



Stadtsanierung und Wohnungsbau

Ein  für Ramersdorf

Rahmenplan zur Entwicklung und Neuordnung des Ortskerns von Ramersdorf



## Impressum

### Herausgeberin

Landeshauptstadt München  
Referat für Stadtplanung und Bauordnung  
Hauptabteilung III Stadtsanierung und Wohnungsbau  
Blumenstraße 31  
80331 München  
[www.muenchen.de/stadtsanierung](http://www.muenchen.de/stadtsanierung)  
[www.ortskern-ramersdorf.de](http://www.ortskern-ramersdorf.de)

### Text und Gestaltung:

Goergens Miklutz Partner GmbH  
Architekten und Stadtplaner  
Christian Weigl, Anne Baumgartner  
Prinzregentenplatz 17  
81675 München

### Verkehrsplanung:

Ingenieurbüro Vössing  
August Janello, Ulrich Werber  
Nymphenburger Str. 20B  
80335 München

### Lärm- und Immissionsschutz:

Imakum GmbH  
Andreas Frahm  
Sembdnerstraße 5  
82110 Germering

### Bildnachweis

Goergens+Miklutz: alle Abbildungen außer:  
Landeshauptstadt München: Seiten 3, 4  
IMAKUM: Seiten 22, 23  
Ingenieurbüro Vössing: Seite 14  
Dominikus Stark: Seite 9 links  
Bartenbach & David: Seite 11 Mitte  
fwg-goldbach.de: Seite 11 unten rechts  
Katy Spichal: Seite 11 unten Mitte  
eibe.ch: Seite 11 unten links  
unicheck.unicum.de: Seite 10 unten  
privat: Seite 13 unten  
Edward Beierle: Seiten 24, 25

### Druck

Gedruckt auf Papier aus 100 % zertifiziertem  
Holz aus kontrollierten Quellen

## Grußwort

### **Ramersdorf soll sein Herzstück, den alten Ortskern, zurückbekommen.**

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

seit langem ist der Ortskern Ramersdorf sehr starken Belastungen durch die ihn umgebenden Straßen ausgesetzt. Daher hat sich die Landeshauptstadt München die Aufwertung des Ortskerns als Ziel gesetzt. Der alte historische Ortskern soll wieder sichtbar werden, sich mit seiner Umgebung vernetzen, lebendig und eigenständig sein und dabei seiner Aufgabe als Ortsmitte gerecht werden.

Für die Stadtentwicklung ist es von Bedeutung, die vorhandenen, stadtbildprägenden Bauten in die sich weiter entwickelnde und wachsende Stadt zu integrieren. Dabei entstehen charakteristische, spannende Stadträume, die mit ihrem geschichtlichen Hintergrund qualitätsvolle, kulturelle und identitätsstiftende Orte schaffen. So ist der als Ensemble geschützte Ortskern von Ramersdorf im diesjährigen Europäischen Kulturerbejahr 2018 – „Sharing Heritage“ angemeldet.

Ziel ist es, den Ortskern neu zu beleben und die emotionale Bindung der Menschen vor Ort zu fördern. So wurde das Urban-Gardening-Projekt „rosen\_heim“ ins Leben gerufen. Dieses wurde 2018 im Rahmen des Bundeswettbewerbs „Europäische Stadt: Wandel und Werte, erfolgreiche Entwicklung aus dem Bestand“ ausgezeichnet.

Durch die Neugestaltung der Verkehrswege, der Fuß- und Radwege in und um den Ortskern Ramersdorf herum, werden wertvolle Freiräume geschaffen, die den ensembleschutzten Dorfkern sichtbar und lebendig werden lassen. Die Ortsmitte wird durchlässiger, Nahversorgungsbereiche und Gemeinbedarfseinrichtungen unterstützen und stärken diese Entwicklung. Die Gewinner des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs, die Architekten und Stadtplaner Goergens Miklantz Partner, haben nun den Rahmenplan und das Maßnahmenkonzept fertiggestellt. Die komplexen Aussagen zu Stadtgestalt, Freiraumplanung, Verkehr und Lärmschutz wurden dabei inhaltlich überprüft, der vielschichtige Entwurf zu seiner Umsetzbarkeit weiterentwickelt. Damit ist ein weiterer Meilenstein zur Neuordnung und Aufwertung des historischen Ortskerns gesetzt.

Ich freue mich sehr, mit dem nun vorliegenden Ergebnis den nächsten Schritt hin zur Aufwertung des alten Ortskerns gehen zu können.

Vor diesem Hintergrund bedanke ich mich besonders bei den Bürgerinnen und Bürgern, die mit Engagement und Einsatz über viele Jahre hinweg zum Wohl des alten Ortskerns und somit einem Teil des Münchner Stadtbilds mitgearbeitet haben.



*Elisabeth Merk*

Prof. Dr. (I) Elisabeth Merk  
Stadtbaurätin





## Von der ersten Idee bis zum Rahmenplan

Das Planungsgebiet umfasst den historischen Ortskern Ramersdorfs zwischen dem Innsbrucker Ring, der Kirchseeoner Straße und der Rosenheimer Straße im Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“.

Mit dem Bau des Innsbrucker Rings in den 1950er-Jahren und dem Ausbau der Rosenheimer Straße wurde der historische Ortskern Ramersdorfs isoliert und ist seitdem stark vom Verkehr auf den umgebenden Straßen belastet. Die Attraktivität des Ortskerns leidet vor allem unter der fehlenden Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum. Ziel der Landeshauptstadt München ist es, Ramersdorf seinen historischen Ortskern wieder zurückzugeben. Dafür soll der Ortskern neu belebt und mit seiner Umgebung vernetzt werden. Ein wichtiger Baustein ist die Entlastung vom Verkehrslärm.

Dem heutigen Prozess ging eine lange Planungsgeschichte voraus. 1987 wurde erstmalig ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Das Ergebnis stellte die Grundlage eines Bebauungsplanentwurfs dar. Aufgrund der fehlenden Finanzierung der kostenintensiven Maßnahmen konnte dieser Planungsprozess jedoch nicht fortgeführt werden.

Seit 2005 ist der historische Ortskern Ramersdorfs ein Teilbereich des Sanierungsgebiets „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ in Ramersdorf und Berg am Laim. Im Sanierungsgebiet werden im Rahmen des BundesländerStädtebauförderungsprogramms „Soziale Stadt“ verschiedene Maßnahmen in einem „Integrierten Handlungskonzept“ umgesetzt. Aufgrund seiner besonderen Anforderungen im Umgang mit dem Bestand wurde der Ortskern Ramersdorfs in das Städtebauförderungsprogramm „Städtebaulicher Denkmalschutz“ aufgenommen. Durch die Festlegung als Sanierungsgebiet entstand eine neue Dynamik. Im Rahmen einer Machbarkeitsstudie wurden in den Jahren 2009 und 2010 Zielvorstellungen für eine Aufwertung des historischen Ortskerns entwickelt. Auf dieser Grundlage bezog die Landeshauptstadt München von 2011 bis 2013 die Öffentlichkeit in den Planungsprozess mit ein und diskutierte mit den Bürgerinnen und Bürgern die Rahmenbedingungen einer Neuordnung. Um qualitätsvolle Neuordnungsvorschläge zu gewinnen, wurde dann im Jahr 2013 von der Landeshauptstadt München ein interdisziplinär besetztes Wettbewerbsverfahren ausgelobt. Thema des städtebaulichen, grünpla-

nerischen und verkehrlichen Realisierungswettbewerbs war die Belebung, Aufwertung und Weiterentwicklung des historischen Ortskerns mit dem Ziel, den Ensemblecharakter zu erhalten.

Das Münchner Architekturbüro Goergens Miklantz Partner ging aus dem Wettbewerb als Gewinner hervor. Das Büro wurde im Anschluss weiter beauftragt, einen Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept auf Grundlage ihres Wettbewerbsbeitrags zu entwickeln. Der Rahmenplan ist dabei ein informelles Planungsinstrument. Er stellt ein Bindeglied zwischen dem Wettbewerbsergebnis und dem nun folgenden Bauleitplanverfahren dar.

Unter Einbeziehung des Ensembleschutzes soll der Verkehr neu geordnet werden, ein wirksamer Schallschutz für den Ortskern Ramersdorf entstehen und eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnraum erfolgen. Der öffentliche Freiraum soll aufgewertet und besser mit seiner Umgebung vernetzt werden. Gemeinsam mit neuen Einrichtungen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs kann so der Ortskern Ramersdorf wieder mit neuem Leben gefüllt werden.



## Der Rahmenplan – Aufgaben und Ziele



### Denkmalschutz und Ensembleschutz

Im Ortskern Ramersdorf stehen mehrere Gebäude unter Denkmalschutz. Dies sind neben den Einzeldenkmälern der Kirche St. Maria Ramersdorf mit zugehörigem Pfarrhaus, Mesnerhaus und Benefiziatenhaus auch einige Wohnhäuser. Zudem steht der gesamte Ortskern mit seinen Freiflächen und altem Baumbestand unter Ensembleschutz. Das Landesamt für Denkmalschutz überprüft in regelmäßigen Abständen, ob die Voraussetzungen für den Ensembleschutz noch gegeben sind.

Der Rahmenplan hat zum Ziel, das Ensemble durch geeignete Maßnahmen zu stärken und orientiert sich daher eng an den Gegebenheiten. Er stellt historische Bezüge wieder her und bezieht den Denkmalschutz bei allen Umstrukturierungen mit ein.

-  Einzeldenkmal
-  Ensemble Ortskern Ramersdorf






### Neuordnung der Verkehrsflächen, Lärmschutz

Der bisher verkehrsbelastete Ortskern soll durch geeignete Maßnahmen neu geordnet und entlastet werden. Dafür werden die beiden Äste der Rosenheimer Straße zusammengezogen und leicht verschwenkt. Dies ermöglicht die Anlage eines Lärmschutzwalls im Osten der Mustersiedlung, im Norden wird wertvoller öffentlicher Freiraum frei, der bisher nicht zugänglich war.

Die Verbindung zwischen Aribonenstraße und Ramersdorfer Straße über den Kirchplatz wird gekappt und die Aribonenstraße mit der Rosenheimer Straße verbunden. Dadurch entsteht ein autofreier Platz vor der Kirche als neue Ortsmitte und die Mustersiedlung wird besser an den Ortskern angebunden.

Die Kirchseeoner Straße wird in ihrem Querschnitt reduziert auf jeweils eine Richtungsfahrbahn, die Sicherheit für den Fahrradverkehr wird durch die Anlage von Fahrradwegen verbessert.






Entlang des Mittleren Rings wird durch behutsame Verdichtung ein baulicher Schallschutz für die dahinter liegenden Gebäude geschaffen, die große, frei werdende Fläche südlich der Aribonenstraße kann zur Errichtung eines Einkaufsmarkts mit Wohneinheiten herangezogen werden.

-  neue Verkehrsführung
-  Lärmschutzwall
-  Flächen für mögliche Neubaumaßnahmen



### Belebung des Ortskerns

Der historische Ortskern Ramersdorfs soll mit neuem Leben gefüllt werden. Dazu soll die Ortsmitte insgesamt besser mit der Umgebung vernetzt und die Durchlässigkeit verbessert werden. Einrichtungen der Nahversorgung und des Gemeinbedarfs sowie eine maßvolle Nachverdichtung mit Wohnraum dienen dem Ziel, den Ortskern wiederzubeleben und zu einem attraktiven, lebenswerten Umfeld zu gestalten. Dazu zählen ein neues Pfarr- und Wallfahrerheim mit Café und die Öffnung des Pfarrgartens, ein neu zu errichtender Einkaufsmarkt mit Vollsortimenter und kleinen Läden an der Rosenheimer Straße sowie die Einrichtung einer Kindertagesstätte an der Kirchseeoner Straße. Vorhandene Gaststätten (Zar, Alter Wirt) sind Teil des historischen Ortskerns und tragen wesentlich zur Belebung bei.

-  öffentliches Café
-  Gaststätte oder Biergarten
-  Kindertagesstätte
-  Nachbarschaftstreff
-  Einzelhandel









### Aufwertung der Grün- und Freiflächen

Die öffentlichen Grün- und Freiflächen sollen aufgewertet und neu belebt werden: Eine attraktive öffentliche Grünfläche an der Kirchseeoner Straße kann von Jung und Alt genutzt werden.

Auf dem neuen Kirchplatz können Veranstaltungen wie z. B. ein Wochenmarkt oder ein Christkindmarkt stattfinden, der Nachbarschaftstreff im ehemaligen Trambahnhäusl steht weiterhin allen Bewohnerinnen und Bewohnern zur Verfügung. Der historische Wallfahrtsweg von der Kirche Maria Ramersdorf zur Kreuzung Kirchseeoner / Rosenheimer Straße wird als Fuß- und Radweg hergestellt.

Damit der Blick auf Ramersdorf von der Bundesautobahn kommend unverstellt bleibt und das Dorf Ramersdorf als solches erkennbar ist, soll die Grünfläche am Ortseingang nicht bebaut, sondern künstlerisch gestaltet werden.

-  öffentliche Grünfläche
-  Kinderspielplatz
-  Festwiese für Zirkus, Puppenbühne usw.
-  Wochenmarkt
-  Fuß- und Radweg (hist. Wallfahrtsweg)
-  Grünfläche für künstlerische Gestaltung

## Städtebauliche Vorschläge zur Stärkung des Ensembles



### Bestandserhalt und Neubaumaßnahmen

Die alten Dorfstrukturen sind noch heute am deutlichsten um die Kirche erkennbar. Aufgrund der Siedlungsentwicklung erfuhr der Ortskern jedoch mehrere Brüche. Im Rahmen der Aufwertung des Ortskerns wird eine Verdichtung angestrebt, die zur Belebung beiträgt und als Lärmschutz fungiert.

Ein geplantes neues Pfarrheim auf der Nordseite der Aribonenstraße ergänzt die kirchlichen Einrichtungen um ein Gebäude mit Publikumsverkehr.

Entlang der Kirchseeoner Straße und dem Innsbrucker Ring soll eine neue Bebauung durch ihre Ausrichtung und Höhenentwicklung die dahinter liegenden Bereiche vor der hohen Lärmbelastung schützen. Gleichzeitig orientiert sie sich in ihrer Maßstäblichkeit an den vorhandenen Baustrukturen. An der Rosenheimer Straße wird die neue Bebauung (Einzelhandel und Wohnen) einen neuen Ortsrand bilden. Sie wird Publikumsmagnet für die Bewohner westlich wie östlich der Rosenheimer Straße.

Sämtliche Neubauten orientieren sich in ihrer Gestaltung am Ortsbild und werden den Zielen des Ensembleschutzes gerecht.

### Der Bereich zwischen Aribonenstraße und Rosenheimer Straße

Der südliche Ortsrand ist derzeit nur als Rückseite der Aribonenstraße ablesbar, an die sich eine Brachfläche bis zum östlichen Arm der Rosenheimer Straße anschließt. Diese Brachfläche wird derzeit durch das geförderte Urban-Gardening-Projekt "rosen\_heim" zwischengenutzt.

Durch die Verlegung der Rosenheimer Straße wird ein großes zusammenhängendes Areal frei, das in weiten Teilen neu bebaut werden soll. Der Entwurf schlägt hier die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit Einkaufsmarkt und Wohnen vor. Zur Rosenheimer Straße soll eine durchgehende Front ausgebildet werden, die den dahinter liegenden Freibereichen und Wohngebäuden als Schallschutz dient. Den Gebäuden mit Ausrichtung nach Süden wird eine Schallschutzwand vorgelagert. Das sanierte Wohngebäude Aribonenstraße 22 wird in den Schallschutz integriert.

Der Markt soll einen Vollsortimenter, ein Café und einige kleinere Läden um-



fassen und im Erdgeschoss des nördlichen Teilbereichs situiert werden. In den oberen Geschossen ist Wohnen vorgesehen.

Der gesamte Neubau wird mit einer

Tiefgarage unterbaut, die sowohl den neuen Anwohnerinnen und Anwohnern als auch den Kunden des Markts zur Verfügung steht.



### Der Bereich um die Kirche

In den vergangenen Jahren hat die Kirche einiges unternommen, um die zugehörigen Gebäude im Ortskern Ramersdorf zu sanieren. Das neue Pfarr- und Wallfahrerheim soll nach einem Entwurf des Architekten Dominikus Stark und des Landschaftsarchitekten Andreas Kicherer an der Aribonenstraße erbaut werden (Wettbewerb von 2015). Der Entwurf sieht einen Pfarrsaal und ein öffentliches Café vor sowie die Öffnung des Pfarrgartens für Besucher.



Ansicht des geplanten Pfarrheims

Östlich des neuen Pfarrheims soll eine neue öffentliche Fußwegeverbindung von der Aribonenstraße zur Ramersdorfer Straße hergestellt werden.

Um den rückwärtigen Bereich vor den Immissionen des Innsbrucker Rings abzuschirmen, ist entlang des Rings eine geschlossene Straßenrandbebauung vorgesehen. Die Eigentümer haben bereits ihre Mitwirkungsbereitschaft signalisiert.

### Der Bereich der Tankstelle

Die Tankstelle an der Ecke Innsbrucker Ring / Kirchseeoner Straße liegt nicht auf städtischem Grund und kann daher nur mit dem Eigentümer überplant werden. Gleichwohl schlägt der Rahmenplan eine in Zukunft mögliche Überplanung zur Verbesserung des Gebiets vor. Der Ersatz der eingeschossigen Tankstelle durch eine lärmabschirmende, geschlossene Bebauung entlang des Innsbrucker Rings würde auf der lärmabgewandten Seite eine ruhige Wohnlage ermöglichen. Ein Kopfbau im rechten Winkel dazu sorgt zusätzlich für Schutz vor Lärm aus Norden. An der Kirchseeoner Straße ist die Errichtung einer Kindertagesstätte

geplant, in den oberen Geschossen ist Wohnen vorgesehen. Die Form des Baukörpers ermöglicht einen völlig ruhig gelegenen Freibereich. Das Gebäude Ramersdorfer Straße 9 ist auf der Nordseite der Ramersdorfer Straße ensembleprägend und von besonderem Aussagewert für das Ensemble. Dies sowie der vorhandene alte Baumbestand lässt eine völlige Neuordnung in diesem Bereich nicht zu. Die Eigentümer haben ihre Bereitschaft signalisiert, den Bestand zur Schaffung von Wohnraum im Sinne des Ensembleschutzes nachzuverdichten. Die Grünbeziehung im Norden entlang der Kirchseeoner Straße bleibt erhalten, wird in ihrer Breite gegenüber dem Bestand allerdings reduziert.



Rot dargestellt: Abbruch Gebäude / alter Straßenverlauf

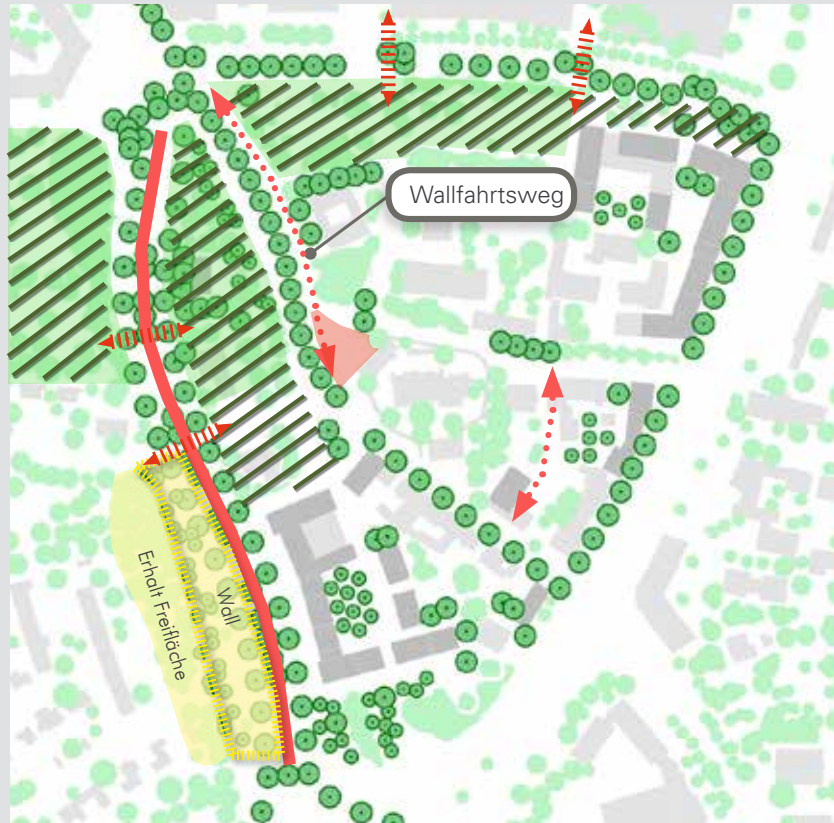
## Aufwertung der Grün- und Freiflächen

### Öffentliche Freiflächennutzung

Der Rahmenplan für den Ortskern Ramersdorf formuliert als wichtiges Ziel die Belebung des öffentlichen Raums und damit die Revitalisierung des Ortskerns.

Die Aufwertung der öffentlichen Grün- und Freiflächen kann dazu einen wichtigen Beitrag leisten, indem eine hohe Aufenthaltsqualität hergestellt und die Identifizierung der Anwohner mit ihrem Quartier gestärkt wird.

Eine Belebung des Ortskerns kann jedoch nie nur von innen erfolgen, ebenso wichtig ist die Vernetzung mit den vorhandenen Strukturen. Der Rahmenplan verbindet daher über die Rosenheimer Straße hinweg den Wilrampark und die Mustersiedlung mit den öffentlichen Grünflächen des Ortskerns. Er ermöglicht neue Durchgänge und Fußverbindungen innerhalb des Quartiers, schafft neue Querungsmöglichkeiten über die Kirchseener Straße und die Rosenheimer Straße und bildet so ein enges Netz aus öffentlichen und halb-öffentlichen Freiflächen.



### Wilrampark

Durch die Verlegung der Rosenheimer Straße, die leichte Verschwengung der Trasse und ihre Reduzierung auf zwei Fahrspuren je Fahrtrichtung werden auf der Höhe des Wilramparks Flächen frei, die derzeit noch von der Rosenheimer Straße in Anspruch genommen werden. Diese Flächen westlich der Rosenheimer Straße werden dem Wilrampark zugeordnet.

Es wird vorgeschlagen, nach dem Umbau der Rosenheimer Straße die Randbereiche des Wilramparks von der Strauchschicht zu befreien und die Bäume aufzuasten. Dies hebt den derzeit vorhandenen grünen Vorhang auf, der den Wilrampark bisher umgibt, und vernetzt auch optisch die Flächen links und rechts der Rosenheimer Straße miteinander.

Die tatsächliche Verbindung für Fuß-



Vision: offene Randbereiche am Wilrampark

gänger wird durch neue Querungen über die Rosenheimer Straße hergestellt. Diese sind im Bereich der Herrenchiemsee- (Ampelanlage)

und nördlich der Gaststätte „Zar“ vorgesehen.

### Kirchenvorplatz

Der derzeit nicht als solcher wahrnehmbare Kirchenvorplatz wird als reiner Fußgängerplatz geplant, der nicht vom Autoverkehr befahren wird, auch der Fahrradverkehr wird am Rand entlang geleitet.

Der Platz soll weitgehend für die Bewohnerinnen und Bewohner, für Pilgergruppen, Veranstaltungen aller Art, einen Wochenmarkt o. ä. freigehalten werden. Die Gestaltung soll eine hohe Aufenthaltsqualität mit Sitzbänken, evtl. einem Brunnen, entsprechender

Beleuchtung usw., bieten und damit zur Kommunikation und zum Verweilen einladen. Der Ortskern erhält mit dem Kirchenvorplatz ein neues Zentrum, dessen Bedeutung für den öffentlichen Raum ganz erheblich sein dürfte. Die Fläche zwischen dem Kirchenvorplatz und der Gaststätte „Zar“ soll mit Rasen- und Pflanzflächen sowie einem attraktiven Kinderspielplatz als städtische Grünfläche gestaltet werden. Die Verantwortlichkeit für Planung und Umsetzung liegt beim Baureferat.

### Wallfahrtsweg

Die Verbindung vom Kirchenvorplatz zur Kreuzung Kirchseeoner Straße / Rosenheimer Straße ist von historischer Bedeutung. Sie ist ein Teil des alten Wallfahrtswegs, der ursprünglich vom Ortskern Ramersdorf zum Alten Peter in der Innenstadt führte. Der Rahmenplan legt diese Verbindung wieder frei: Ein breiter Fußweg führt von der Kirchseeoner Straße, an der sich auch die Bushaltestelle befindet, zum neuen Kirchenvorplatz und stellt so die historische Beziehung wieder her. Durch eine Baumreihe abgetrennt wird ein zusätzlicher Fahrradweg parallel zum Fußweg geführt und stellt für Fahrradfahrer eine willkommene Abkürzung im Vergleich zum heutigen Zustand dar. Durch die Verkehrsberuhigung des Kirchenvorplatzes und die Wegeführung auf den Kirchturm zu erhält die Kirche wieder ein stärkeres Gewicht als Ortsmitte und als Symbol für Ramersdorf.



Kirchenvorplatz und Fuß- und Radweg (hist. Wallfahrtsweg)

### Festwiese und Aktivfläche

Die große, zusammenhängende Grünfläche an der Kirchseeoner Straße soll mit dem vorhandenen Baumbestand zu ca. zwei Dritteln erhalten werden. Lediglich ein Teil in der Nähe des Innsbrucker Rings soll in Zukunft überbaut werden.

Der Westteil der Grünfläche wird weiterhin als Festwiese zur Verfügung stehen, auf der mehrmals im Jahr ein Zirkus oder Puppentheater gastieren. Die Fläche bleibt daher weitgehend

offen, mit Möblierung und Bäumen nur in den Randbereichen.

Der östliche Teil, gegenüber der Friedrichschule, ist derzeit mit einigen wenigen Spielgeräten ausgestattet. Künftig soll hier eine öffentliche Grünfläche entstehen, mit einem attraktiven Angebot für Jung und Alt.

Da die Umgestaltung der öffentlichen Grünfläche unabhängig ist von der Umsetzung der Rosenheimer Straße, soll ihre Realisierung durch das Baureferat bereits ab 2019 vorgenommen werden.



Vorhandenes Klettergerüst auf der zukünftigen öffentlichen Grünfläche



Vision: mögliche Nutzungen der öffentlichen Grünfläche

## Baumbestand und Baumneupflanzungen

Das Konzept des Rahmenplans nimmt größtmögliche Rücksicht auf den bestehenden, teilweise sehr alten Baumbestand. Alle vom Baureferat Gartenbau als „sehr erhaltenswert“ eingestuft Bäume werden bewahrt, lediglich im nördlichen Bereich der Rosenheimer Straße müssen einige als „erhaltenswert“ eingestufte Bäume im Zuge der Neuordnung der Straße gefällt werden.

Die Aribonenstraße und der geplante Wallfahrtsweg bekommen eine neue Baumreihe, die Rosenheimer Straße wird links und rechts wie auch auf dem Mittelstreifen von jeweils einer Baumreihe überstellt.

Insgesamt reduziert sich dadurch der Baumbestand nicht, sondern wird im Gegenteil sogar noch erweitert.

- sehr erhaltenswerte Bäume, werden erhalten
- erhaltenswerte Bäume, werden erhalten
- erhaltenswerte Bäume zu fällen
- andere Bäume zu fällen
- Baumbestand, bedingt bzw. nicht erhaltenswert



## Ortseingang

Momentan existiert kein eigentlicher Ortseingang nach Ramersdorf: Der Autofahrer wird von der Autobahn kommend geradlinig am Ortskern vorbeigeleitet, die Straßenführung erlaubt keinen Blick auf einen als solchen erkennbaren Ortskern. Mit dem Rahmenplan wird sich diese Situation grundlegend verändern: Der Autofahrer fährt von Süden kommend auf einen gefassten Ortsrand zu und wird dann auf der Rosenheimer Straße am neu geplanten Wohn- und Einzelhandelsgebäude entlangelenkt.

Die Grünfläche vor dem südlichen Ortsrand Ramersdorfs wird als grünes Entree gestaltet und kann z. B. durch Kunst im öffentlichen Raum aufgewertet werden. Gleichzeitig wird der Ortskern nach außen abgegrenzt, und der dörfliche Charakter wird unterstrichen.

Der Denkmalschutz fordert die Erhaltung der historischen Blickbeziehung auf den Kirchturm St. Maria Ramersdorf von Süden her, dies ist durch die gewählte



Vision: Kunst im öffentlichen Raum am Ortseingang

Höhenentwicklung der Bebauung gewährleistet. Eine Nutzung der Fläche für den Aufenthalt im Freien ist aus Gründen des Schall-

schutzes nicht möglich, da die maximal zulässigen Immissionswerte an dieser Stelle deutlich überschritten werden.

### Aribonenstraße und Ramersdorfer Straße

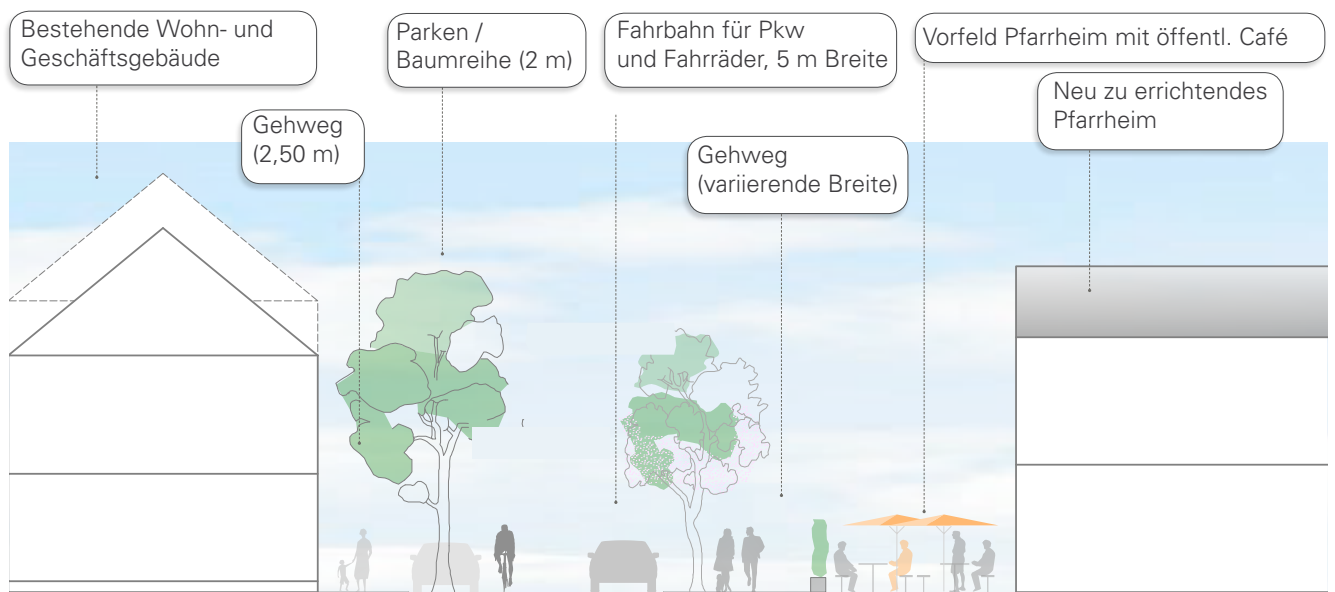
Die beiden untergeordneten Straßen im Ortskern, Aribonenstraße und Ramersdorfer Straße, sollen umgewandelt werden in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit einer Geschwindigkeitsbegrenzung auf 20 km/h.

Die verschiedenen Flächen (Fahrbahn, Gehweg, Stellplätze) sollen alle aus

demselben Material hervorgehen und sich nur z. B. durch Verlegeart und -richtung, Fuge oder Format differenzieren. Dadurch wird trotz der räumlichen Begrenzung ein großzügiger Eindruck erreicht.

In der Aribonenstraße ist auf der Süd- bzw. Westseite eine Reihe schmalkroniger Bäume vorgesehen, die den Wohnungen in den oberen

Geschossen zwar den Blick in einen Baum bieten, gleichzeitig aber kein Licht wegnehmen. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite können vereinzelt zusätzliche kleinkronige Bäume gesetzt werden, die den Straßenraum weiter gliedern und z. B. noch einen farbigen Aspekt einbringen. Dadurch kann ein völlig neuer Straßenraum mit hoher Aufenthaltsqualität entstehen.



Schnitt durch die Aribonenstraße auf Höhe des neuen Pfarrheims, Blick Richtung Nordwesten; die konkrete Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsanlagen erfolgt durch das Baureferat

### Nachbarschaftstreff

Im ehemaligen Trambahnhäuschen soll der seit einigen Jahren bestehende „Nachbarschaftstreff Trambahnhäusl“ erhalten bleiben und weitergeführt werden. Der Nachbarschaftstreff wird durch verschiedenste Gruppen genutzt. Darunter sind die Gesangsgruppe Singhäusl, die Mädchengruppe LiLA, der Gemeinschaftsgarten „rosen\_heim“, die Feuerinsel und der Männertreff, das Kochprojekt Culture Kitchen, die Jungengruppe RAP und Streetwork. Zusätzlich zum Nachbarschaftstreff im Trambahnhäusl ist beabsichtigt, die bestehende Unterführung unter der Rosenheimer Straße für den Nachbarschaftstreff bzw. einen Jugendtreff zu nutzen: Ihre Lage fernab von Wohnhäusern ist geradezu prädestiniert für Nutzungen, die gegebenenfalls unverträglich mit Wohnen wären.



Vision: Nachnutzung der Unterführung, z. B. als Partykeller

Vorstellbar ist hier z. B. der Ausbau als Partykeller, als Musikübungsraum oder Werkstatt. Die vorhandenen Abgänge in die Unterführung sollen hell und of-

fen gestaltet werden und können zum Teil als Rettungswege genutzt werden.

## Verkehrskonzept

Die nachfolgenden Aspekte werden in der Rahmenplanung näher betrachtet. Die detaillierte weitere Bearbeitung wird in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachreferaten erfolgen. Der Stadtrat wird weiterhin dazu eingebunden.

### Neuordnung der Verkehrsflächen

Die Verlegung der Rosenheimer Straße ist der Dreh- und Angelpunkt für die Neuorganisation des Ortskerns Ramersdorf. Durch die Zusammenziehung der beiden Straßen in Süd- und in Nord-Fahrtrichtung werden bisher ungenutzte Flächen frei, die durch entsprechende Gestaltung eine neue Aufenthaltsqualität bieten können. Im städtebaulichen Wettbewerb wurde besonders die Verschwenkung der Rosenheimer Straße im Bereich der Mustersiedlung gewürdigt, die die Fortsetzung des bereits vorhandenen Lärmschutzwalls für die Mustersiedlung ermöglicht.

In Verbindung mit dem Anschluss der Aribonenstraße an die Rosenheimer Straße – anstatt über den Kirchplatz an die Ramersdorfer Straße – entsteht eine städtebaulich vollkommen neue Struktur für den Ortskern. Der Kirchenvorplatz kann dadurch autofrei als Ortsmitte gestaltet werden, was einen enormen Gewinn für den öffentlichen Raum bedeutet.

Auch die Kirchseeoner Straße wird neu geordnet, was vor allem die Sicherheit des Radverkehrs und die Überquerungsmöglichkeiten verbessert.

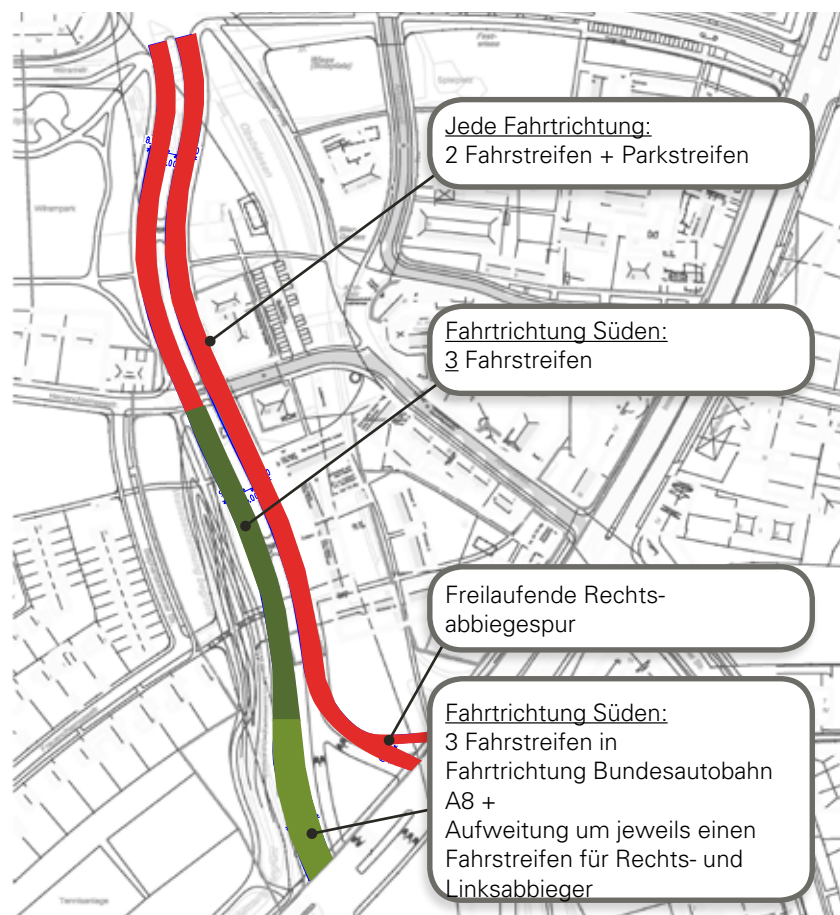
### Rosenheimer Straße

Die beiden bisher durch eine ca. 60 m breite Mittelinsel getrennten Fahrrichtungen werden auf der Westseite der vorhandenen Trasse zusammengezogen. Die Rosenheimer Straße wird in beiden Fahrrichtungen mit zwei Fahrspuren statt bisher drei geführt, die Fahrrichtungen werden durch einen ca. 6 m breiten bepflanzten Mittelstreifen voneinander getrennt.

In Richtung Süden weitet sich die Fahrbahn ab der Einmündung Herrenchiemseestraße auf drei Fahrspuren auf. Der berechnete Rückstau für die prognostizierten Fahrzeugzahlen im Jahr 2030 vor der Ampelanlage reicht damit maximal bis zum Anschluss der Herrenchiemseestraße.

An der Ampelanlage am Innsbrucker Ring verlaufen drei Fahrspuren geradeaus auf die Bundesautobahn A8 und jeweils ein Fahrstreifen für Links- und Rechtsabbieger in Richtung Innsbrucker Ring. Vom Ring kommend bleibt eine freilaufende Rechtsabbiegespur nach Norden in die Rosenheimer Straße.

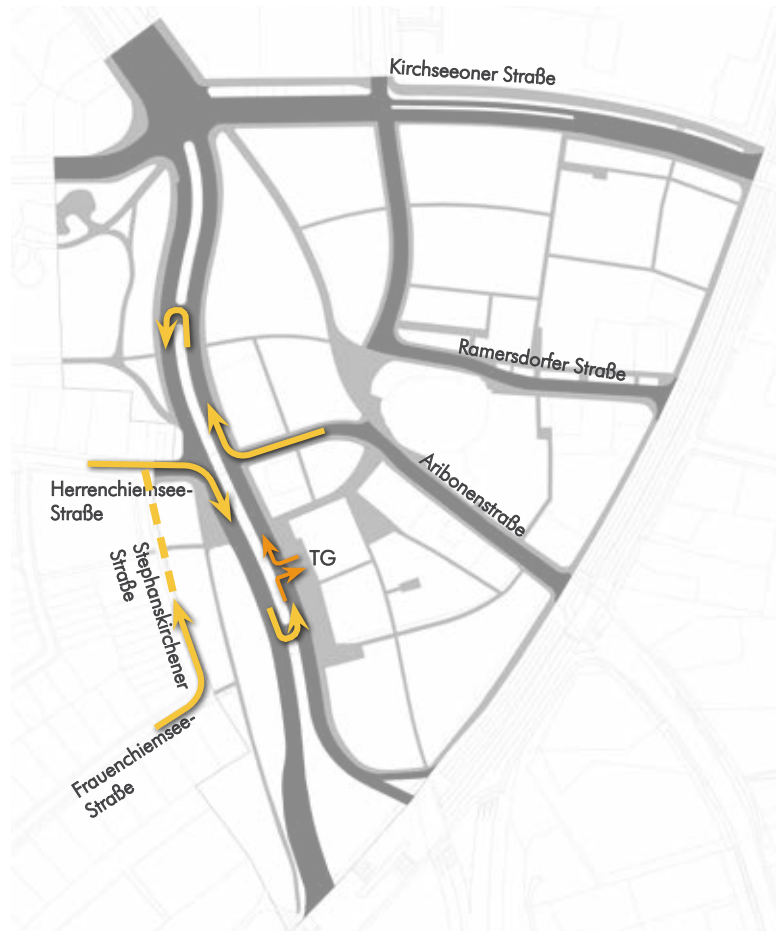
Der Umbau der Rosenheimer Straße ist in folgenden Bauphasen denkbar: In der ersten Phase wird der Verkehr in beide Richtungen auf dem östlichen bestehenden Arm der Rosenheimer Straße geführt. Währenddessen kann der westliche Arm rückgebaut und der neue Verlauf der Rosenheimer Straße hergestellt werden. Sobald die neue Trasse fertiggestellt ist, kann die neue Rosenheimer Straße für den Verkehr freigegeben werden und der nicht mehr benötigte östliche Arm abgebrochen werden. Die frei werdenden Flächen stehen nun zur Verfügung für die Neuanlage von Grünflächen bzw. eine Bebauung.



### Wendemöglichkeiten auf der Rosenheimer Straße

Um unnötige Umwege für Fahrzeuge zu vermeiden, die die Fahrtrichtung wechseln möchten, werden nördlich und südlich der Einmündung Herrenchiemseestraße bzw. Aribonenstraße zwei Wendemöglichkeiten angeboten. Die Breite des Mittelstreifens ist mit ca. 6 m ausreichend, sodass ein Kraftfahrzeug stehen bleiben kann, ohne den fließenden Verkehr auf der Rosenheimer Straße zu behindern. Auf diese Weise können die Fahrzeuge noch vor der jeweiligen Ampelanlage die Fahrtrichtung wechseln und belasten die Kreuzungspunkte an der Kirchseeoner Straße bzw. am Innsbrucker Ring nicht zusätzlich.

Auch die Ein- und Ausfahrt in die geplante Tiefgarage des Einkaufsmarkts ist nur als Rechtsein- und Rechtsausbieger möglich. Fahrzeuge, die aus der Tiefgarage kommen und in südliche Richtung fahren wollen, können dann die Wendemöglichkeit nach der Aribonenstraße nutzen.



Neuordnung des Verkehrs im Ortskern

### Frauenchiemseestraße

Die Frauenchiemseestraße wird zukünftig nicht mehr in direkter Verbindung zur Rosenheimer Straße stehen. Da die Frauenchiemseestraße nur eine lokale Bedeutung als Erschließungsstraße hat, erscheint es vertretbar, dass sie über die Stephanskirchener Straße an die Herrenchiemseestraße und damit an die Rosenheimer Straße angebunden ist. Der Anschluss an die Rosenheimer Straße entfällt zugunsten des verlängerten Lärmschutzwalls.

### Anschluss Aribonenstraße

Die Aribonenstraße soll in Zukunft auf Höhe der Herrenchiemseestraße an die Rosenheimer Straße angeschlossen werden. Da ein Überfahren des Mittelstreifens an dieser Stelle nicht mehr möglich sein soll, um die grüne Welle auf der Rosenheimer Straße beizubehalten, ist ein Abbiegen auf die Rosenheimer Straße nur nach rechts möglich. Auch von der Herrenchiemseestraße aus kommend ist nur ein Rechtsabbiegen möglich.

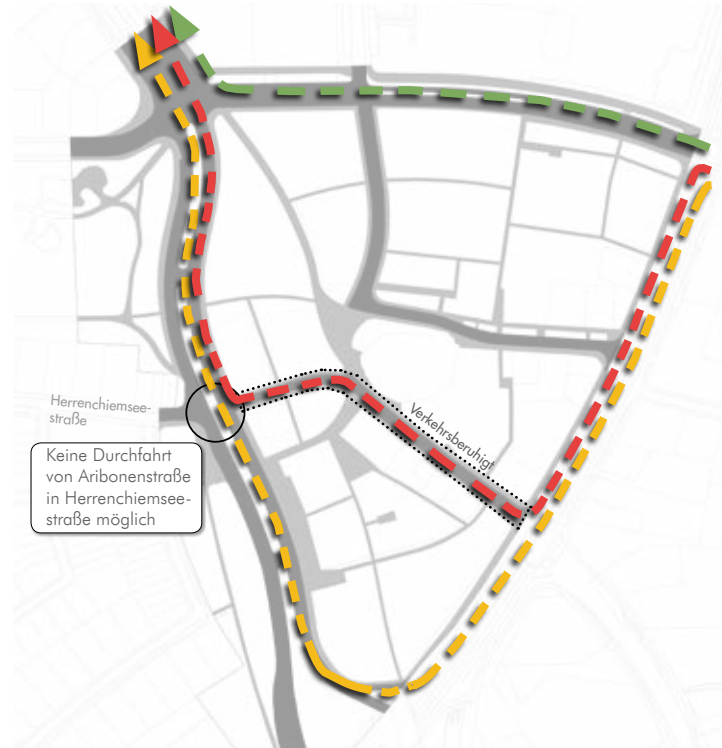
### Kirchseeoner Straße

Der Querschnitt der Kirchseeoner Straße wird reduziert von derzeit zwei auf eine Fahrspur je Fahrtrichtung, getrennt durch einen bepflanzten Mittelstreifen. Im Zuge der Fortschreibung Teil 2 „Infrastruktur“ des öffentlichen Personennahverkehrs wird auch hier der Verlauf möglicher Trambahntrassen geprüft.

## Ausschluss von Schleichverkehr

Schleichverkehr durch den Ortskern zur Umgehung der Kreuzungsbereiche kann ausgeschlossen werden:

In Richtung Innenstadt verläuft die schnellste Route im Norden über die Kirchseeoner Straße (grün gestrichelt). Am zweitschnellsten wird die Innenstadt über die Rosenheimer Straße erreicht (gelb gestrichelt). Aufgrund der Verkehrsberuhigung stellt die Route durch den Ortskern die langsamste Variante dar (rot gestrichelt). Schleichverkehr ist damit nicht zu erwarten. Weiterhin wird Schleichverkehr unterbunden, da eine Durchfahrt von der Aribonenstraße in die Herrenchiemseestraße nicht möglich ist.



## Ruhender Verkehr

Für Kundinnen und Kunden sowie die Anwohnerschaft des geplanten Einzelhandels mit Wohnen ist eine neue Großgarage mit Zufahrt von der Rosenheimer Straße aus vorgesehen. Die Nutzung der Tiefgarage ist auch für Besucher der Gaststätten vorgesehen, dies bedarf jedoch der Absprache.

Die Tiefgarage am Innsbrucker Ring südlich der Einmündung der Ramersdorfer Straße wird im Zuge der Verlegung der Zufahrt erweitert für die Geschäftsnutzungen der zusätzlich entstehenden Geschossflächen.

Auch der Neubau an der Kirchseeoner Straße (Kindertagesstätte und Wohnen) soll eine Unterbauung durch eine Tiefgarage erhalten.

Die oberirdischen Stellplätze entlang der Aribonenstraße und der Ramersdorfer Straße bleiben zum größten Teil erhalten, entlang der Rosenheimer Straße entstehen auf beiden Seiten Längsparkbuchten mit zeitlicher Beschränkung. In der Kirchseeoner Straße sind in Teilbereichen neue Parkbuchten vorgesehen, auch östlich der Gaststätte „Zar“ entstehen zusätzliche Parkplätze. Damit werden in der Bilanz im Vergleich zu heute zusätzliche oberirdische Stellplätze geschaffen.



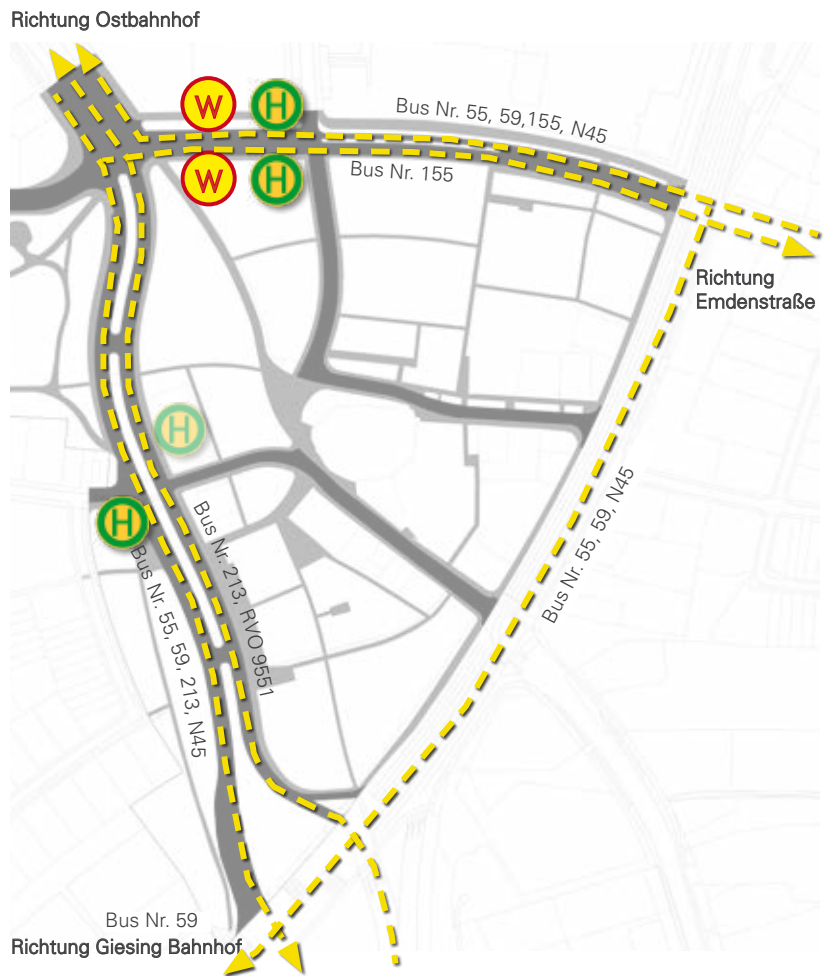


### Öffentlicher Personennahverkehr

Die vorhandenen Buslinien in der Rosenheimer Straße und der Kirchseeoner Straße (Buslinien 55, 59, 155, 213 sowie die Nachtlinie N45 ) werden wie vorhanden beibehalten. Auf der Westseite der Rosenheimer Straße wird an der Einmündung der Herrenchiemseestraße ein Bushalt mit Warthäuschen eingerichtet, auf der Ostseite besteht die Option für eine Bushaltestelle. Anschluss an die U-Bahn besteht über den Bus Nr. 55, 59 oder 155 am Karl-Preis-Platz, die nächste S-Bahn-Haltestelle sowie die nächste Tramhaltestelle befindet sich am Ostbahnhof. In Bezug auf den Beschluss zum „Nahverkehrsplan der Landeshauptstadt München“ aus dem Jahr 2015, im Rahmen der Fortschreibung Teil 2 „Infrastruktur“, sollen mögliche Tramtrassen durch oder um den Ortskern im Jahr 2018 untersucht werden. Bei Redaktionsschluss waren die Untersuchungen zum ÖPNV noch nicht abgeschlossen; ggf. haben die Ergebnisse Auswirkungen auf den Rahmenplan.

### Verkehrsberuhigter Geschäftsbereich

Die Aribonenstraße und die Ramersdorfer Straße sollen umgewandelt werden in einen verkehrsberuhigten Geschäftsbereich: Damit hat zwar - anders als in einem verkehrsberuhigten Bereich - der Fahr- und Radverkehr Vorrang vor dem Fußgängerverkehr, die zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei nur 20 km/h, der Fahrradverkehr verläuft auf der Fahrbahn. Gehwege, Fahrbahn und Parkbuchten sind voneinander abgegrenzt, die Straße erhält Zonencharakter. Die Einstufung zum Verkehrsberuhigten Geschäftsbereich trägt dazu bei, die Immissionen zu reduzieren.



## Fußwegenetz

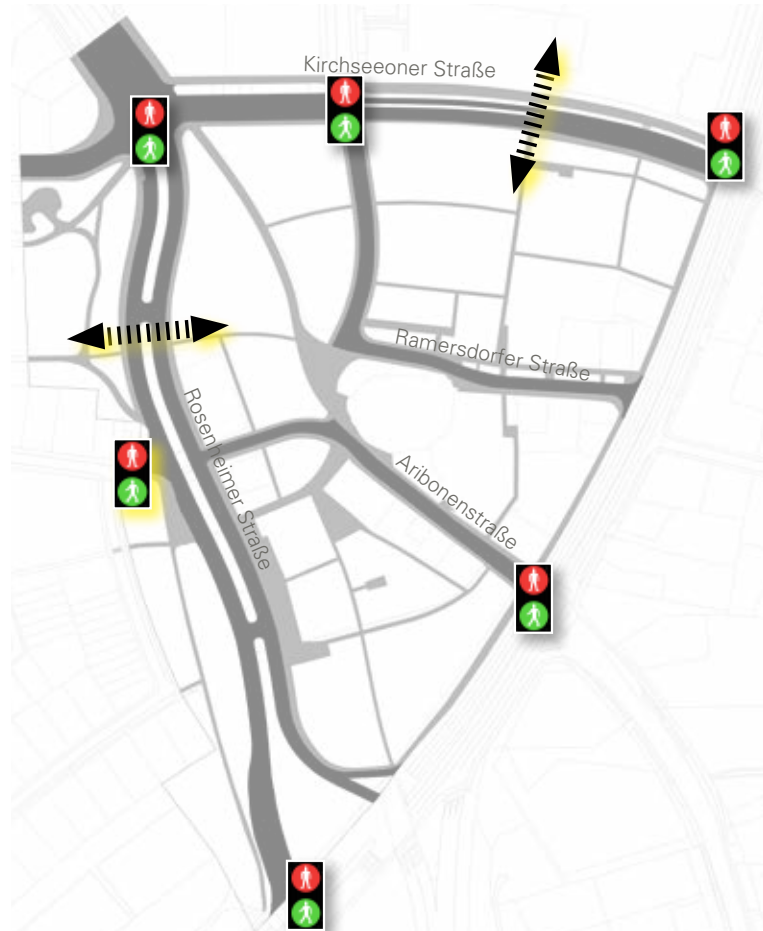
Für Fußgänger sind neben den signalisierten Querungen an den Knotenpunkten zwei weitere Querungsmöglichkeiten über die Rosenheimer Straße vorgesehen, und zwar nördlich der Gaststätte „Zar“ und auf Höhe der Aribonenstraße bzw. Herrenchiemseestraße.

Aufgrund der grünen Welle ergeben sich an diesen Stellen ausreichend große, zeitlich versetzte Fahrzeuglücken, um die jeweilige Richtungsfahrbahn überqueren zu können. Mit dem 6 m breiten Mittelstreifen bestehen zudem genügend große Aufstellflächen, um darauf warten zu können.

Auf eine weitere Querung auf Höhe der Frauenchiemseestraße wird aus Gründen der Verkehrssicherheit verzichtet.

Über die Kirchseeoner Straße besteht bereits jetzt ein Übergang mit Ampelanlage an der Einmündung der Ramersdorfer Straße. Zur besseren Vernetzung über die Kirchseeoner Straße gerade für Schülerinnen und Schüler ist ein zusätzlicher, nicht signalisierter Übergang über den Mittelstreifen vorgesehen.

Mit der Ergänzung und dem Ausbau von Fußwegen innerhalb des Ortskerns entsteht über die Grenzen des Rahmenplans hinaus ein feinmaschiges Netz von Fußwegverbindungen.







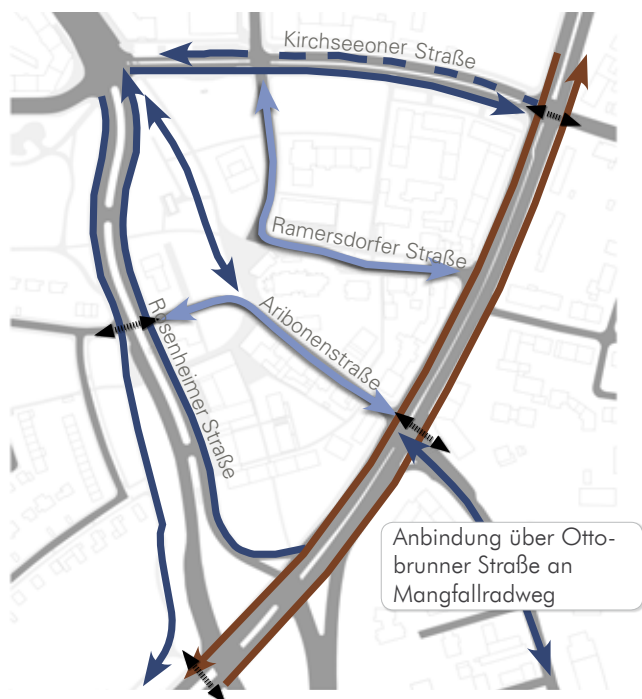
## Radverkehr

Auf der Westseite der Rosenheimer Straße wird ein kombinierter Fuß- und Radweg im begleitenden Grün, im südlichen Bereich hinter dem Lärmschutzwand, geführt. Auf der Ostseite in Richtung Norden wird ein Radweg eingerichtet, der durch Längsparkbuchten und einen Baumstreifen von der Straße getrennt ist.

In der Kirchseeoner Straße ist für beide Fahrrichtungen ein Radfahrstreifen oder baulich angelegter Radweg geplant. Hier sind gerade in den Morgenstunden viele Radfahrer unterwegs.

Für den Radverkehrsstrom aus der Ottobrunner Straße Richtung Innenstadt und zurück wird es künftig eine kurze Verbindung über die Aribonenstraße (Fahrradverkehr auf der Fahrbahn, Tempo 20) und im weiteren Verlauf über den Radweg parallel zum Wallfahrtsweg geben.

-  Bestehender Radweg
-  Neuer Radweg
-  Neuer Radfahrstreifen oder Radweg
-  Radverkehr auf der Straße (verkehrsberuhigt)



## Immissionsschutz

Der Ortskern Ramersdorf ist derzeit von erheblichem Verkehr umgeben und damit auch von Immissionen stark belastet: Die äußerst vielbefahrene Rosenheimer Straße ist eine wichtige Radiale vom Innsbrucker Ring in Richtung Innenstadt und begrenzt das Gebiet des Rahmenplans im Westen. Den östlichen und südlichen Abschluss bildet der ebenfalls vielbefahrene Innsbrucker Ring als Teil des Mittleren Rings, im Norden verläuft die Kirchseeoner Straße. Zudem befindet sich an der Kreuzung Kirchseeoner Straße / Innsbrucker Ring eine 24 Stunden geöffnete Tankstelle.

Durch geeignete Maßnahmen steuert der Rahmenplan der Ausbreitung des Verkehrslärms entgegen und steigert so die Aufenthaltsqualität im Freien wie auch in den Wohnungen ganz erheblich. Dies geschieht zum einen durch die Verlegung der Rosenheimer Straße, deren Verschwenkung sowie

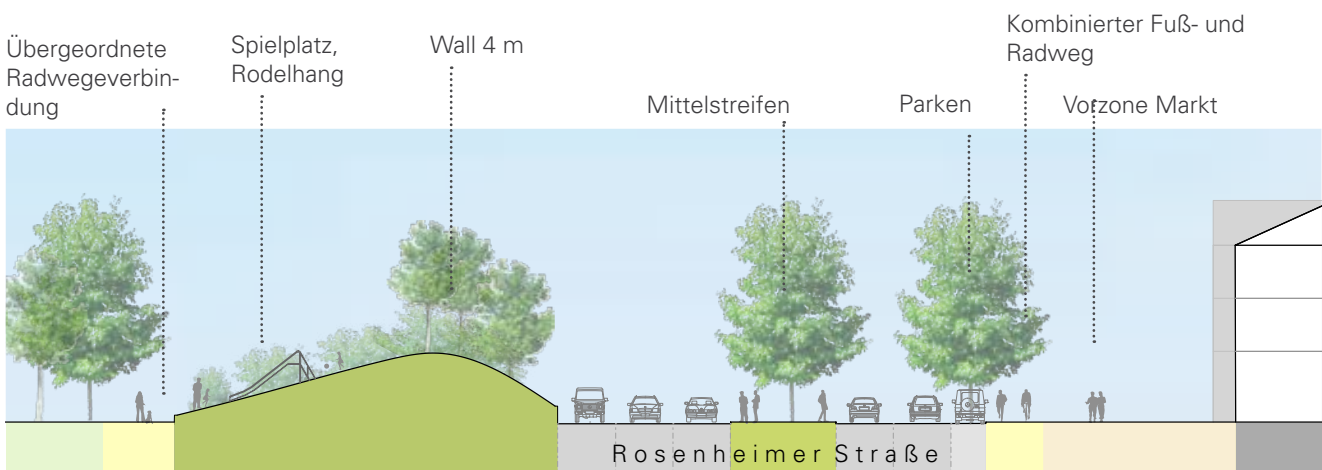
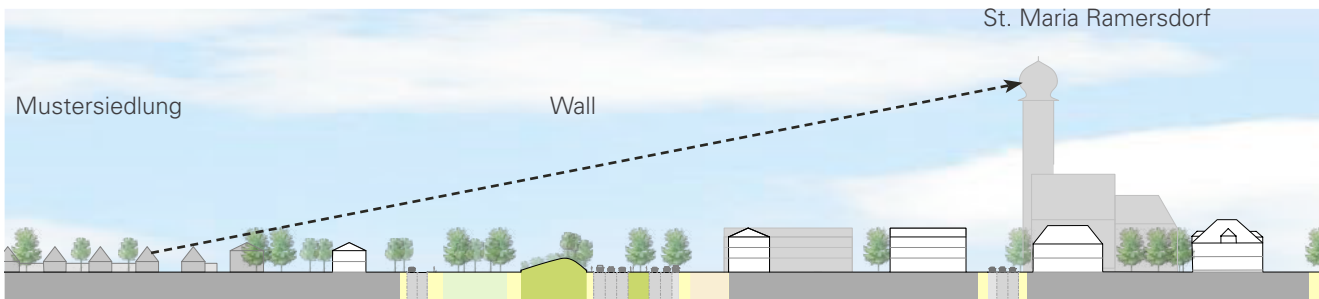
die Anlage eines Lärmschutzwalls. Zum anderen werden Neubauten an den lärmemittierenden Straßen so platziert, dass sie die dahinter liegenden Bereiche vom Straßenlärm abschirmen.

### Lärmschutzwall

Der Wall im südlichen Bereich der Rosenheimer Straße stellt die Verlängerung des bereits vorhandenen Walls südlich der Mustersiedlung dar. Er wird durch die Verschwenkung der Rosenheimer Straße möglich und schützt mit einer Höhe von 4 m vor allem die Mustersiedlung. Der Baumbestand kann dabei nahezu vollständig erhalten werden. Auf der westlichen Seite des Walls führt ein Fußweg entlang. Der Wallhochpunkt wird zur Verbesserung des Lärmschutzes nach Osten verschoben, sodass der Wall im Querschnitt asymmetrisch erscheint. Dies ermöglicht es, die Westseite des Walls nicht nur zu bepflanzen, sondern

diesen auch für einen attraktiven Spielplatz mit verschiedenen Rutsch- und Klettermöglichkeiten zu nutzen. Im Winter kann der Wall als Rodelhügel genutzt werden. Der Wall beeinträchtigt mit seiner Höhe von 4 m in keiner Weise die Sichtbeziehung zur Kirche St. Maria.

Zusätzlich zum Wall wird nördlich der Herrenchiemseestraße eine Schallschutzwand errichtet, um bei den östlichsten Gebäuden der Mustersiedlung in den Außenwohnbereichen und bei Aufenthaltsräumen in den Erdgeschossen den Verkehrslärm zu reduzieren. Schallreflexionen vom neuen Wohn- und Geschäftshaus auf der Ostseite der Rosenheimer Straße in die Mustersiedlung sind gemäß Immissionsschutzgutachten nicht zu erwarten.



Oben: Schnitt durch Mustersiedlung, Wall und Kirche St. Maria; Unten: Schnitt durch Wall und Rosenheimer Straße

Bislang liegt im Ortskern Ramersdorf keine geschlossene Randbebauung am Innsbrucker Ring und der Rosenheimer Straße vor. Dies führt dazu, dass starke Straßenverkehrsgeräusche im gesamten Ortskernbereich vorherrschen. Um geschützte Bereiche an der straßenabgewandten Seite zu schaffen, wird eine weitgehend geschlossene, strukturierte Straßenrandbebauung angestrebt, indem Baulücken geschlossen, der Bestand nachverdichtet und neu zu errichtende Gebäude so angeordnet werden, dass sie als Schallschutz fungieren können.



Bestand: Baulücke mit Tiefgaragenabfahrt am Innsbrucker Ring

### Einzelhandel und Wohnen an der Rosenheimer Straße

Drei Gebäude in West-Ost-Richtung bilden in Kombination mit zwei Verbindungsbauten zur Rosenheimer Straße eine geschlossene Fassade und öffnen sich auf die lärmabgewandte Seite. Auf der Ostseite entsteht so ein ruhiger Innenhof, an den zwei weitere ruhig gelegene Wohngebäude angrenzen. Dem von zwei Seiten beschallten südlichsten Bauteil (Innsbrucker Ring und Rosenheimer Straße) wird eine Lärmschutzwand vorgelagert, die auch das Wohngebäude Aribonenstraße 22 mit einschließt.

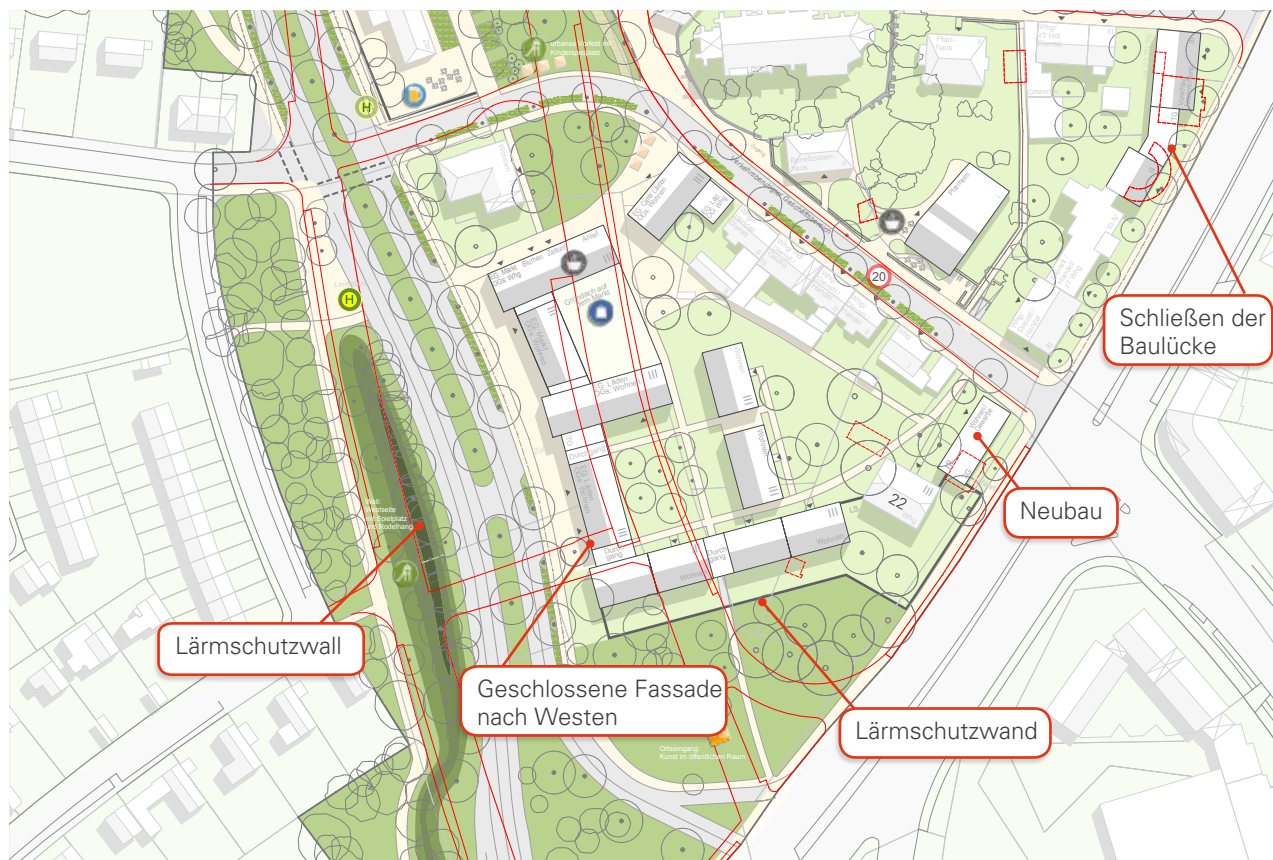
Die neue Bebauung bildet zusammen mit der Bebauung auf der Südseite der Aribonenstraße einen in sich nahezu geschlossenen Block, der für die Innenbereiche einen hohen Wohnwert erwarten lässt. Der entstehende Innenhof kann für private Gärten wie auch für halböffentliche Spielplätze und dergleichen genutzt werden.

### Bebauung entlang des Innsbrucker Rings

Im Bereich des Mittleren Rings sieht der Rahmenplan eine behutsame Verdichtung mit dem Zweck des aktiven Schallschutzes vor.

An der Ecke zur Aribonenstraße stellt ein quer gestellter Baukörper eine Verbindung her zur geplanten Lärmschutzwand und bildet damit den Abschluss einer kettenartigen Aufreihung von Baukörpern von der Rosenheimer Straße bis zur Aribonenstraße.

Im weiteren Verlauf Richtung Norden soll die derzeit vorhandene Tiefgaragenabfahrt an anderer Stelle neu organisiert werden. Die Baulücke soll durch einen lärmabschirmenden Baukörper geschlossen werden, der an den Bestand anschließt und bis zur Ramersdorfer Straße heranreicht. Damit entsteht ein durchgehender Riegel entlang des Innsbrucker Rings zwischen der Aribonenstraße und der Ramersdorfer Straße, der den dahinter liegenden Bereich des Pfarrgartens und des Wohngebäudes Ramersdorfer Straße 8 vor Verkehrslärm schützt.



## Tankstelle

Im nördlichen Teil des Innsbrucker Rings innerhalb des Betrachtungsgebiets ist derzeit die Tankstelle angesiedelt, die täglich 24 Stunden geöffnet hat und für die nahegelegene Wohnbebauung eine erhebliche Lärmbelastung darstellt.

Eine Absiedelung der Tankstelle in den nächsten Jahren erscheint wenig wahrscheinlich, sodass das Lärmschutzgutachten bei der Berechnung auch einen Zwischenzustand berücksichtigt hat. In diesem Zwischenzustand wird die Tankstelle als Bestand beibehalten, und die Neubebauung reagiert mit ihrer Ausrichtung auf die Lärmquelle:

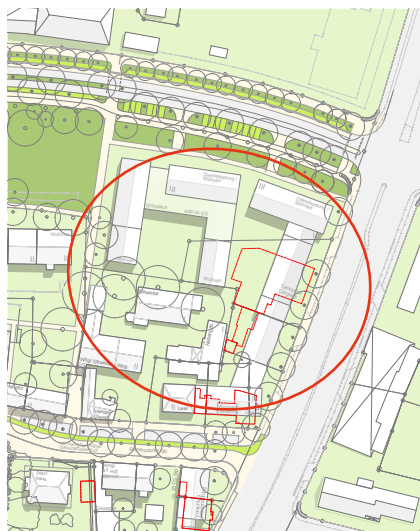


Variante 1 zeigt eine Abfolge von parallel zur Kirchseeoner Straße ausgerichteten dreigeschossigen Gebäuden. Die jeweiligen Südostseiten sind durch Nebengebäude bzw. eine Lärmschutzwand geschützt. Der westlichste Baukörper wird I-förmig nach Süden erweitert und hat eine größere Bautiefe, er beherbergt eine Kindertagesstätte.



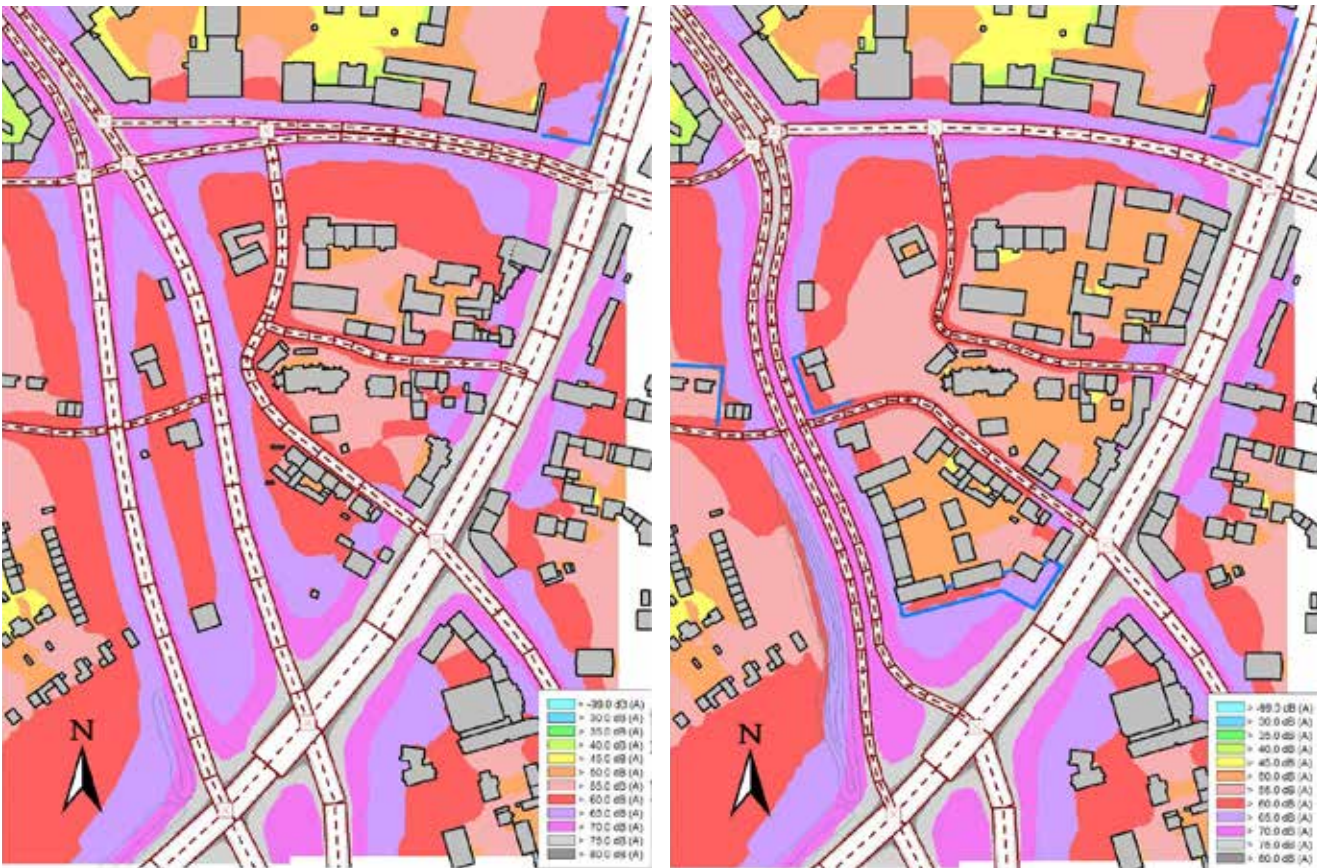
In Variante 2 soll eine Lärmschutzwand an der Rückseite der Tankstelle errichtet werden, die das nördlich gelegene Wohngebäude von den Immissionen der Tankstelle abschirmt. Westlich schließt sich der u-förmige Baukörper der Kindertagesstätte an, der sich nach Süden in einen geschützten Innenhof öffnet.

Für den Fall der Absiedelung der Tankstelle ist vorgesehen, dass sowohl die



Tankstelle als auch die angrenzende Carglass-Filiale ersetzt werden durch eine geschlossene Straßenrandbebauung entlang des Innsbrucker Rings. Diese schließt im Süden an die vorhandene Bebauung an und bildet damit einen wirksamen aktiven Schallschutz. Im Norden ist ein Kopfbau, rechtwinklig zum Schallschutzriegel, vorgesehen, der eine zusätzliche Lärmabschirmung für den Innenbereich bringt. Im rückwärtigen Bereich kann wie in Variante 2 ein u-förmiger Bau für die Kindertagesstätte und Wohnen entstehen.

## Lärmpegelkarten Tag, vor und nach der Umgestaltung



▲ Lärmpegelkarte Tag, Ist-Zustand

▲ Lärmpegelkarte Tag, nach der Umgestaltung

Aus dem Immissionsschutzgutachten:

Die Lärmpegelkarten zeigen nach der Umgestaltung eine signifikante Verbesserung der Immissionen in den Ortskern. Die Schallausbreitung wird durch die vorgeschlagenen Maßnahmen erheblich eingeschränkt. Neben den baulichen Veränderungen wurden auch die Geschwindigkeitsbegrenzung in der Aribonenstraße und der Ramersdorfer Straße berücksichtigt sowie der Rückbau auf zwei Fahrspuren in der Kirchseeoner Straße.

An den Fassaden der straßenbegleitenden Randbebauung an der Rosenheimer Straße und dem Innsbrucker Ring ist mit sehr hohen Belastungen zu rechnen, wie sie schon heute an bestehenden Gebäuden vorherrschen. Dem muss mit einem abgestuften Maßnahmenpaket begegnet werden:

- In den Randgebäuden sind insbesondere am Innsbrucker Ring vorwiegend weniger schutzbedürftige Nutzungen vorzusehen, also Büros und Geschäftsnutzungen.
- Wohnnutzungen sind mit ihren besonders schutzbedürftigen Schlafräumen und Kinderzimmern

zur lärmabgewandten Gebäude-seite auszurichten.

- Weitergehender Schutz ist durch passive Schallschutzmaßnahmen wie Pufferräume, schallgedämpfte Fensteröffnungen, schallgedämpfte Lüftungen und angemessene Schalldämm-Maße der Außenbauteile sicherzustellen.
- In den Randgebäuden muss an den straßenzugewandten Fassaden auf Außenwohnbereiche (z. B. Balkone) verzichtet werden.
- Lärmschutzmaßnahmen im Bestand können durch das kommunale Förderprogramm „Wohnen am Ring“ gefördert werden.

## Lärmpegelkarten Nacht, vor und nach der Umgestaltung



▲ Lärmpegelkarte Nacht, Ist-Zustand

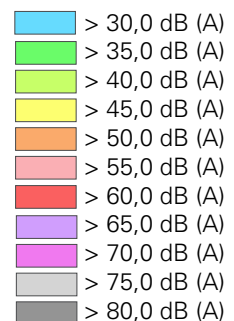
▲ Lärmpegelkarte Nacht, nach der Umgestaltung

Die Gaststätte „Zar“ wird durch die Verlegung der Rosenheimer Straße auf der einen Gebäudeseite stärker belastet, auf der anderen Seite erheblich entlastet. Die Westseite kann durch eine gläserne Schallschutzwand abgeschirmt werden, auf der Ostseite ergeben sich durch die neue Lage des nach Norden führenden Astes der Rosenheimer Straße ganz neue Nutzungsmöglichkeiten. Die Gaststätte „Alter Wirt“ sowie das gesamte Kirchgrundstück werden durch die Verlegung der Rosenheimer Straße deutlich von Straßenverkehrslärm entlastet.

Auch das Wohngebäude Rosenheimer Straße 244 wird auf der Ostseite durch den Wegfall des östlichen Arms der Rosenheimer Straße signifikant entlastet. Es steht zukünftig nicht mehr zwischen den Fahrspuren, sondern östlich der Rosenheimer Straße.

Durch die Schließung der Baulücken zu einer weitgehend geschlossenen Straßenrandbebauung und die Reduzierung der Kirchseeoner Straße auf zwei Fahrstreifen kann auch der Bereich nördlich der Ramersdorfer Straße bis zur Kirchseeoner Straße spürbar vom Verkehrslärm entlastet werden.

Für die Freiflächen an der Kirchseeoner Straße (Festwiese, öffentliche Grünfläche) ergibt sich – laut Gutachter – keine spürbare Veränderung der Lärmimmissionen.



## Bürgerinformationsveranstaltung am 6. Juli 2017 zum aktuellen Stand der Rahmenplanung

Am 6. Juli 2017 fand eine Bürgerinformationsveranstaltung in der neuen Dreifachsporthalle der Grundschule an der Führichstraße statt. Bürgerinnen und Bürger wurden eingeladen, sich über den Stand der Untersuchungen des Rahmenplans mit Maßnahmenkonzept, erarbeitet durch die Architekten Goergens Miklautz Partner, zu informieren.

Rund 120 Bürgerinnen und Bürger haben an der Veranstaltung teilgenommen. Das öffentliche Interesse und der Wunsch an der Prozessbeteiligung im Ortskern Ramersdorf kam damit deutlich zum Ausdruck.

### Einführung

Die Leitung des Sachgebiets Stadtplanung und Bauordnung begrüßte die Bürgerinnen und Bürger und sprach über die Bedeutung des Bund-Länder-Städtebauförderungsprogramms „Städtebaulicher Denkmalschutz“, welches seit 2011 für den Ortskern Ramersdorf mit rund 3,6 Mio. Euro (Fördermitteleinsatz 40 % Kommune, 60 % Bund-Land) bislang erfolgreich eingesetzt wurde. Der Vorstandsvorsitzende des Bezirksausschusses Ramersdorf-Perlach sprach über „eine Operation am offenen

Ramersdorf auseinandergesetzt hat. Die gemeinsam erarbeiteten Überlegungen zur Aufwertung der Situation im Ortskern wurden größtenteils in den Auslobungstext des geplanten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs mit einbezogen.

Durch zahlreiche Gespräche und Veranstaltungen führte die Quartiersmanagerin des „Soziale Stadt“-Gebiets „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“, Frau Eva Bruns, Büro für Soziale Stadtentwicklung, gemeinsam mit Frau Meike Schmidt.

Das Wettbewerbsergebnis konnte vor Ort im Herbst 2013 besichtigt werden. Mit einem anschließenden Stadtratsbeschluss wurde der Preisträger mit der Bearbeitung des Rahmenplans und Maßnahmenkonzepts weiterbeauftragt.

### Ablauf und Themen der Veranstaltung

Die Preisträger des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs, Goergens Miklautz Partner GmbH, präsentierten zur Bürgerinformationsveranstaltung mit einem jeweils rund 20 Minuten langen Vortrag zu den zwei zusammengefassten Themenblöcken den aktuellen Stand zum Rahmenplan.

Die Themenabschnitte stellten sich mit den Schwerpunkten „Städtebauliche Ideen zur Stärkung des Ensembles“ und „Grün- und Freiflächenkonzept“ sowie „Verkehrskonzept“ und „Lärmschutz“ dar. Zwischen den beiden Präsentationen war Zeit für Fragen, abschließend gab es eine offene Diskussionsrunde.

Die Quartiersmanagerinnen moderierten auch diese Veranstaltung fachkundig, so konnten Wortmeldungen gezielt beantwortet und die Diskussion professionell geleitet werden.



Vertreterinnen und Vertreter des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, des Kreisverwaltungsreferats, Mitglieder des Stadtrats und der Vorstandsvorsitzende des Bezirksausschusses 16 Ramersdorf-Perlach waren anwesend und konnten in der anschließenden Diskussion Stellung nehmen. Die Architekten und ihre Fachplaner präsentierten den Sachstand zum Rahmenplan, die Quartiersmanagerinnen der „Sozialen Stadt“ des Sanierungsgebiets „Innsbrucker Ring / Baumkirchner Straße“ moderierten die Veranstaltung.

Herzen“ und die Dringlichkeit, zeitnah weitere Schritte zur Aufwertung des Ortskerns zu gehen.

### Beteiligungsprozess im Rahmen der Stadtsanierung

Im April 2011 – noch vor Auslobung des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs zur Neuordnung und Aufwertung des Ortskerns Ramersdorf – fand eine erste Bürgerbeteiligungsveranstaltung statt. Daraus ging eine Planungsgruppe hervor, die sich von 2012 bis 2013 in sechs Sitzungen kritisch und konstruktiv mit der Problematik, mit Verbesserungswünschen und -vorschlägen und mit möglichen städtebaulichen Lösungen zum Ortskern





Eine Durchfahrt durch den Ortskern soll weitestgehend unterbunden werden. Die Ortsmitte soll zudem durch Lärmschutzmaßnahmen zu einem qualitätsvollen Aufenthalts- und Lebensort werden (z. B. Lärmschutzbebauungen entlang den drei großen Verkehrsachsen, Lärmschutzwände oder der grüne Wall).

In dem Konzept des Rahmenplans wird die Verlegung der Rosenheimer Straße als Grundlage einer städtebaulichen Lösung für die Aufwertung des Ortskerns betrachtet. Der Verkehr wird aus der Dorfmitte herausgenommen, die Berührungspunkte der umgebenden Straßen werden neu geordnet. Dieser Schritt der Veränderung ist baurechtlich durch einen Bebauungsplan zu sichern. Nach Freigabe dieses Vorhabens durch den Stadtrat wird dieser Prozess ca. drei bis fünf Jahre in Anspruch nehmen.

### Grün- und Freiflächen, Städtebauliches

Eine Grundidee, um den Ortskern Ramersdorf aufzuwerten, ist die Schaffung und Gestaltung von qualitätsvollen Grün- und Freiflächen. Neue Aufenthaltsorte sollen den Ortskern Ramersdorf beleben, zum Beispiel ein Platz vor der Kirche mit einem Wochenmarkt oder kleineren Veranstaltungen. Aber auch Räume der Ruhe und Erholung bzw. der Aktivitäten sind geplant (so die öffentliche Grünfläche an der Kirchseeoner Straße). Der Ortskern Ramersdorf soll sich zu einem lebensfähigen, authentischen Ort entwickeln, der durch eine ausgeglichene Mischung von Wohnen und Einzelhandel, Gemeinbedarfseinrichtungen, Durchwegung (Fuß- und Radwege, z. B. der geplante Wallfahrtsweg) und qualitätsvollen Aufenthaltsorten (z. B. der vorgesehene Dorfplatz) seine Bedeutung als historische Ortsmitte von Ramersdorf zurückerobert.

### Verkehr und Lärm

Die Verkehrsstrassen der Rosenheimer Straße und der Kirchseeoner Straße ordnen sich neu. Die Rosenheimer Straße verschwenkt gebündelt nach Westen, die Kirchseeoner Straße verjüngt sich auf nurmehr zwei Fahrspuren. Die frei werdenden Flächen werden in einen Wohn- und Nahversorgungsbereich umgewandelt, bzw. den Grün- und Freiflächen zugeordnet. Die Ortsmitte wird verkehrsberuhigt als „Geschäftsstraße“ mit 20-km/h-Beschränkung und nahezu niveaugleichen Gehweg- und Straßenflächen gestaltet.

### Ausblick

Dieser Abend in der Dreifachsporthalle der Grundschule an der Führichstraße hat Einblick in die aktuelle Planung mit seinen für die im Ortskern und Umfeld ansässige Bevölkerung gegeben. So wurden die positiven Maßnahmen und Veränderungen, aber auch die zu überwindenden Problemstellungen deutlich sichtbar. Die Einbindung und Benachrichtigung der Bürgerinnen und Bürger wird im Prozess weiterhin berücksichtigt.



# Rahmenplan für den Ortskern Ramersdorf



## Ausblick

Der Landesdenkmalrat hat in seiner Sitzung vom 24. November 2017 festgestellt, dass die Sensibilität für den Erhalt der Münchner Dorfkernensembles deutlich gestiegen ist, sowohl im Bewusstsein der Öffentlichkeit als auch der örtlichen Politik. Das starke Bemühen der Landeshauptstadt München um den Erhalt der historischen Elemente der Ensembles konnte weitere Beeinträchtigungen und Verluste an der historischen Substanz vermeiden. Der Landesdenkmalrat hat daher beschlossen, den Ensembleschutz für den Ortskern Ramersdorf zu verlängern.

Der nun erstellte Rahmenplan unterstützt diese erfreuliche Entwicklung als weiteren Schritt hin zum förmlichen Bauleitplanverfahren. So wird z. B. das Thema Nachverdichtung im Ortskern – stets unter Einbezug des Ensembleschutzes – vorgeschlagen. Der Rahmenplan trägt in erheblichem Maß dazu bei, den Gedanken des Dorfkerns weiterzutragen und den Charakter des ehemaligen Dorfs Ramersdorf wei-

testgehend zu erhalten, ohne sich den Entwicklungen der heutigen Zeit zu verschließen.

Parallel zum Rahmenplan wurde ein Katalog von Projekten und Maßnahmen erstellt, in dem die Strategien zur Umsetzung der vielfältigen planerischen Vorhaben erarbeitet wurden. In dem sogenannten Maßnahmenkonzept sind die einzelnen kurz-, mittel- und langfristigen Umsetzungsschritte festgehalten. Die Planung reicht dabei bis ins Jahr 2030.

Der Rahmenplan mit Maßnahmenkonzept wurde am 24. Oktober 2018 in der Vollversammlung des Stadtrats besprochen und beschlossen. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde nun beauftragt, für den Teilbereich „Rosenheimer Straße“ einen Bebauungsplan zu erarbeiten.

Für die umfangreiche Neuordnung des Verkehrs muss die vorgeschlagene Straßenführung rechtlich gesichert werden. Als eine der wesentlichen und umfangreichen Maßnahmen der Neuordnung und Aufwertung des

Ortskerns Ramersdorf muss dies im weiteren Verfahren intensiv besprochen, geprüft und abgewogen werden – jeweils unter Einbezug des Stadtrats und der Öffentlichkeit.

Damit einhergehend muss die Finanzierung der verschiedenen Vorhaben gesichert werden. Für die Umsetzung zahlreicher Projekte im Bestand bedarf es ebenso der Mitwirkungsbereitschaft der Privateigentümer.

Im Rahmen der Erstellung des Rahmenplans wurde die Öffentlichkeit mehrmals beteiligt und über den Sachstand informiert. Die Anregungen aus Arbeitsgruppen und Bürgerversammlungen konnten zum großen Teil in die Planung mit einfließen.

Bis zum ersten Spatenstich ist es noch ein weiter Weg und es müssen noch so manche Hürden genommen werden. Nach dem städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb ist der Rahmenplan ein weiterer Meilenstein auf dem Weg zur Entwicklung und Neuordnung des historischen Ortskerns.

