

Der Weg zu den ersten Planungsideen

Mit den Gutachten zu den Themen Agrarstruktur, Hydrogeologie, Stadtklima, Landschaftsplanung, Naturschutz, Mobilität und Emissionen/ Immissionen untersuchen wir, wo genau, wie, in welchem Umfang und unter welchen Voraussetzungen rund um Feldmoching lebenswerte Stadtquartiere entstehen können.

Anschließend betrachten wir geeignete Teilräume genauer: Welche **Vor- und Nachteile** gibt es? Wie können die Gebiete am besten an den **öffentlichen Nahverkehr** angebunden werden? Das Ergebnis sind erste **Planungsskizzen**. Und **Entwicklungsziele**, die aus den gesammelten Erkenntnissen abgeleitet werden.

Ob und wo im Münchner Norden tatsächlich gebaut wird, entscheidet der Stadtrat.

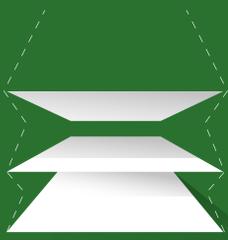
Münchner Norden

Phase 1 - Was bisher geschah

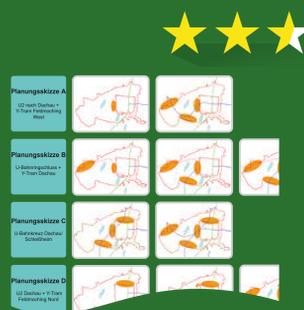
Erstellen
von Gutachten



Überlagern
der Erkenntnisse



Entwickeln und Bewerten
von Planungsskizzen



Ableiten von
Planungszielen und
Rahmenbedingungen

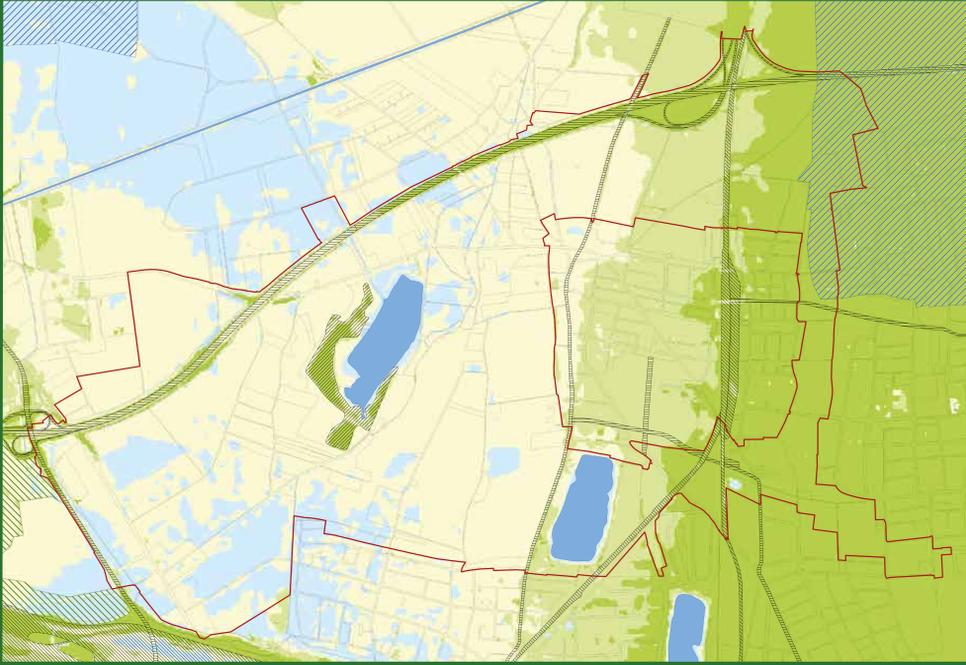


Münchner Norden



Hydrogeologie

Wichtigste Ergebnisse



Veränderungsmöglichkeiten im Untersuchungsgebiet
(Quelle: Dr. Breyer / Dr. Overland Ingenieure GmbH 2023, Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung)

Flurabstände (bei MHW):

Verickerungsmöglichkeiten

- kleiner 1,50 m: keine Versickerungsmöglichkeit
- 1,50 m – 2,50 m: Flächen- und Muldenversickerung möglich
- 2,50 m – 4,50 m: zusätzlich Versickerungsmöglichkeit über Riegeln
- größer 4,00 m: zusätzlich Schachtversickerung prüfen
- Planungsgrenzf

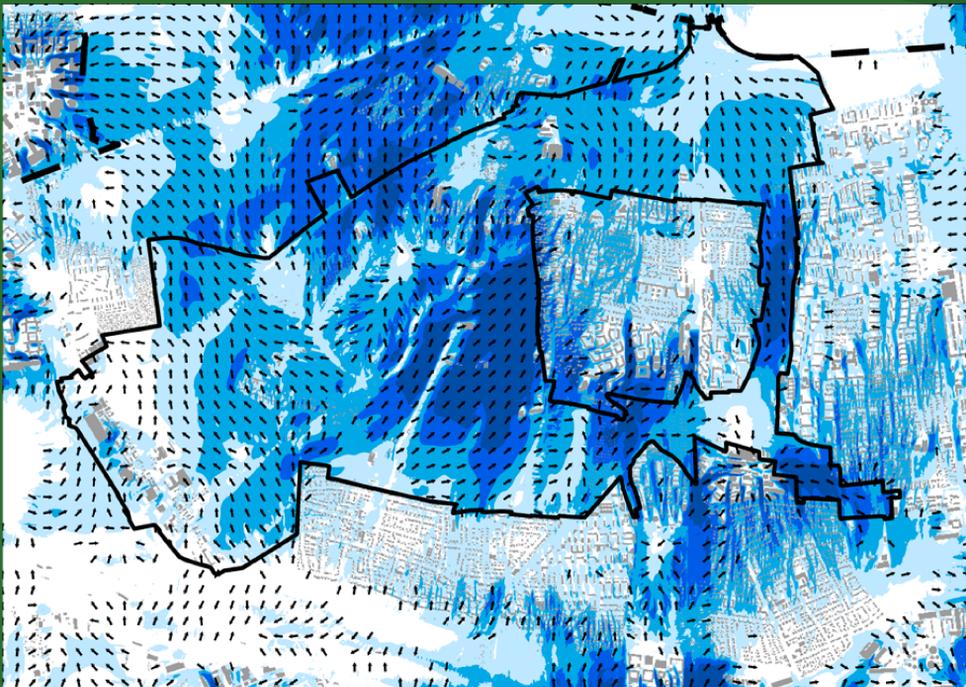
keine Versickerungsmöglichkeiten

- Straßen
- Bahn
- künstliche Aufschüttung
- Trinkwasserschutzgebiete
- Naturschutzgebiete
- Gewässer

- Der Stand des **Grundwassers** ist hoch. Nach starken Regenfällen kann es vor allem in den westlichen und südlichen Bereichen bis an oder sogar über die Geländeoberkante steigen.
- Das **Versickern von Niederschlägen** ist teilweise erschwert oder wird durch das hoch anstehende Grundwasser ganz verhindert.
- Es muss untersucht werden, ob neue Tiefgeschosse das Grundwasser aufstauen. Auswirkungen auf die Nachbarschaft müssen verhindert werden. Bei der Entwicklung von Wohngebieten ist darauf zu achten, dass dies in Richtung der Grundwasserströmung geschieht.
- Im gesamten Untersuchungsgebiet wird ein hohes Potenzial für die **thermische Nutzung des Grundwassers** (Grundwasserwärmepumpe) gesehen.

Stadtklima

Wichtigste Ergebnisse



Kaltluftvolumenstromdichte um 4 Uhr nachts
(Quelle: GEG-NEZ Umweltberatung GmbH 2023, Datenmittelfragen: Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023)

Kaltluftvolumenstromdichte ($\text{m}^3/(\text{s} \cdot \text{m}^2)$) um 4 Uhr

- ≤ 10
- $> 10 - 15$
- $> 15 - 20$
- $> 20 - 25$
- $> 25 - 30$

— Richtung der Kaltluftströmung
Strömungswinkel gegenüber auf 100 m

Sonstiges

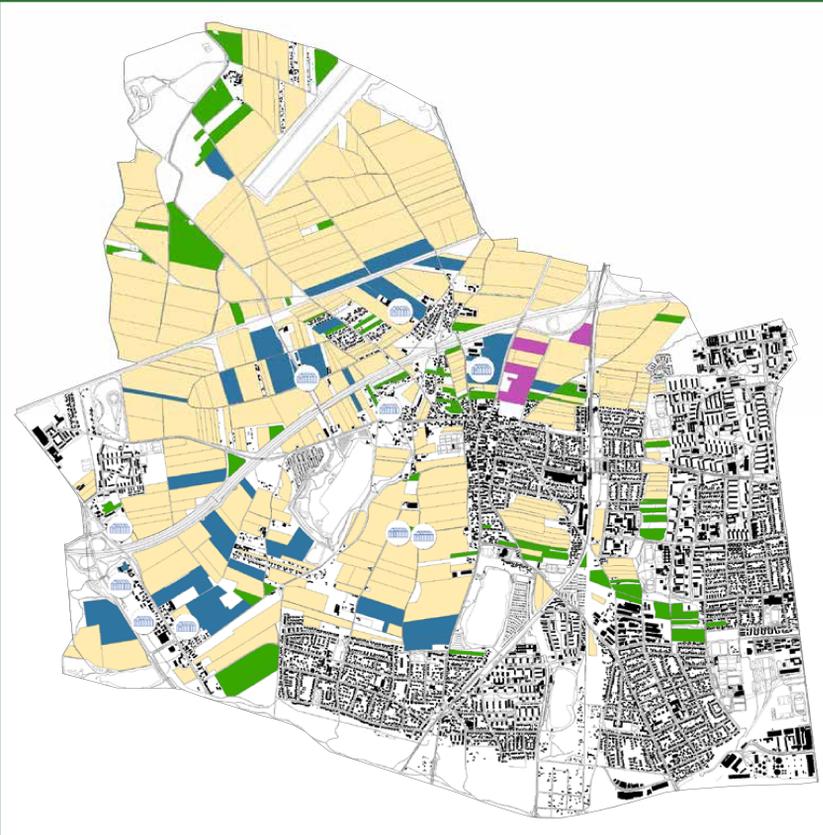
- Umriss SEM Nord
- Stadtgrenze
- Gebäude

- Über den Grün- und Freiflächen entsteht **kalte Luft**, welche über Kaltluftleitbahnen zu den benachbarten überwärmten Siedlungsgebieten (städtische Wärmeinseln) geführt wird.
- Diese Kaltluftleitbahnen sind für die **Durchlüftung** und somit den **Hitzeabbau** in den benachbarten Siedlungsbereichen von maßgeblicher Bedeutung.
- Die **größten Kaltluftleitbahnen** sind im Feldmochinger Anger sowie westlich und südlich von Feldmoching zu verzeichnen. Hier kann planerisch reagiert werden, indem die **Korridore** von Bebauung freigehalten werden.
- Die bestehenden Wohnquartiere im Untersuchungsgebiet weisen heute ein **günstiges bis sehr günstiges Bioklima** auf.
- Die **Temperaturunterschiede** fallen sogar kleinräumig sehr groß aus. Entscheidend sind der Grünanteil und die Verschattung.

Münchener Norden



Agrarstruktur



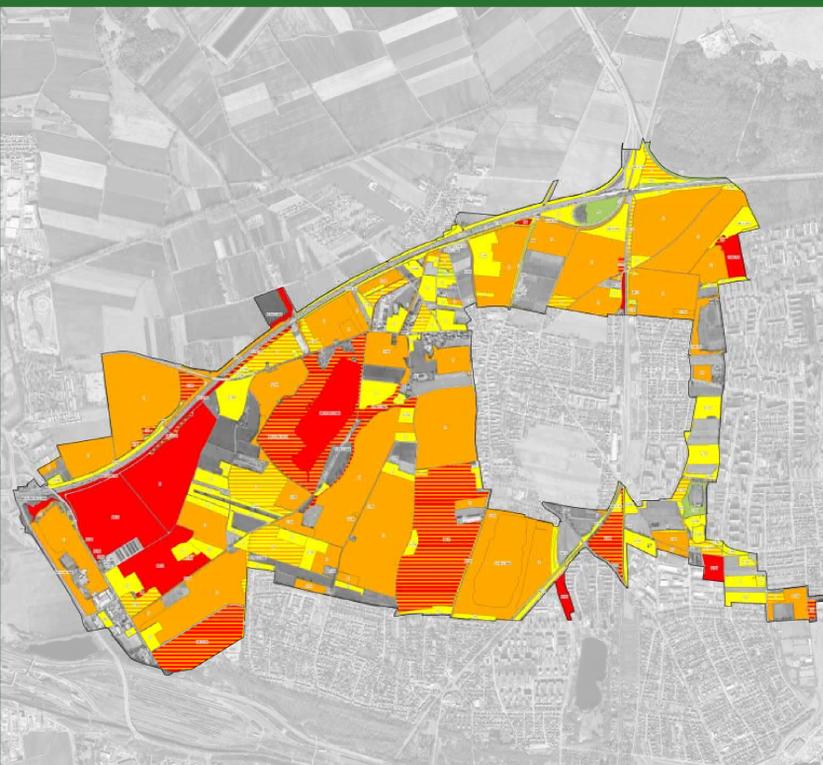
Bodennutzung und Standort der Glasbaueinzelheiten
(Quelle: BfV Landentwicklung, Stand Dez. 2020; Datengrundlagen: Flurstücke und Gebäude; © Bayerische Vermessungsverwaltung 2020)



Wichtigste Ergebnisse

- **Regionalversorger** haben im Untersuchungsgebiet eine große Bedeutung.
- Der größte Flächenanteil (62 Hektar) entfällt auf **Ackerbau**. Und dabei vor allem auf Getreide, Mais, Kartoffeln und Raps. Die meisten Gartenbaubetriebe erzeugen Feldgemüse, vereinzelt gibt es Betriebe mit Obst- und Zierpflanzenanbau. Gemüseanbau in Gewächshäusern belegt zirka 21 Hektar.
- Mit einem Anteil von 77 Prozent **Vollerwerbsbetrieben** liegen die Feldmochinger Betriebe deutlich über dem bayernweiten Durchschnitt von 39 Prozent.
- Von den 30 befragten Betrieben sind sich 26 sicher, dass ihr Betrieb **in den nächsten fünf bis zehn Jahren noch bestehen wird**, 19 Betriebe streben eine **Betriebsaufstockung** durch Kauf bzw. Pacht weiterer Flächen an. Ökolandbau wird bisher von einem Betrieb praktiziert.
- Sorge bereitet den Landwirten vor allem eine mögliche Umwandlung ihrer Felder in Bauland.

Naturschutz



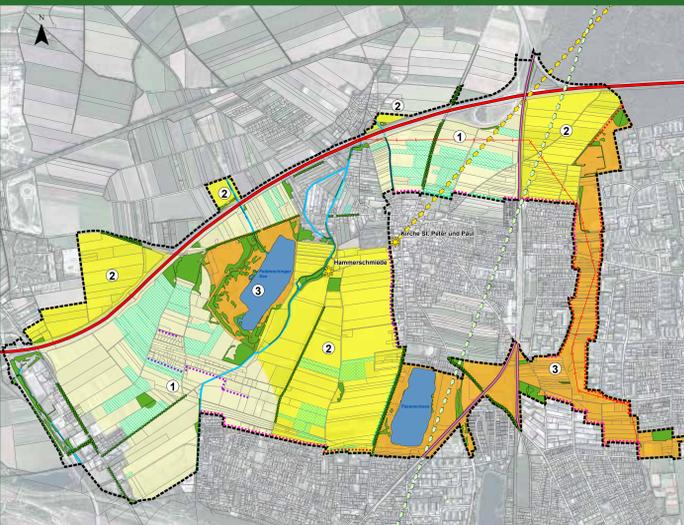
Flurhistorische Grundlagenerhebung
(Quelle: PAN Planungsbüro für angewandten Naturschutz GmbH, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung, Stand April 2022)



Wichtigste Ergebnisse

- Das Gebiet hat eine besondere Bedeutung für den Biotopverbund.
- Zwei Drittel der Flächen sind **bedeutende Lebensräume für seltene und gefährdete Tiere und Pflanzen**, vor allem für Vögel, Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, Tagfalter, Heuschrecken und Libellen.
- Die **wertvollsten Bereiche** befinden sich östlich Ludwigsfeld/Auf den Schredrewiesen.

Landschaftsbild



Landschaftsplanerische Grundlagenerhebung
(Quelle: D. Stöcker, Geoinstitut für Landschaftsplanung mbH, Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung)



Wichtigste Ergebnisse

- Es gibt drei Landschaftstypen im Münchner Norden:**
- kleinteilige, abwechslungsreiche und überwiegend gärtnerisch genutzte Landschaft
 - intensiv landwirtschaftlich genutzter, offener Landschaftsbereich mit einigen Gärtnerreien
 - weniger intensiv genutzte, abwechslungsreiche Flächen für Freizeit und Erholung
- Bäume und Gehölze entlang der Siedlungsränder, Feldfluren, Wege oder Straßen sind weitere typische Elemente- dazu zählt beispielsweise die Pappelallee.

Münchner Norden



Die Gutachten

Lärm, Schadstoffe, Erschütterungen



Wichtigste Ergebnisse

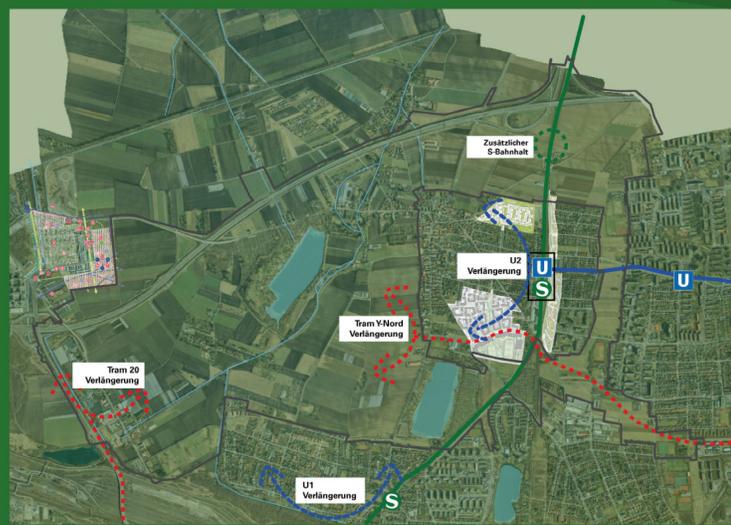
Lärm

- Das Untersuchungsgebiet ist im städtischen Vergleich in **vielen Bereichen sehr ruhig**, allerdings sind einzelne Gebiete auch stark mit **Verkehrslärm** belastet.
- An Gebäuden in unmittelbarer Nähe zu stark befahrenen **Straßen** (Autobahn A99) werden häufig die **Schwellenwerte für gesundheitsgefährdende Belastungen** gänztägig überschritten.
- In unmittelbarer Nähe zu den stark befahrenen **Bahnstrecken** werden die Schwellenwerte für gesundheitsgefährdende Belastungen ebenfalls überschritten.
- Lärm durch Gewerbe von innerhalb und außerhalb spielt eine untergeordnete Rolle.

Erschütterungen, Lufthygiene, Geruchsimmissionen

- ... würden gutachterlich betrachtet, es gibt derzeit aber keine Problemstellungen im Untersuchungsgebiet. Hinsichtlich Lufthygiene werden die derzeit geltenden Grenzwerte für Stickstoffdioxid und Feinstaub (PM10, PM2,5) eingehalten.

Mobilität



Wichtigste Ergebnisse

- Mit neuen, leistungsfähigen Nahverkehrs-Trassen ist der Bau neuer Wohnungen denkbar. Das Umland sollte miteingeschlossen werden.
- Wichtigstes Ziel ist eine Anbindung möglicher neuer Siedlungsgebiete. Es gibt erste Ideen für Verbesserungen, die jedoch noch nicht ausgearbeitet sind.

Verlängerung der U-Bahn vom Olympia-Einkaufszentrum (U1) oder von Feldmoching (U2)

Verlängerung der Tram (Moosach/Dachau) oder **Tram V-Nord** ab Arn Hart

Neuer S-Bahnknoten Feldmoching Nord: zusätzlicher S1-Halt zwischen Feldmoching und Oberschleißheim.

- Zusätzlichen **Autoverkehr** gilt es zu vermeiden (z.B. durch Stadt der kurzen Wege, Förderung des Umweltverbunds, Mobilitätskonzepte). Denn das städtische Straßennetz ist bereits heute stark belastet. Die Aufgabe besteht darin, den Autoverkehr so verträglich wie möglich abzuwickeln.

Münchener Norden



Zusammenfassung

Nach den Erkenntnissen aus den Gutachten eignen sich nur Teile des Untersuchungsgebiets für eine Entwicklung. Das **Landschaftsschutzgebiet Schwarzhölzl** soll wie die **Parkmeilen** nicht bebaut werden. Diese **Grünverbindungen zwischen Feldmochinger See und Fasaneriestee** sowie den **Feldmochinger Anger** gilt es dauerhaft **freizuhalten**. Auf den Schrederwiesen bestehen erhebliche Einwände aus Sicht des Natur- und Artenschutzes.

Erste Erkenntnisse Klima, Landschaft, Freiraum



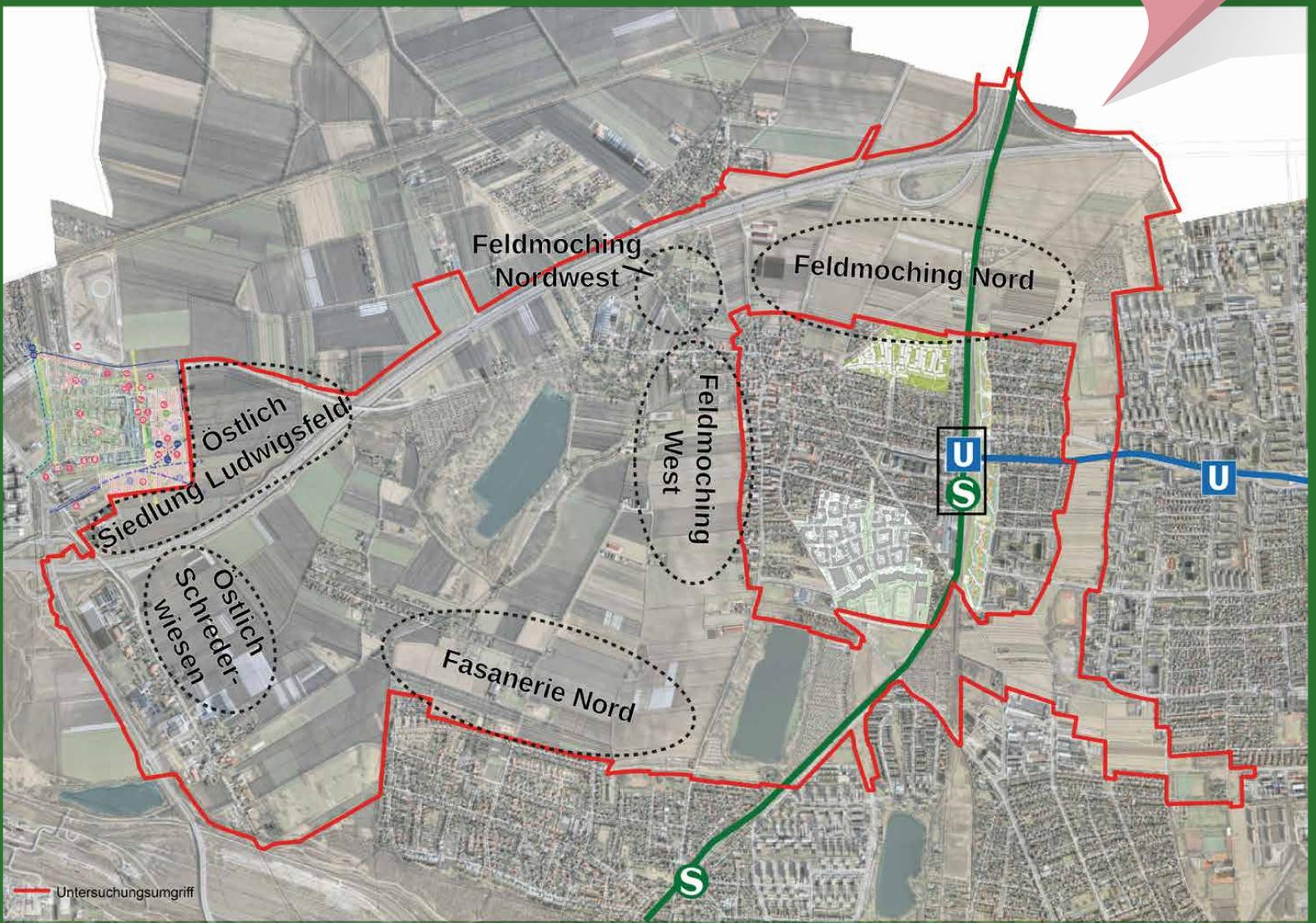
Münchner Norden



Aufbauend auf den in den Gutachten gesammelten Erkenntnissen wurden sechs Teilräume für eine potenzielle Siedlungsentwicklung genauer untersucht. Sie schließen überwiegend an bestehende Wohnquartiere an und wurden im Detail fachgutachterlich ausgeleuchtet.

Untersuchte Teilräume

- Jeder Teilraum birgt **unterschiedliche Potenziale und Herausforderungen**.
- Die wenigsten Einschränkungen weist der Teilraum **nördlich von Feldmoching** auf.
- Die meisten Einschränkungen gibt es im **Teilraum Östlich Schrederwiesen**.
- Der Bereich **Feldmoching-Nordwest** ist bereits in großen Teilen bebaut. Hier könnte allenfalls eine behutsame Nachverdichtung des Bestands erfolgen.



Münchner Norden



Planungsskizzen

Erste unverbindliche **Planungsskizzen** (A bis E) sind nach Berücksichtigung der Gutachten entstanden und dienen als Inspiration und Arbeitsgrundlage für die Planungsteams der Ideenwerkstatt. Sie zeigen exemplarisch **unterschiedliche Möglichkeiten für die Stadtentwicklung** im Münchner Norden – jeweils in Entwicklungsschritten, mit unterschiedlichen Verkehrserschließungen und für unterschiedliche Teilräume. Alle Szenarien sind grundsätzlich möglich, keines gilt als Favorit.

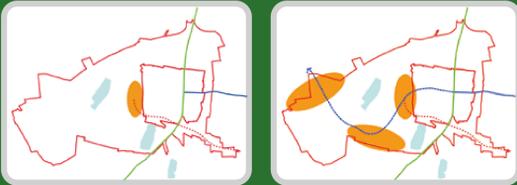
Den Planungsteams werden **keine Zielzahlen für den Wohnungsbau** vorgegeben. Klar ist aber: **Ohne neue leistungsfähige ÖPNV-Trassen ist kein Wohnungsbau möglich.**

Mehrere Teilräume – eine Planung

Auch wenn mehrere unterschiedliche Teilräume betrachtet werden: Eine Entwicklung in größerem Zusammenhang ist **im allgemeinen Interesse**. Nur so können auch aufwändigere Projekte wie ein **U-Bahn-Anschluss** oder weitläufige Grünflächen wie die **Parkmeilen** mitgedacht werden. Bei einer Vielzahl von Einzelmaßnahmen, die nicht aufeinander abgestimmt sind, wäre das nicht möglich. Von neuen Verkehrs- und Erholungsangeboten sowie zusätzlichen Schulen und Kitas können besonders viele Münchner*innen profitieren – auch die Bewohner*innen der benachbarten Viertel.

Planungsskizze A

U2 nach Dachau +
Y-Tram Feldmoching
West



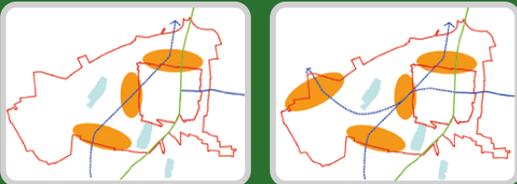
Planungsskizze B

U-Bahnanschluss +
Y-Tram Dachau



Planungsskizze C

U-Bahnkreuz Dachau/
Schleißheim



Planungsskizze D

U2 Dachau + Y-Tram
Feldmoching Nord



Planungsskizze E

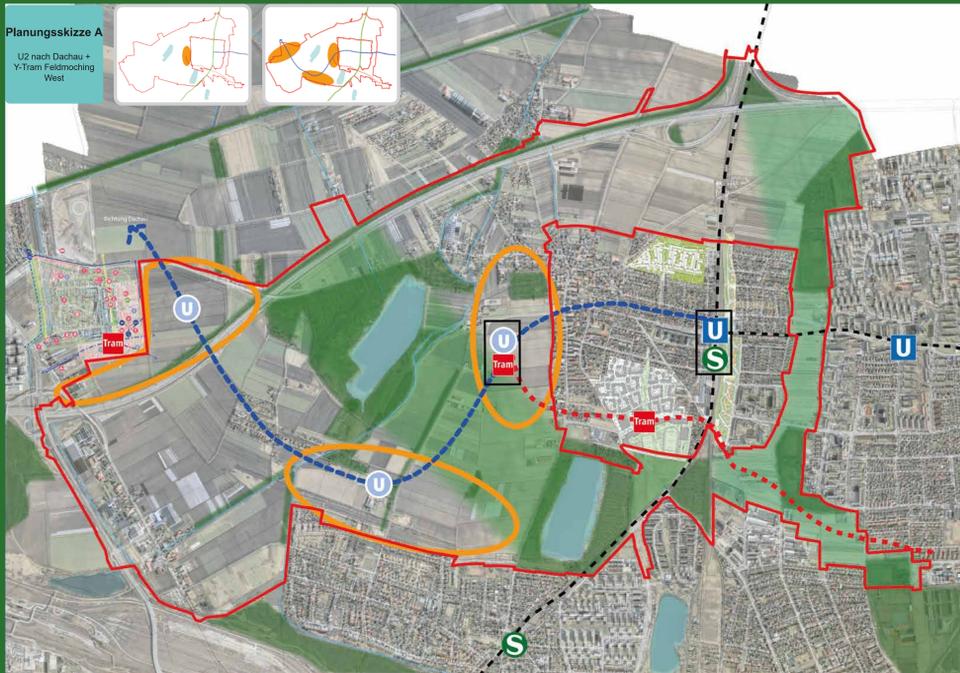
U1 Dachau + Y-Tram
Fasanerie Nord



Münchner Norden

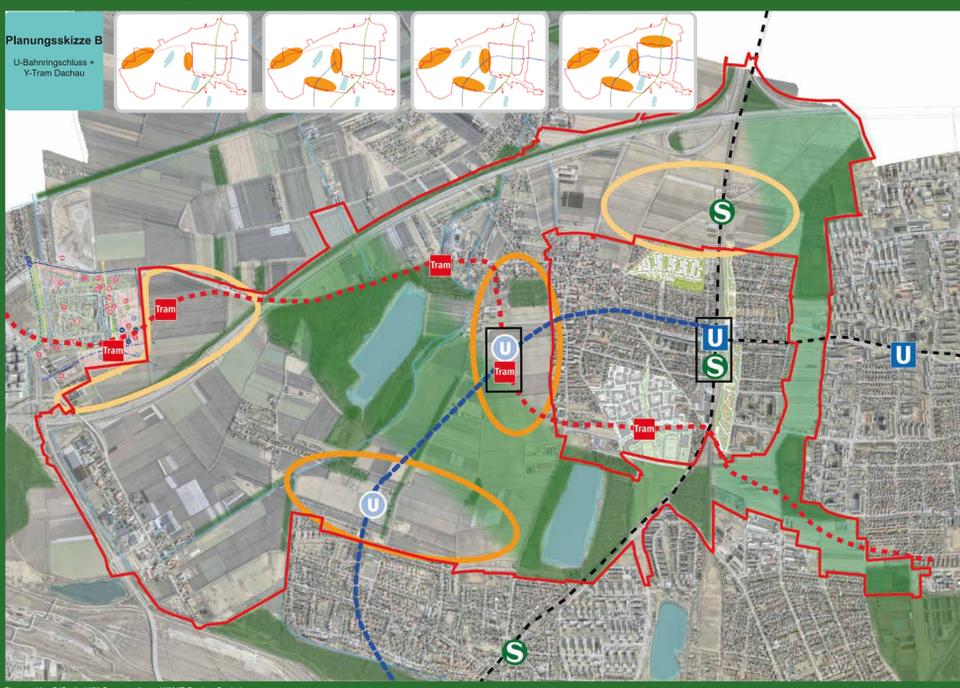


Planungsskizze A



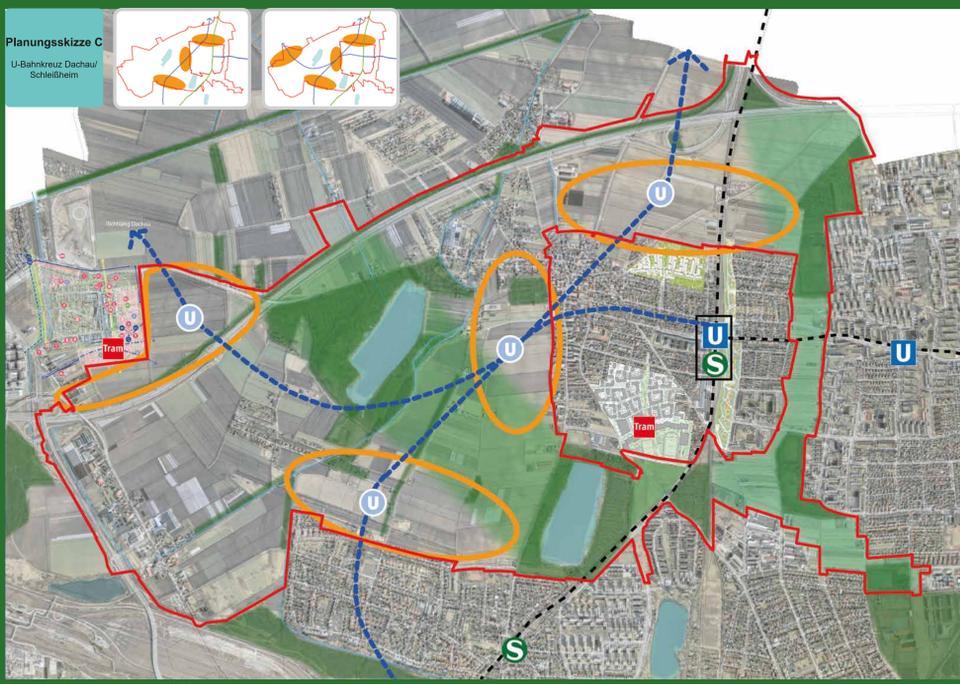
- Durch die Verlängerung der U2 und der Tram Y-Nord werden die Teilräume Feldmoching West, Fasanerie Nord sowie Östlich Siedlung Ludwigsfeld erschlossen.
- Eine Entwicklung ist in zwei Schritten möglich.

Planungsskizze B



- Die Teilräume Östlich Siedlung Ludwigsfeld, Feldmoching West, Fasanerie Nord sowie Feldmoching Nord werden durch die Verlängerung der Tram Y-Nord, den Ringschluss von U1 und U2 sowie einen zusätzlichen S-Bahnhalt erschlossen.
- Eine Entwicklung ist in mehreren Schritten möglich.

Planungsskizze C

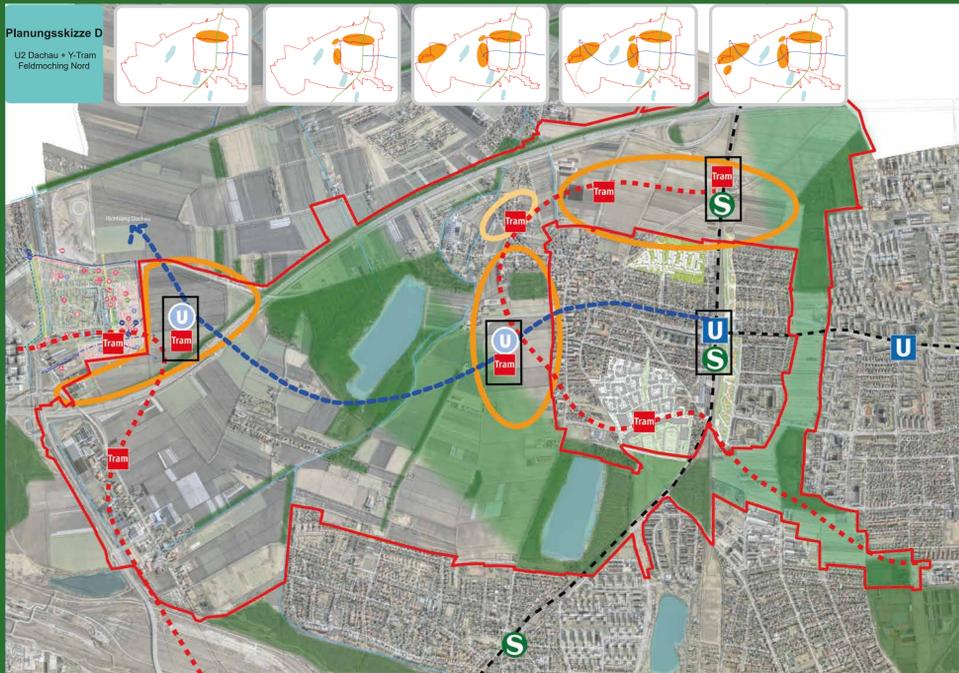


- Durch eine Verlängerung der U1 und der U2 werden die Teilräume Fasanerie Nord, Feldmoching West, Feldmoching Nord und Östlich Siedlung Ludwigsfeld mit erschlossen.
- Eine Entwicklung ist in zwei Schritten möglich.

Münchner Norden



Planungsskizze D



- Die Planungsskizze D zeichnet sich durch Verlängerungen von U2 und Tram sowie einen zusätzlichen S-Bahnhalt aus. Damit werden die Teilräume Feldmoching Nord, Feldmoching Nordwest, Feldmoching West und Östlich Siedlung Ludwigsfeld angebunden.
- Eine Entwicklung ist in vielen Schritten möglich.
- Zusätzlich könnte geprüft werden, ob der Teilraum Östlich Auf den Schredewiesen wegen der guten Tram-Erschließung ggf. (geringfügig) erweitert werden kann.

Planungsskizze E



- Bei Planungsskizze E werden die Teilräume Feldmoching West, Fasanerie Nord sowie Östlich Siedlung Ludwigsfeld durch Verlängerungen von U1 und Trambahn erschlossen.
- Eine Entwicklung ist in mehreren Schritten möglich.
- Zusätzlich könnte geprüft werden, ob der Teilraum Östlich Auf den Schredewiesen wegen der guten Tram-Erschließung ggf. (geringfügig) erweitert werden kann.

Ziele einer Entwicklung

- Zukunftsfähige Stadtentwicklung im Gleichgewicht
- Naturverträgliche Grün- und Freiraumnutzung
- Leistungsfähige, stadt- und klimaverträgliche Mobilität
- Qualitätvolle, Nutzungsdurchmischte Stadtquartiere

Münchner Norden

