenhang innovative Ideen und stellen praxisorientierte Lösungsansätze dar. Darüber hinaus machen sie deutlich, welche grossen planerischen sowie institutionellen Herausforderungen in Zukunft zu bewältigen sind und welche prozessorientierten Verfahren notwendig werden. Eine qualitative Bilanzierung und die Bewertung der Umsetzungschancen und -hemmnisse wird eine begründete Prioritätenfestsetzung sowie die Definition von relativ rasch umsetzbaren ersten Projekten ermöglichen.

Quantität und Qualität kombinieren

Im Rahmen einer strategischen Stadtentwicklung ist die Menge des zu schaffenden Wohnraums sehr eng mit erwünschten Qualitäten zu verweben. In der Fortschreibung der PERSPEKTIVE MÜNCHEN sind diese Qualitäten in der strategischen Leitlinie „Qualitätsvolle und charakteristische Stadträume“ benannt, beispielsweise mit einem lebenswerten, kulturell attraktiven und gesundheitsförderlichen Wohnumfeld, mit qualitätsvollen Grünflächen und öffentlichen Räumen oder hohen städtebaulichen Qualitäten, die auf den historischen Formen, Nutzungen und Maßstäblichkeiten und mit neuen und mutigen Impulsen weiterentwickelt werden.

Verdichtungsprozesse sind bereits heute in Ansätzen zu beobachten: sie lösen klare städtebauliche Grundmuster auf, verdrängen klassische Gewer-

benutzungen durch Einzelhandel oder gefährden landschaftliche Qualitäten von Freiräumen und Baugebieten. Jedes Gutachten mit den vorgestellten Strategien besitzt seine hervorstechenden, charakteristischen Stärken: das Gutachten zum Stadtrand mit einer sehr fundierten und systematischen Analyse, das Gutachten zur qualifizierten Verdichtung mit einem klaren und nachvollziehbaren parameterbezogenen Ansatz und das Gutachten zur Umstrukturierung mit neuen kreativen Ideen für eine dialogorientierte und aktive Prozesssteuerung. Diese Gutachten sprechen unterschiedliche Zielsetzungen und Raumtypen an. Eine Kombination der verschiedenen Strategien ist daher sinnvoll und notwendig.

Es ergeben sich kurz- und langfristige Entwicklungsperspektiven. Die aktive Steuerung der Entwicklung im Bestand bedarf hierbei unterstützender organisatorischer Strukturen, die eine aktive fach- und projektorientierte Beratung anbieten können. Auch der Einsatz von ziel- und maßnahmenorientierten Rahmenplänen ist vor diesem Hintergrund sinnvoll. Für die Qualität von Bebauungsplänen ist es wichtig, dass sie aus übergeordneten Strategien heraus entwickelt werden. Die Strategien zur Freiraumversorgung, Verkehr/Nahmobilität und Stadtgestalt/öffentlicher Raum sind wiederum untereinander bzw. mit den Strategien der Stadtentwicklung zu vernetzen, wie sie in der PERSPEKTIVE MÜNCHEN festgehalten sind.

Basierend auf den entsprechenden Rahmenplänen können beispielsweise die innerstädtischen Verdichtungs- und Umstrukturierungsprozesse in ihrer gegenseitigen Beeinflussung betrachtet werden, um steuernd einzugreifen mit dem Ziel, neue Entwicklungspotenziale zu erschließen und städtebauliche und freiräumliche Qualitäten zu fördern.

Darüber hinaus können Pilotprojekte initiiert werden, um z.B. eine Umstrukturierung in Obersendling mit dem Entwicklungsziel „Neue Mischformen von Wohnen und Arbeiten“ modellhaft umzusetzen. Die Vorschläge verdeutlichen außerdem, wie sich die Strategie zur Entwicklung des Stadtrandes mit

dem Erhalt der Natur- und Landschaftsqualitäten in Einklang bringen lässt.

Die „Region“ ist ein vielschichtiges Gebilde: als Wirtschaftsstandort, Mobilitätsraum, Planungsgebilde, insbesondere aber als Wohn-, Lebens- und Identitätsraum für die Bevölkerung kann sie auf unterschiedliche Weise verstanden werden. Die Attraktivität Münchens als Wohn- und Unternehmensstandort wird nicht alleine von der Kernstadt getragen. Erst im Zusammenspiel mit dem Umland und seinen Angeboten, Qualitäten und Potenzialen entsteht ein komplementäres Ganzes. In Zukunft wird das Wachstum in München und der Region anhalten. Eine gemeinsame räumliche Entwicklungsstrategie für die Region kann und muss über verschiedene Pfade führen. Funktionalitäten und Abhängigkeiten verstehen: Wie funktioniert die Region als Ganzes? An einer gemeinsamen Wahrnehmung arbeiten: Wie sehen wir den Raum? Handlungsspielräume bei der Flächenentwicklung identifizieren: Wo kann konkret angesetzt werden? Städtebauliche und landschaftliche Qualitäten pflegen und weiterentwickeln: Wie soll das Umfeld aussehen, in dem wir leben?

Der Zukunftskongress stellt den Auftakt zu einer weiterführenden, vertiefenden Diskussion zur langfristigen Siedlungsentwicklung dar. Er ist ein Arbeitsforum, welches erstmalig einer breiteren Politik- und Fachöffentlichkeit das Projekt vorstellt. Die Reflexion der Inhalte durch externe Experten eröffnet neue Erkenntnisse für den Gesamtprozess, welche die weitere Bearbeitung stimulieren. Diskussion und Auswertung im Rahmen des Zukunftskongresses dienen dazu, Planungs- und Umsetzungsschritte zu entwickeln und Kooperationsprozesse zu fördern. Die Partizipation der Öffentlichkeit und der Akteure der Stadt- und Regionalentwicklung an der Diskussion der Planungsstrategien und der Form ihrer Umsetzung ist entscheidend für das Gelingen einer langfristig tragfähigen Konzeption der räumlichen Entwicklung für Stadt und Region.



www.muenchen.de/plan