

Rahmenplanung Gartenstadt inkl. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung

Dokumentation, Stand 01.12.2021

Verfasser*innen:

Prof. Dr. Agnes Förster
Christian Böhm
Irene Burkhardt
Bernadette Brunner
Lucas Schneider Zimmer
Tanja Gerum
Fabian Egle
Maximilian Mayer

Auftraggeberin:

Landeshauptstadt München
Referat für Stadtplanung und Bauordnung
Stadtplanung - Sonderplanungen und Projektentwicklung HA II/63
Blumenstraße 28 b
80331 München

Abbildungen von den Verfasser*innen, soweit nicht anders benannt

Auftragnehmer:

STUDIO | STADT | REGION
Architektur & Stadtentwicklung
Förster Kurz Architekten & Stadtplaner
Partnerschaft mbB

Agnes Förster, Prof. Dr.-Ing. Architektin, Stadtplanerin
Jan Kurz, Architekt

Dom-Pedro-Straße 7, 80637 München

www.studio-stadt-region.de
info@studio-stadt-region.de

Tel +49 (0)89 9042139-0
Fax +49 (0)89 9042139-99

Burkhardt | Engelmayer | Mendel
Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Partnerschaft mbB

Irene Burkhardt, Landschaftsarchitektin,
Stadtplanerin BDLA/DWB
Oliver Engelmayer, Landschaftsarchitekt, Stadtplaner
Martin Mendel, Landschaftsarchitekt

Fritz-Reuter-Straße 1, 81245 München

www.burkhardt-engelmayer-mendel.de
info@bem-la.de

Tel +49 (0)89 82087859-0
Fax +49 (0)89 82087859-49

bgsm Architekten Stadtplaner
Partnerschaft mbB

Christian Böhm, Architekt und Stadtplaner DWB
Mechthild Glaab, Architektin und Stadtplanerin
Juri Goebel, Architekt und Stadtplaner
Dietmar Sandler, Architekt und Stadtplaner
Josef Mittertrainer, Architekt und Stadtplaner SRL

Weißenburger Platz 4, 81667 München

www.bgsm.de
mail@bgsm.de

Tel +49 (0)89 4477123
Fax +49 (0)89 44771240

Rahmenplanung Gartenstadt inkl. Eignungsprüfung Gestalterhaltungssatzung

1. Einleitung	04
Anlass und Zielsetzung	04
Aufgabenverständnis	06
Vorgehensweise	08
2. Qualitätsmerkmale der Münchener Gartenstadt	10
3. Blocktypen der Münchener Gartenstadt	14
Einführung und Annahmen	14
Grundtypen und ihre Gestaltkriterien	15
Steckbriefe exemplarischer Blocktypen	19
1.1 Parkartiger Block mit unbebautem Innenraum	19
1.2 Parkartiger Block mit überwiegend kleinteiliger Bebauung	20
1.3 Parkartiger Block mit wechselnden Hausgrößen	21
2.1 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und rhythmisierter, kleinteiliger Bebauung	22
2.2 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und rhythmisierter, kettenartiger Bebauung	23
2.3 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung	24
2.4 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung	25
3.1 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung	26
3.2 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung	27
3.3 Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung	28
4.1 Block mit engmaschigem Freiraumraster, hohem Freiflächenanteil und hohen baulichen Qualitäten	29
4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung	30
4.3 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung	31
5.1 Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung	32
4. Rahmenplanung	34
Obermenzing, östlich Bahn	34
Pasing Kolonie III, Bodenseestraße	46
Solln, Altort	58
5. Prüfung der Gestalterhaltungssatzung (Zusammenfassung)	70
6. Fazit und Ausblick	72
7. Anhang – Prüfung der Gestalterhaltungssatzung (Vollversion)	74

1. Einleitung

Anlass und Zielsetzung

Die Diskussion um die Zukunft der Münchener Gartenstadt hat vor dem Hintergrund der insgesamt **dynamischen Entwicklung der Stadt**, der **zunehmenden Dringlichkeit von Klimaanpassungsmaßnahmen** sowie dem steigenden **Druck auf zugängliches, nahes und hochwertiges Grün** an Aktualität für die Gebiete selbst, aber auch für die ganze Stadt gewonnen.

Der ausgeprägte **Grüncharakter** und ihre **hohe Lebensqualität** machen die besondere Bedeutung der Münchener Gartenstadt aus. Der Entwicklungsdruck, der sich auch hier manifestiert einerseits, sowie die Wertschätzung durch die Bewohner*innen andererseits, führte zur Gründung einiger Bürgerinitiativen zum Erhalt dieser Gebiete. Nun gilt es eine **integrierte Sichtweise** zu entwickeln, welche sowohl die Einordnung in **übergeordnete Konzepte** sichert als auch die Quantität und Qualität des Grüns für das jeweilige Quartier und im Sinne der Gesamtstadt **fortentwickelt**.

Um die Entwicklung aktiv und nachhaltig zu steuern, befasste sich die Vollversammlung des Stadtrats am 29.04.2015 mit dem Thema der Münchener Gartenstädte (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 00909). Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wurde beauftragt, eine geeignete Vorgehensweise zur **Steuerung der baulichen Entwicklung** unter der Maßgabe des Erhalts des besonderen Charakters der Gartenstädte zu erarbeiten. Es sollten **Rahmenpläne** erarbeitet und die Gebiete im Sinne des Baurechts blockweise betrachtet werden.

Ziel der Vorgängeruntersuchung „**Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungsbedarf- und Umsetzungskonzepte**“ von 2018 war es, anhand von drei Testgebieten Steuerungsinstrumente mit Hilfe einer Rahmenplanung gebietsspezifisch sowie methodisch nachvollziehbar und möglichst vergleichbar zu entwickeln. In einem weiteren Schritt wurde anhand drei weiterer Gebiete untersucht, inwieweit die ersten Ergebnisse auf einen größeren Umgriff beziehungsweise andere Gartenstadtgebiete übertragen werden können.

Die sechs vorliegenden Rahmenplanungen, wie auch die Aufstellung von **drei weiteren Rahmenplanungen**, wurden vom Stadtrat der Landeshauptstadt München am 29.05.2019 beschlossen (Sitzungsvorlagen Nr. 14-20 / V 12716). Die drei folgenden, neu zu untersuchenden Gebiete wurden vom Referat für Stadtplanung und Bauordnung ausgewählt:

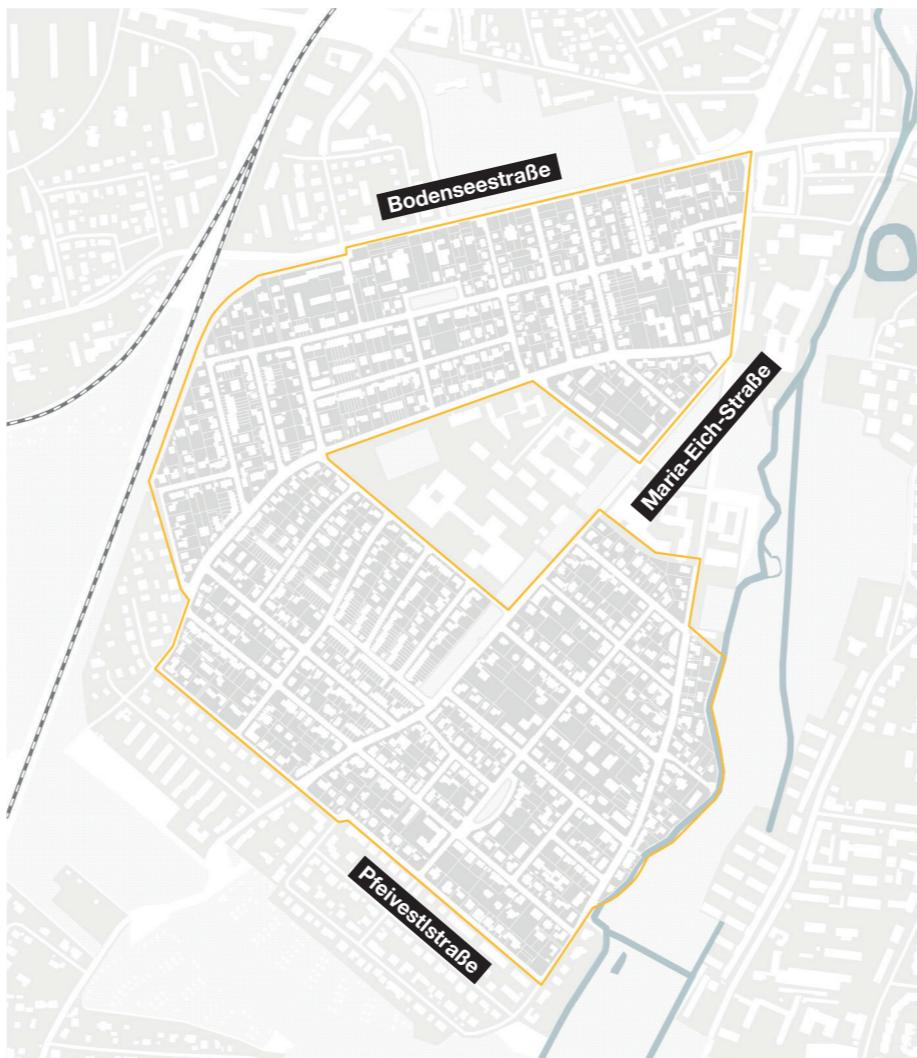
- Obermenzing, östlich Bahn
- Pasing Kolonie III, Bodenseestraße
- Solln, Altort

Die Erstellung von gebietsspezifischen Rahmenplänen für die neuen Gebiete setzt auf die **erprobte Methodik** auf (Leitbild, Ziele, Instrumente), welche im Rahmen des Auftrags „Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungs- und Umsetzungskonzepte“ entwickelt wurde. Diese hat die Kommunikation mit den beteiligten Bezirksausschüssen und Bürgerinitiativen unterstützt und **Akzeptanz für das Vorgehen und die Rahmenplanungen** insgesamt geschaffen.

Ziel der Fortführung bleibt es weiterhin, in den Gebieten eine Lesart zur Sicherung und Stärkung von Qualitäten zu entwickeln, sowie eine **Richtschnur für die Einbettung von neuen Bauvorhaben** zu geben. Die dargestellten Aussagen und Empfehlungen sollen Grundlage für die Beratung der Bauherr*innen sowie Entscheidungshilfe bei Baugenehmigungsverfahren sein. In die vorliegende Bearbeitung der drei neuen Gebiete sind die **bisherigen Erfahrungen mit den bereits entwickelten Rahmenplänen** in der Kommunikation und Begleitung der Umsetzung – referatsintern und mit den Anspruchsgruppen in den Gebieten – eingeflossen. Zudem werden die fachlichen Voraussetzungen für das **weitere Instrument einer Gestalterhaltungssatzung** gemäß § 172 Abs.1 Nr. 1 BauGB geprüft.



Untersuchungsgebiet Obermenzing, östlich Bahn



Untersuchungsgebiet Pasing Kolonie III, Bodenseestraße



Untersuchungsgebiet Solln, Altort

Aufgabenverständnis

Der im Sprachgebrauch unscharf verwendete, von seiner historischen Bedeutung weitgehend abgelöste Begriff **Gartenstadt** umfasst ein weites Spektrum gebietsspezifischer räumlich und sozial, kulturell und historisch begründeter Qualitäten. Der Begriff „Garten“ in der Bezeichnung „Gartenstadt“ weist darauf hin, dass es sich um Gebiete mit einem hohen Anteil an grünen Freiräumen handelt. Dies sind insbesondere die Gebiete, in denen durch die Landeshauptstadt München ehemals die **Besondere Siedlungsgebiete Verordnung** (Staffel 9 der Staffelbauordnung) sowie die **Gartenstadtsatzung** (Staffel 10) erlassen wurden. Im Folgenden wird zur Präzisierung daher der Begriff **Münchener Gartenstadt** verwendet.

Die Münchener Gartenstadt zeichnet sich durch einen **hohen Grad der Durchgrünung, eine lockere Bebauung und eine vergleichsweise geringere städtebauliche Dichte** aus. Nach dieser Definition sind im Gebiet der Landeshauptstadt München derzeit circa 6.000 Hektar als Gartenstadt zu bezeichnen. Dies entspricht in etwa **20 Prozent des Stadtgebiets**. Diese Quartiere unterscheiden sich in Zeitpunkt und Art der Entstehung, in den prägenden städtebaulichen und freiräumlichen Strukturen, in den Wohntypologien und den aktuellen Entwicklungstendenzen sowie in der Einbindung in den gesamtstädtischen Zusammenhang.

Die **offene Siedlungsstruktur** und die damit verbundene gute Durchlüftung der Münchener Gartenstadt begründeten ihre oft sehr **günstige bioklimatische Situation** (siehe „Bewertungskarte Stadtklima“). Die Gebiete profitieren des Weiteren von den umliegenden klimawirksamen Strukturen wie der freien Landschaft oder größeren Parks. Grün- und Freiflächen in den Gebieten und angrenzend sind von hoher bis sehr hoher bioklimatischer Bedeutung.

Die **stadträumliche Lage** der Münchener Gartenstadt am Stadtrand beeinflusst außerdem die morgendlichen Kaltluftvolumenströme (siehe Karte „Kaltluftvolumenstrom morgens“). Im Untersuchungsgebiet Pasing sind sie hoch bis sehr hoch, in Solln hoch und in Obermenzing nur mäßig. Dementsprechend bleibt auch das Temperaturfeld in diesen Quartieren kühler und verschiebt sich mit höheren Temperaturen in Richtung Stadtmitte (siehe Karte „Lufttemperatur morgens“). Der **Baumbestand** in den Untersuchungsgebieten selbst sowie in ihrer Umgebung spielt ebenfalls eine wichtige Rolle (siehe Karte „Klimawirksame Grünflächen“). **Besondere Wirksamkeit entfalten große, alte Bäume** in zusammenhängenden Beständen.

Um die Beurteilung von einzelnen Baugesuchen in einen größeren, definierten Bezugsrahmen zu stellen, entwickelte die Landeshauptstadt München die sogenannte **blockweise Betrachtung**. So wird eine vertiefte und systematisierte Untersuchung der rechtlichen und städtebaulichen Grundlagen, die dem Erhalt vorhandener Qualitäten dient, möglich – bevor eine Entscheidung nach §34 BauGB getroffen wird. Die Anwendung der blockweisen Betrachtung erfolgt anlassbezogen und unterstützt die Bauberatungen. Sie gibt zudem Hinweise, ob die beabsichtigte bauliche Entwicklung gegebenenfalls durch flankierende Maßnahmen der Stadtplanung gesteuert werden muss.

Alle Baugevierte im Geltungsbereich der ehemaligen **Gartenstadtsatzung** (GSS) und der **Besondere Siedlungsgebiete Verordnung** (GVO) wurden unter rechtlichen Gesichtspunkten nach §34 BauGB in drei Kategorien eingeteilt:

- Gebiete der **Kategorie A**: Sie zeichnen sich durch eine klar strukturierte Bebauung aus, die rückwärtigen Bereiche sind in der Regel vollständig von Bebauung freigehalten. Die rechtliche Beurteilung ist eindeutig.
- Gebiete der **Kategorie B**: Die Bebauung ist in der Regel dichter und auch in die rückwärtigen Bereiche bereits mehrfach eingedrungen. Dennoch wird das Gebiet weiterhin durch qualitativ hochwertigen Grünbestand geprägt. Diese Gebiete sind ebenfalls rechtlich eindeutig zu beurteilen.
- Gebiete der **Kategorie C**: Es handelt sich um Mischformen der Kategorien A und B. Die rechtliche Beurteilung, ob die einzelnen Bebauungen in den rückwärtigen Bereichen als Bezugsfälle für weitere Bauanträge herangezogen werden müssen, macht nähere Untersuchungen notwendig.

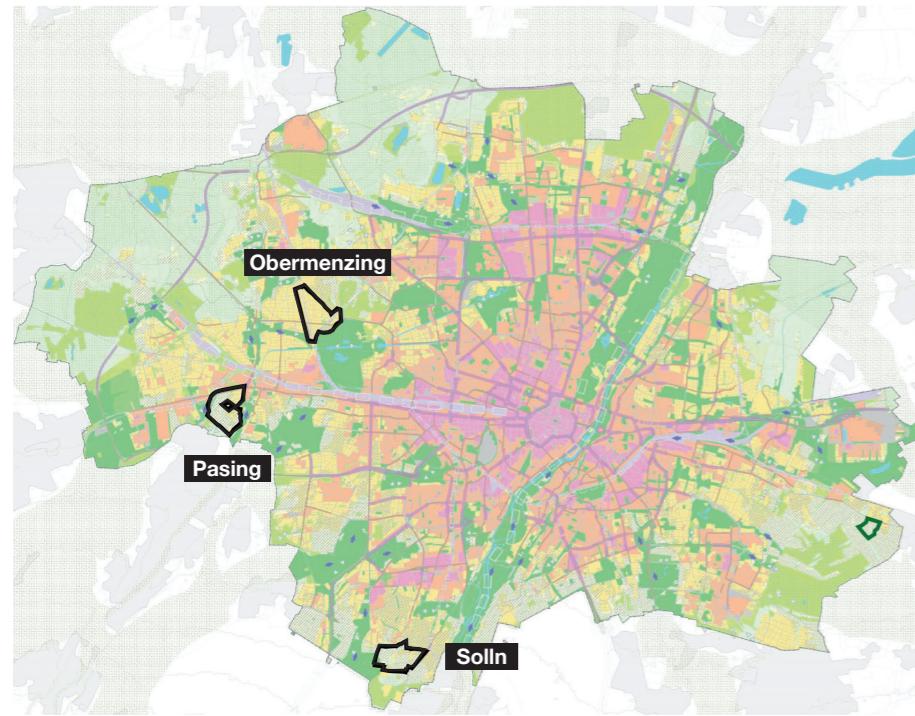
Die Aufstellung von **Rahmenplänen** wurde als alternativer Ansatz zur flächendeckenden Bebauungsplanung vom Stadtrat beschlossen. In Rahmenplänen als **informellem Planungsinstrument** können städtebauliche und freiräumliche Qualitäten und Entwicklungsziele ohne aufwendiges förmliches Verfahren dargestellt werden. Sie sind damit ein geeignetes Instrument, um für große Bereiche des Stadtgebiets einen Rahmen für die städtebauliche und freiräumliche Entwicklung zu setzen.

Rahmenpläne beschreiben Qualitäten, Entwicklungstrends und Ziele für die einzelnen Gebiete. Sie zeigen eine abgestimmte Entwicklungslinie auf, welche auch in die Perspektive der gesamtstädtischen Planung eingebettet ist. Sowohl die Ableitung von Entwicklungszielen für einzelne Stadtteile als auch die Entscheidungsfindung bei einzelnen Bauvorhaben müssen – bei der insgesamt dynamischen Entwicklung der Landeshauptstadt München – einer übergeordneten Betrachtung standhalten. Die übergeordneten Ziele der Rahmenplanungen gilt es deshalb auch mit den bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Entsprechungen in Einklang zu bringen.

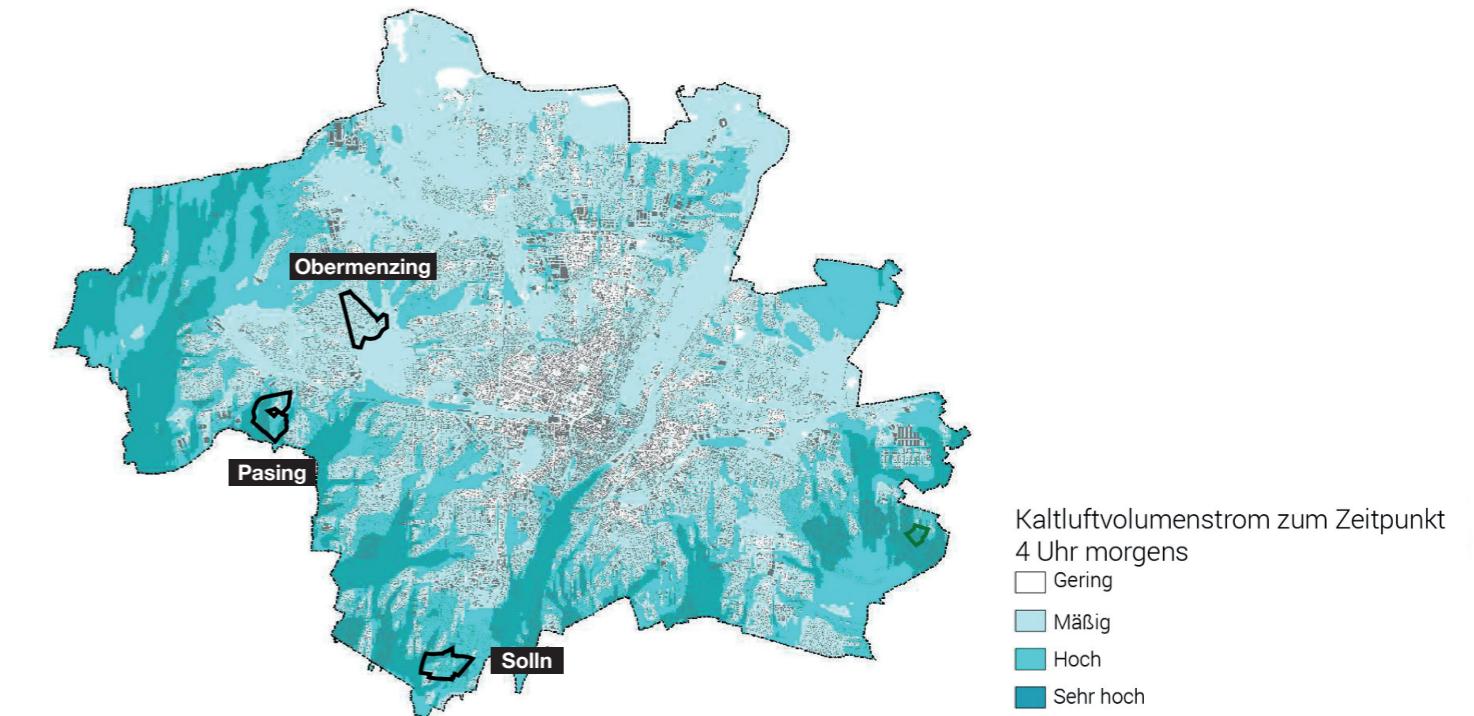
Erfahrungen mit der Anwendung der bisherigen Rahmenpläne zeigten: je größer die Heterogenität in den Gebieten, desto wichtiger wird es, die Baublöcke exemplarisch zu erfassen und städtebauliche Merkmale konkret herauszuarbeiten. Im Fall der Vorgängergebiete Geiselgasteig, östliche Exter-Kolonie Pasing und Holzapfelkreuth stellte die **Individualität und Varianz der Baublöcke** eine Herausforderung dar. Um realistische Ziele formulieren zu können, führt der neu entwickelte, **ergänzende Ansatz** den Blick auf die übergeordneten stadt- und freiraumplanerischen Zusammenhänge stärker mit den individuellen Wohn- und Wohnumfeldqualitäten zusammen. Dies geschieht anhand eines **Baukasten-Prinzips an exemplarischen Blocktypen der Münchener Gartenstadt**.

Gleichzeitig wird der Blick auf übergeordnete Themen durch einen breiten Analyseansatz in den Gebieten eingebunden. Die Rahmenplanung pro Gebiet wird damit zu einem Werk, mit dessen Durcharbeitung qualifizierte Aussagen zur Weiterentwicklung getroffen werden können. Zudem werden die Ergebnisse diesmal in Form eines Steckbrief-Sets noch enger mit den Beratungsinstrumenten der Lokalbaukommission (LBK) verknüpft.

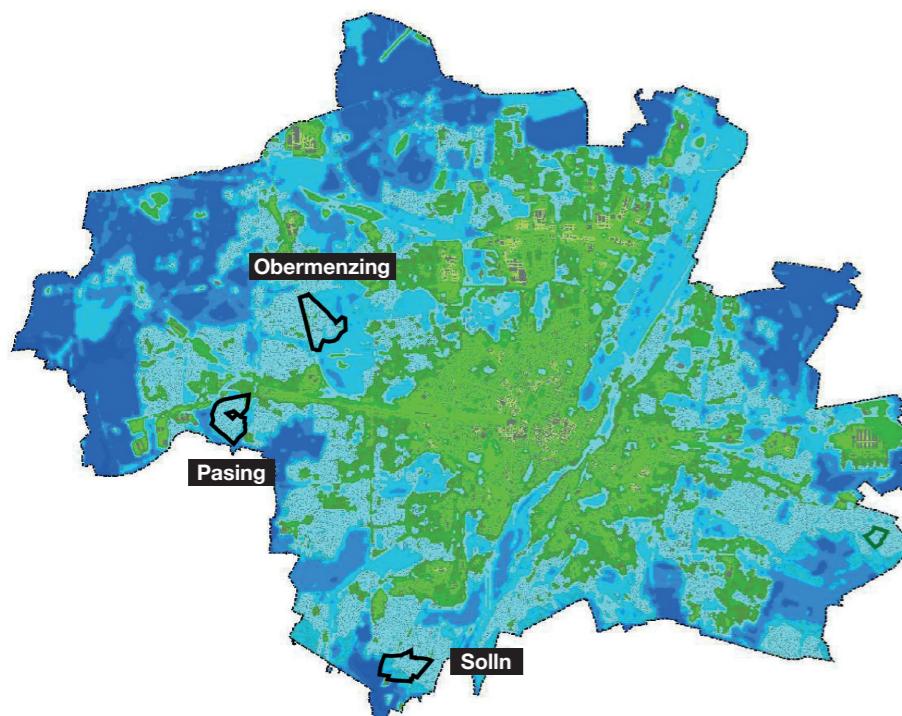
Weniger stark ausgearbeitet wurden diesmal die Maßnahmen, die für den öffentlichen Raum vorgeschlagen werden, sowie die sozialen und strukturellen Verknüpfungen mit dem Umfeld. Diese haben keine direkten Auswirkungen auf die Bebauung einzelner Grundstücke. Ebenso sind die begleitenden Aussagen zu Angeboten im Bereich Soziales und Bildung sowie zur übergeordneten verkehrlichen Einbindung weniger bedeutend. In der Bearbeitung wurde für diese Elemente der Rahmenplanung weniger Aufwand investiert – zugunsten einer **verfeinerten städtebaulichen Durcharbeitung auf der Ebene des Blocks und der Parzelle**.



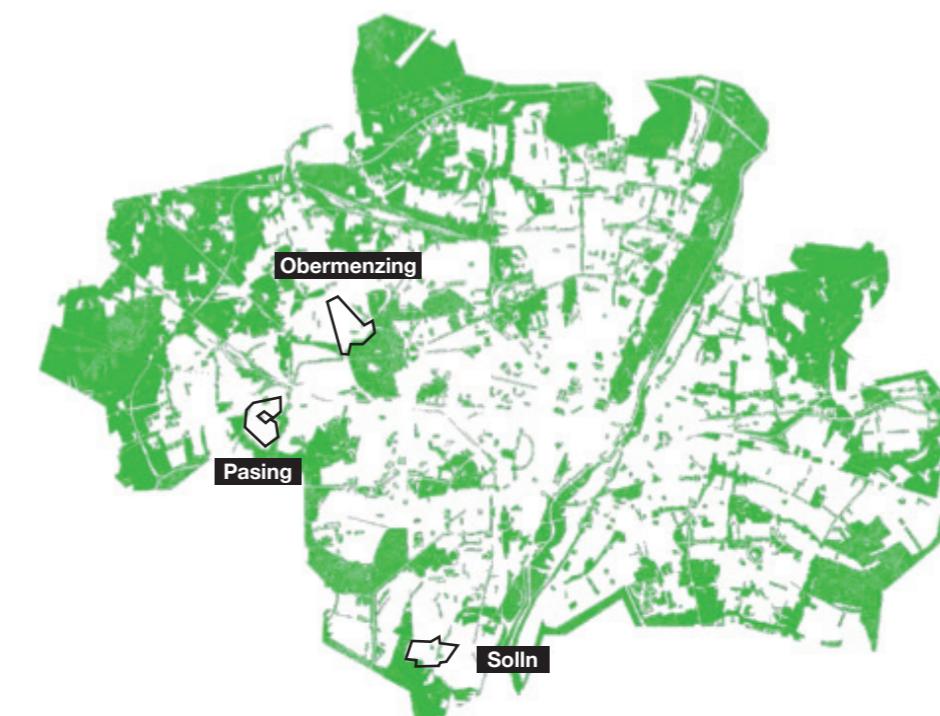
Bewertungskarte Stadtklima - Quelle: Klimaanalyse Landeshauptstadt München 2014 S. 48



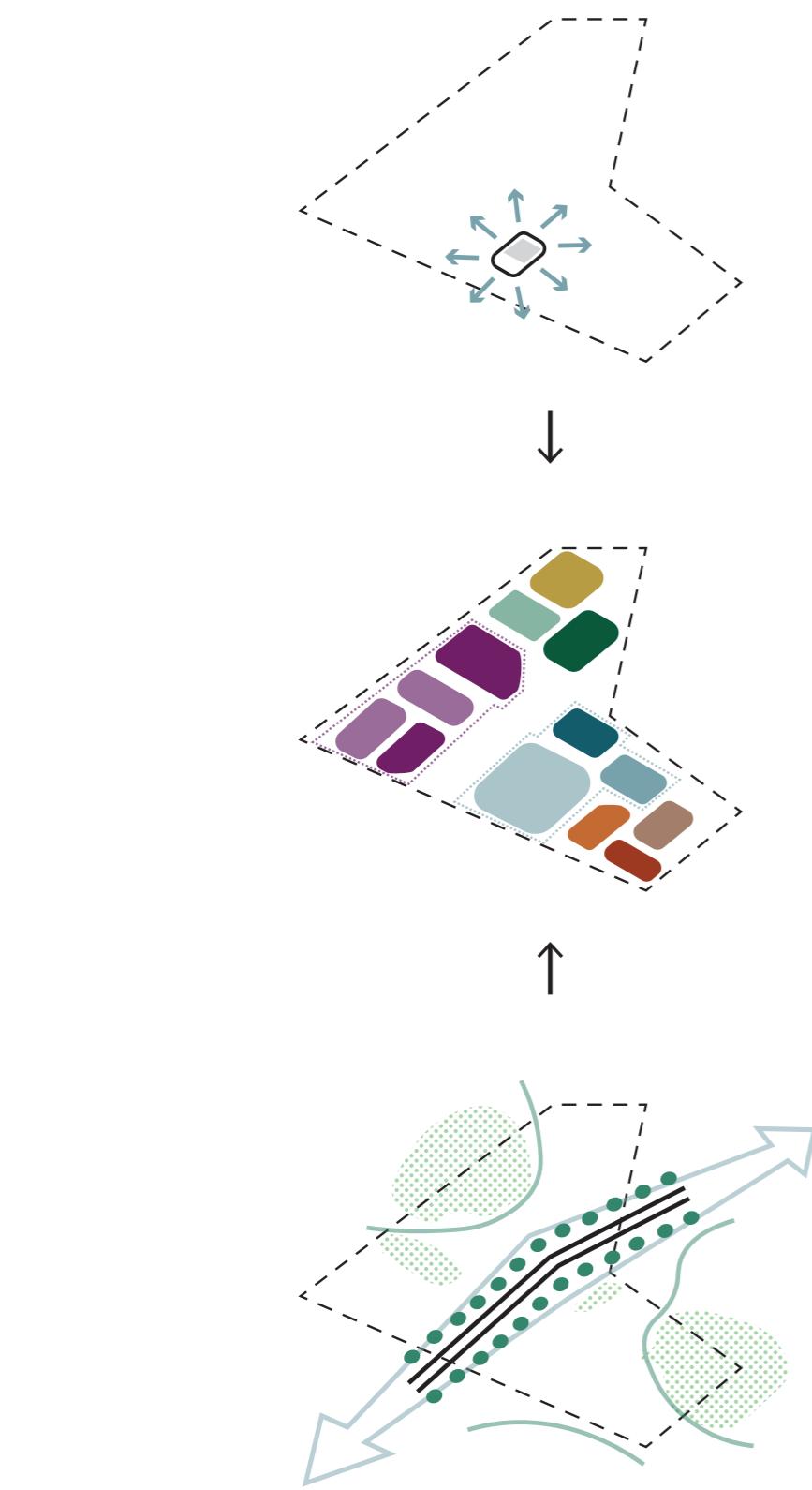
Kaltluftvolumenstrom morgens - Quelle: Klimaanalyse Landeshauptstadt München 2014 S. 38



Lufttemperatur morgens - Quelle: Klimaanalyse Landeshauptstadt München 2014 S. 32



Klimawirksame Grünflächen - Quelle: Sachverständigenbüro für Luftbildauswertung und Umweltfragen (SLU), Deutsches Zentrum für Luft- und Raumfahrt e.V. (DLR), Forschungsprojekt: Alles im grünen Bereich - Erdbeobachtung für ein nachhaltiges Grünflächenmanagement



Handlungsansatz auf 3 Ebenen

Qualitätsmerkmale der Parzellen

- Baumbestand und Begrünung
- Vorgärten und Vorbereiche
- Rückwärtiger Garten
- Blickbeziehung ins Grüne
- Klimawirksamkeit und Artenvielfalt
- Struktur der Bebauung
- Rhythmus zur Straße
- Bezug des Hauses zur Straße
- Materialität
- Persönliche Note

→ Was gibt die einzelne Parzelle der Münchener Gartenstadt zurück?

Blöcke und Teilbereiche

→ Welche Aggregation von Qualitätsmerkmalen, Regelhaftigkeiten und Empfehlungen lässt sich blockweise beschreiben?

Übergeordneter Rahmen

- Öffentlich zugängliche Freiräume und Einbindung in das Stadtgefüge
- Erschließung
- Gehölzstrukturen
- Straßenräume
- Versiegelungsgrad

→ In welche städtebaulichen und freiräumlichen Zusammenhänge ordnet sich die Münchener Gartenstadt ein?

Vorgehensweise

Der im folgenden skizzierte Vorgehensvorschlag geht auf die **Herausforderungen** ein, welche bei einer ersten Inaugenscheinnahme der aktuellen Gebiete zu Tage getreten sind:

- Die vorgegebenen Perimeter der **Untersuchungsgebiete als „Suchräume“** der aktuellen Aufgabenstellung sind **sehr groß** und in sich **sehr heterogen**.
- Es sind in der Regel nur **wenige eher homogene Teilbereiche** identifizierbar.
- **Qualitäten sind breit ausgeprägt**, es gibt Teilbereiche mit mehr und solche mit weniger Qualität.

Basierend darauf lassen sich für das Vorgehen einige Folgerungen ziehen:

- Zielführend und erforderlich ist eine **genauere Betrachtung auf Ebene der Parzelle**.
- Die **größeren Freiraumzusammenhänge** und der **öffentliche Raum** sind langfristig relevant, gerade in Bezug auf eine resiliente und klimaangepasste Entwicklung der Gebiete.

Aufbauend auf den Erfahrungen der Vorgängerstudie wurde ein **Handlungsansatz auf drei räumlichen Ebenen** gewählt. Im Zentrum steht dabei zunächst eine Betrachtung auf der Ebene der Parzellen. Vor dem Hintergrund der Fragestellung „**Was gibt die einzelne Parzelle der Münchener Gartenstadt zurück?**“ werden spezifische Qualitätsmerkmale definiert und in den Gebieten stichprobenartig untersucht.

Gleichzeitig wird die Einordnung der drei Gebiete in **übergeordnete stadt- und freiräumliche Zusammenhänge** untersucht. Hier werden Aspekte wie angrenzende und öffentlich zugängliche Freiräume, die Einbindung in das Stadtgefüge, das Stadtclima, vorhandene Gehölzstrukturen, der Versiegelungsgrad, die Erschließung und die Straßenräume analysiert.

Schließlich können auf **Ebene der Blöcke** sowohl die Parzellenbetrachtung als auch die übergeordnete Sichtweise zusammengeführt werden. Es wird die Aggregation von Merkmalen beschrieben, nach Regelhaftigkeiten gesucht und basierend darauf werden Empfehlungen formuliert. Finden sich Muster von ähnlichen Blöcken in Nachbarschaften, werden diese über größere, zusammenhängende Teilbereiche beschrieben.

Diese Betrachtung über drei Ebenen sichert als **Gesamtansatz** eine integrierte Sichtweise der vielfältigen und komplexen Aspekte des Themas **Münchener Gartenstadt** und führt zu den folgenden Ergebnissen:

Die vorliegende Untersuchung legt sowohl einen **gesamtstädtischen Ansatz** mit systematisierten Blöcken der Münchener Gartenstadt als auch ein **Rahmenplanungswerk pro Untersuchungsgebiet** vor.

Das entwickelte System von Blocktypen der Münchener Gartenstadt umfasst **fünf Grundtypen**, die sich übergeordnet in ihren Freiraumstrukturen unterscheiden. Diese wurden über die Sommerluftbilder der jeweiligen Gebiete analysiert. Die Grundtypen werden im Zusammenspiel mit baulichen Merkmalen in **14 exemplarische Blocktypen** unterteilt, welche anhand von einzelnen Steckbriefen konkret beschrieben werden. Zudem finden sich in diesem Set an Steckbriefen Empfehlungen für die freiräumliche und bauliche Weiterentwicklung des jeweiligen Blocktyps (vgl. Kap. 3).

In die Entwicklung dieser Systematik sind auch die Untersuchungsgebiete der Vorgängerstudie eingeflossen – insbesondere im Hinblick auf die parkartigen Blöcke (vgl. Geiselgasteig) sowie sehr kleinteilig, regelmäßig bebaute Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum (vgl. Senftenauer Straße).

Für die drei aktuellen Untersuchungsgebiete liegt die Anwendung der oben skizzierten **Blocktypisierung** vor. Sondersignate weisen aus, wo sich große innere Freiräume in der Nachbarschaft oder eine kleinteilige Bebauung als besondere Qualität finden. Darüber hinaus werden jeweils die **übergeordnete Einbettung**, der **Baumbestand** sowie der **Charakter der Straßenräume** betrachtet. Die Überdeckung der Baublöcke mit Baumkronen lässt Rückschlüsse auf das prägende Grünvolumen und die klimatische Situation zu. Der Charakter der Straßenräume und ein stadträumliches wie auch nutzungsfreundliches Erleben der Straßenräume bestimmen maßgeblich die Gesamterscheinung und Qualität eines Quartiers. Neben der Begrünung der einzelnen Parzellen in den rückwärtigen Bereichen sind es insbesondere die von Bebauung frei gehaltenen Vorgärten, die die Qualität des Straßenraums ausmachen.

Die Synthese kombiniert Aussagen auf Ebene der Blöcke, inklusive Verweisen auf die jeweiligen Steckbriefe (**Blockweise Qualifikation**), mit **Zielaussagen zum stadt- und freiräumlichen Gesamtzusammenhang**. Für charakteristische Teilbereiche werden zusammenfassend Entwicklungsziele und Empfehlungen formuliert. In einer Zusatzkarte wird die planungsrechtliche Sicherung der identifizierten Qualitäten durch verschiedene bestehende Instrumente der Landeshauptstadt München untersucht (vgl. Kap. 4).

An dieser Stelle setzt die Betrachtung zur **Gestalterhaltungssatzung** an – als ein zusätzliches potenzielles Instrument, dessen Eignung es für das Thema Münchener Gartenstadt zu überprüfen gilt. Der Prüfauftrag für dieses spezifische Instrument knüpft an die entwickelte Systematik an und wählt aus den drei Untersuchungsgebieten je einen Teilbereich zur Prüfung aus, der ein Spektrum von unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt und Prägung umfasst (vgl. Kap. 5).

Im Ergebnis entsteht so ein Gesamtwerk, welches Handlungsempfehlungen sowohl für exemplarische Blöcke (Set an Steckbriefen) als auch für Teilgebiete in den Untersuchungsräumen formuliert. Dieses Vorgehen wird abschließend auf Anwendung und Übertragbarkeit hin reflektiert (vgl. Kap. 6).

Gesamtstädtischer Ansatz

Blocktypen der Münchener Gartenstadt



Exemplarische Blocktypen

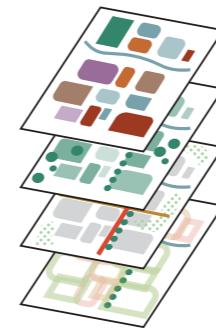


Set an Steckbriefen

Handlungsempfehlungen für Blocktypen

Pro Gebiet

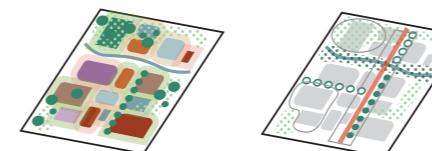
Analyse



- Übergeordnete Einbettung
- Baumbestand
- Charakter der Straßenräume
- Blocktypisierung

Werk Rahmenplanung pro Gebiet

Synthese

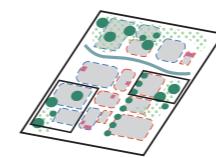


Blockweise Qualifikation

Zielaussagen zu Stadt- und Freiraum

Handlungsempfehlungen für Blocktypen

Zusatz



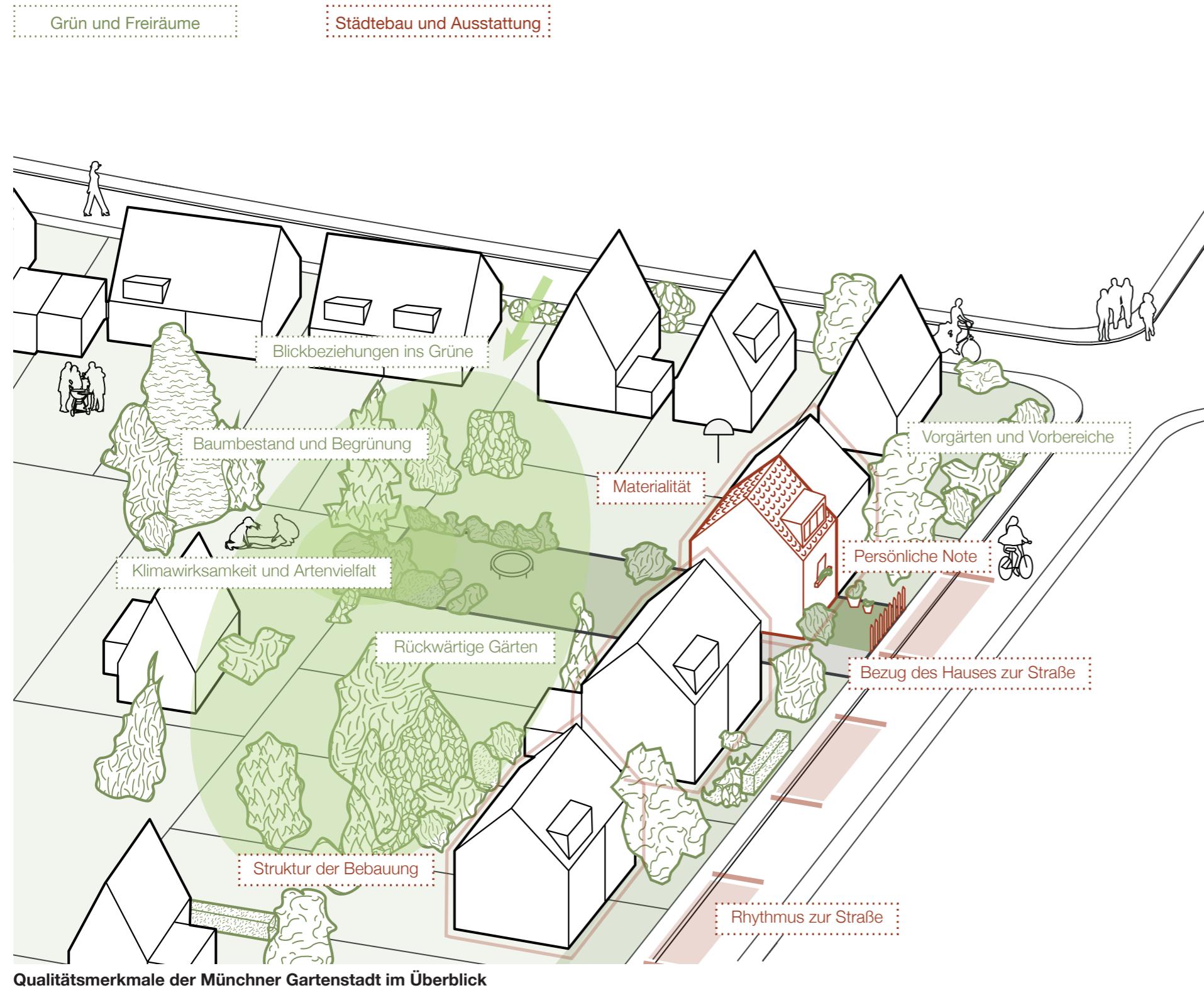
Sicherungsbedarfe

Prüfung Gestalterhaltungssatzung

Der **Mehrwert** des Ansatzes lässt sich auf vier Ebenen festhalten:

1. Als **Prüfinstrument**: Es kann untersucht und festgestellt werden, in welcher Form und mit welcher Regelmäßigkeit Qualitätsmerkmale der Münchener Gartenstadt in bestimmten Gebieten verteilt sind.
2. Als **Kommunikationsinstrument**: Ein Verständigungsprozess (insbesondere mit Bezirksausschüssen und Bürgerinitiativen) über Qualitäten der Münchener Gartenstadt wird möglich. Dabei wird der Fokus auf den Beitrag der einzelnen Parzelle zum übergeordneten Leitbild gelenkt.
3. Als **Beratungsinstrument**: Das entwickelte Set an Steckbriefen zu den exemplarischen Blocktypen der Münchener Gartenstadt kann als konkrete «Fibel» in der Bauberatung eingesetzt werden, durch die es gelingt, mit Bauwerber*innen zu Umwelt- und Gestaltqualitäten ins Gespräch zu kommen.
4. **Übertragbarkeit**: Die entwickelte Methodik im Baukasten-Prinzip kann sowohl für die Ausarbeitung weiterer Rahmenpläne der Münchener Gartenstadt als auch in der Bauberatung auf ähnliche Fälle im übrigen Stadtgebiet angewandt werden.

2. Qualitätsmerkmale der Münchener Gartenstadt



Lichtingerstraße, Pasing

Baumbestand und Begrünung

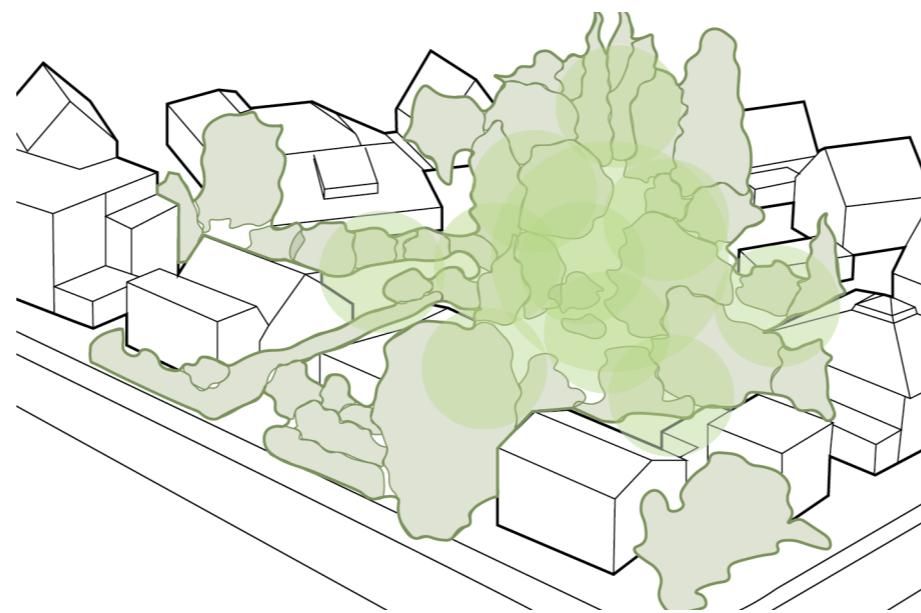
Alte, groß gewachsene Bäume sowie ein ausgeprägter Grüncharakter tragen maßgeblich zur Qualität der Münchener Gartenstadtquartiere bei. Einzelne Bäume entfalten durch Setzung und Position im Grundstück eine städtebaulich markante Wirkung. Zusammenhängende Baumgruppen in den rückwärtigen Blockbereichen bilden wertvolle Grünbestände. Im Straßenraum verbindet sich bei hoher Durchgrünung der Vorbereiche die Vegetation über mehrere Grundstücke hinweg, schafft ein angenehmes Klima und spendet Schatten für den öffentlichen Raum. Bäume höherer Größenordnung in den Vorgärten können mitunter die mangelnde Vegetation im Straßenraum kompensieren. Das Zusammenspiel von Baumbestand und Begrünung in den vorderen und rückwärtigen Bereichen sowie in deren Verbindungsräumen erzeugt den typischen übergeordneten, grünen Eindruck der Münchener Gartenstadtquartiere.



Paosostraße, Pasing

Vorgärten und Vorbereiche

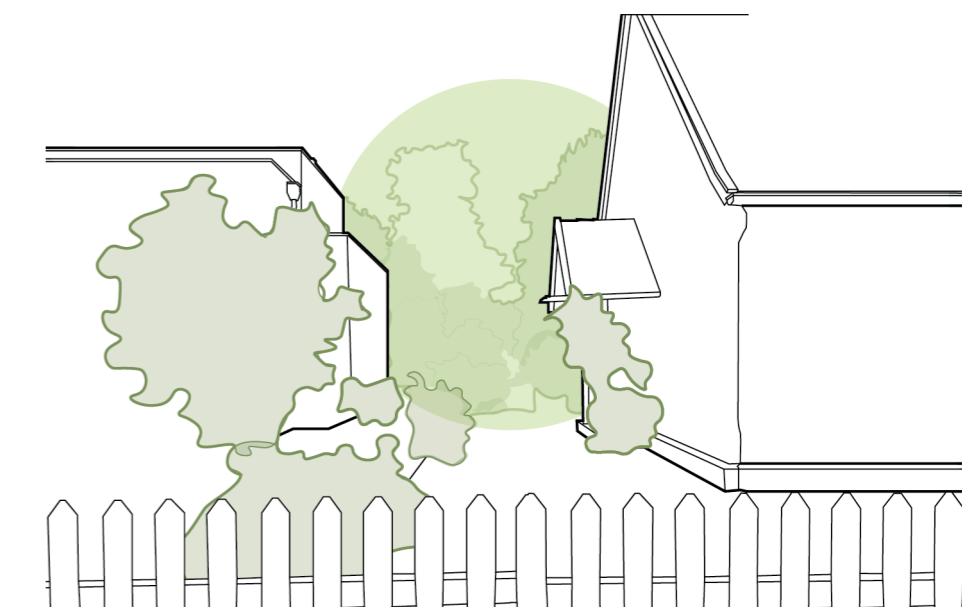
Die begrünten Vorgärten und Vorbereiche definieren in ihrer Gestaltung die gartenstadtspezifische Zone vor dem Haus. Blöcke mit direkt an den Straßenraum angrenzender Bebauung sind nur selten zu finden. Viel häufiger sind großzügige und individuell ausgestaltete Freiräume vor den Häusern anzutreffen. Die Tiefe dieser Vorbereiche kann bis zu zehn Meter ausmachen, variiert jedoch erheblich, wobei viele der Vorzonen rund vier Meter messen. Die Vorgärten weisen dabei höchst unterschiedliche Charaktere auf, da sie zum Teil beispielsweise durch Heckenbewuchs geschlossen und privat wirken oder aber durch eine offene Gestaltung Einblicke erlauben. Auch die Beschaffenheit der Bodenoberfläche kann unterschiedlich ausgeführt sein und neben einem überwiegend grünen Belag auch steinern gestaltet sein und damit einen höheren Versiegelungsgrad aufweisen. Die Gestaltung und die Größenordnung der Vegetation in der Vorzone können eine visuelle Wirkung und Verbindung über mehrere Grundstücke hinweg entfalten und dadurch den Bezug zu den Nachbargrundstücken herstellen und stärken.



Menzinger Straße, Obermenzing

Rückwärtige Gärten

Die Gestaltung des rückwärtigen Bereiches der Gebäude ist ein wichtiges Qualitätsmerkmal hinsichtlich des grünen Charakters von Gebieten und hängt dabei auf der individuellen Parzelle maßgeblich von der Ausrichtung des Gartens hinsichtlich der Himmelsrichtung ab. Die rückwärtigen Gärten weisen eine Tiefe zwischen zehn und 20 Metern auf. Oftmals können die begrünten, rückwärtigen Bereiche von der Straße aus wahrgenommen werden, insbesondere wenn die Vegetation aus besonders hohen, alten Bäumen besteht, die über die Bebauung hinweg sichtbar sind. Die Position der Bebauung in der Parzelle schafft meist die Voraussetzung für die Sichtbarkeit des rückwärtigen Gartens. Bei Eckgrundstücken ist die prominente Lage der Parzelle zu beachten, da deren rückwärtige Gärten meist einer höheren Exposition ausgesetzt sind und teilweise auch von der Seitenstraße aus wahrgenommen werden können. Die Gestaltung der Gärten an prominenten Eckgrundstücken ist von besonders hoher Bedeutung.



Diefenbachstraße, Solln

Blickbeziehungen ins Grüne

Die Münchener Gartenstadt wird unter anderem maßgeblich durch die Ein- und Durchblicke, beziehungsweise die (grünen) Sichtbeziehungen ins Grundstück hinein geprägt. Die Gestaltung der Blickbeziehungen hängt von der Anordnung und Konfiguration der Baukörper innerhalb der Parzelle ab. Zusätzlich spielt die kluge - beispielsweise versetzte - Anordnung von An- und Nebenbauten eine erhebliche Rolle. Seitliche Abstände zwischen den Gebäudekörpern des Blocks erlauben Blicke ins grüne Innere der rückwärtigen Bereiche und lockern und rhythmisieren mitunter die städtebauliche Situation. Dabei entstehen vielfältige gerade und diagonale Ein- und Durchblick-Situationen, auch in die rückwärtigen Gärten von angrenzenden Parzellen.



Rabenkopfstraße, Harlaching

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

Zusammenhängende Baumgruppen haben einen positiven mikroklimatischen Effekt durch ihre Kühlleistung aufgrund von Verdunstung und Verschattung. Sie erhöhen die Klimawirksamkeit von Grünflächen. Kleine Grünflächen wirken dabei lokal über Kühlung und die Verbesserung des Mikroklimas. Große, zusammenhängende Grünflächen können übergeordnet als Frischluftschneisen wirken, wenn eine Einbettung in quartiersübergreifende Grünzüge berücksichtigt wird. Tritt das Grün in Korrespondenz mit der Bebauung oder überwiegt es sogar in seiner Dominanz, verstärkt dies die positiven Effekte um eine angenehme Wahrnehmung vom Straßenraum her. Zudem erzeugt die Art der Bepflanzung – insbesondere durch den Einsatz einheimischer Gehölze – einen Mehrwert für Stadtökologie und Biodiversität und erhöht somit die Artenvielfalt im Quartier.

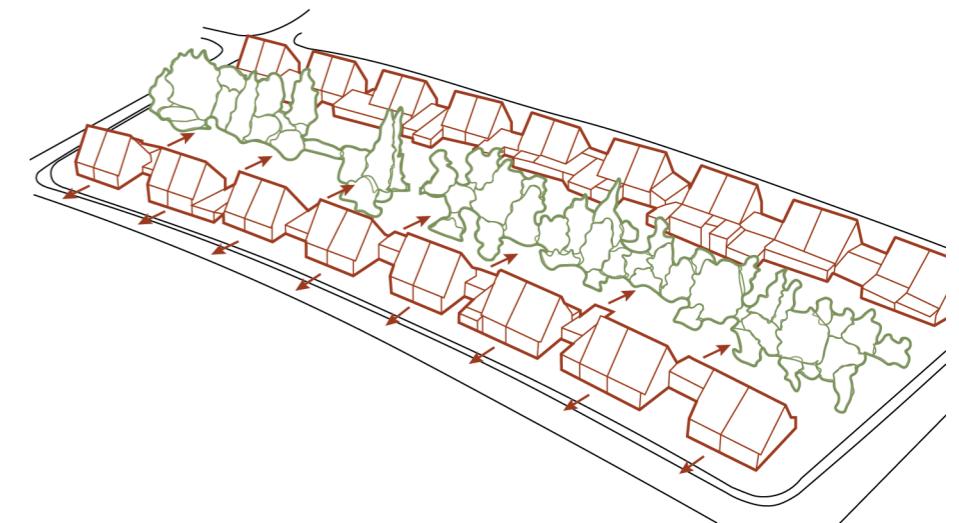
Städtebau und Ausstattung



Senftenuerstraße, Laim

Struktur der Bebauung

Die Münchener Gartenstadt wird in ihrer Qualität vorrangig durch eine offene Bauweise mit Ein- und Mehrfamilienhäusern geprägt. Dabei wird die Struktur der Bebauung durch den Maßstab – die Größe, die Kubatur und Dachform sowie die Gliederung der Baukörper – definiert. Die Bebauung kann einerseits sehr abwechslungsreich gestaltet sein und das Straßenbild bereichern. Andererseits kann eine eher homogene Bebauung charakterprägende Muster aufweisen und dadurch die Orientierung im Quartier erleichtern. Das klassische Reihenhaus stellt einen Spezialfall dar, da es bezüglich der Morphologie der Bebauung einen sehr homogenen Charakter schafft, bei der Ausgestaltung der einzelnen Parzellen jedoch ein Mindestmaß an Individualität und dadurch Variabilität zulässt. Bauten in zweiter Reihe können, wenn eine Hinterliegerbebauung zulässig ist, verstärkt zum Charakter der Münchener Gartenstadt beitragen, wenn sie als klassische Gartenhäuser (im Sinne der Staffelbauordnung 9 von Theodor Fischer) ausgestaltet werden.



Sulzbeckstraße, Laim

Rhythmus zur Straße

Die regelmäßige Anordnung der Gebäude und die wiederkehrende Abfolge von Zwischenräumen gestalten den Rhythmus der Münchener Gartenstadt. Der Rhythmus der Bebauung wirkt stark zur Straße hin und wird maßgeblich durch die Breite der Parzelle sowie die Länge der Fassade der Häuser definiert. Die Ausrichtung der Gebäude, ihre Geschossigkeit und der Abstand der Gebäude von der Straße – also im umgekehrten Schluss auch die Tiefe der Vorzone – können dabei variieren. Über ein regelhaftes Wechselspiel zwischen Gebäuden und Anbauten (beispielsweise durch Hauptgebäude mit zurückgesetzten Nebenbauten) entsteht der Rhythmus zur Straße, welcher wiederum den Blick ins Blockinnere und die Wahrnehmung der Durchgrünung definiert. Dabei spielen auch die Gliederung und Öffnung an der Fassade eine bedeutende Rolle, beispielsweise über die Garageneinfahrten. Eine überwiegend kleine, stark rhythmisierte Bebauung in Kombination mit einem durchgehenden Vorbereich und einem von Bebauung freien rückwärtigen Bereich, stellt eine besondere Qualität dar. Sie kann darüber hinaus kleinmaschige Durchblicke erlauben und so die Wahrnehmung des übergeordneten Grüncharakters sowie ein abwechslungsreiches Straßenerlebnis stärken.



Wehnerstraße, Pasing



August-Exter-Straße, Pasing



Stridbeckstraße, Solln

Bezug des Hauses zur Straße

Bei der Bebauung ist der Bezug des Hauses zur Straße ein bedeutendes Qualitätsmerkmal, welches die unmittelbare Wahrnehmung aus dem Straßenraum prägt. Der Bezug zur Straße zeigt sich hauptsächlich bei Gebäuden in der ersten Reihe, wobei sich diese selten direkt an der Straße befinden. Eine Ausnahme stellt der Blocktyp „ehemaliger Dorfkern“ dar. Anstelle der rein räumlichen Nähe wird der Bezug des Hauses zur Straße stärker über andere Parameter bestimmt. Hierbei spielen Höhe, Art und Materialität der Einfriedung – beispielsweise der Mauern, Zäune oder Hecken – eine wichtige Rolle, da diese die Wahrnehmung der Vorgärten und des Grüns von der Straße aus stark beeinflussen können. Die Art der Einfriedung des Grundstücks kann das Haus von der Straße abschotten und Privatheit erzeugen oder den Bezug mittels einer offenen und einladenden Gestaltung und dadurch Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor der Haustür schaffen. Sitzbänke vor der Tür, Kontaktflächen zu den Nachbarn, Balkone und Terrassen werden somit zu kommunikativen Bühnen des täglichen Lebens.

Materialität

Die Materialität der Bebauung beeinflusst insbesondere durch die Fassadengestaltung maßgeblich den Charakter des Viertels. Die Alterungsfähigkeit und Hochwertigkeit verschiedener Materialien oder baulicher Details haben langfristige Auswirkungen auf das Erscheinungsbild der Bebauung. Auch die Form und Materialität des Daches bestimmen den Charakter der Umgebung. Darüber hinaus sind der sensible Umgang mit dem Bestand bei Um-, An- und Neubauten und die Integration in das bestehende Baugefüge von besonderer Bedeutung, um ein ganzheitliches Erscheinungsbild zu wahren oder zu stärken.

Persönliche Note

Die persönliche Note setzt sich von den übergeordneten (städte-)baulichen Parametern ab und zeichnet sich vor allem durch die individuelle Ausgestaltung aus. Das Merkmal kann sich dabei auf die Gestaltung der Vor- und rückwärtigen Gärten sowie auf Anbauten, Lauben und Terrassen, Balkone oder Eingänge beziehen. Insbesondere der Eingangsbereich kann durch die persönliche Ausgestaltung mit einem einladenden Charakter versehen werden. Da die persönliche Note meist durch Selbstgemachtes und Selbstgestaltetes im privaten und öffentlichen Raum in Erscheinung tritt, vermittelt sie den Eindruck von besonderer Verbundenheit der Bewohner*in mit dem eigenen Grundstück beziehungsweise dem Quartier. Einen wichtigen Bestandteil dieses Qualitätsmerkmals der Münchner Gartenstadt stellt die ausgeprägte Gartenkultur dar. Auch „kleine Überraschungen“ im Straßenraum – wie zum Beispiel Bepflanzungen, Beetpflanzungen, Blumentöpfe, Blühstreifen und Naschhecken – prägen als Teil der persönlichen Note den Charakter des Quartiers.

3. Blocktypen der Münchener Gartenstadt

Einführung und Annahmen

Über die Heterogenität und Varianz der Blöcke in den verschiedenen Untersuchungsgebieten hinweg, wurden **fünf Grundtypen von Blöcken der Münchener Gartenstadt** identifiziert. Diese basieren zunächst auf jeweils **spezifischen Freiraumstrukturen**, welche sich im Zusammenspiel von rückwärtigen Gärten mit den Vorgärten und Vorbereichen sowie mit den verbindenden Zwischenräumen ergeben. Es sind dies:

- **Parkartiger Block** (Grundtyp 1)
- Block mit **zusammenhängendem inneren Freiraum** (Grundtyp 2)
- Block mit **fragmentiertem inneren Feiraum** (Grundtyp 3)
- Block mit **rasterartigem Freiraum** (Grundtyp 4)
- Block in **ehemaligem Dorfkern** (Grundtyp 5)

Die beschriebenen Qualitätsmerkmale (vgl. Kap. 2) treten in den Blöcken in verschiedenen Ausprägungen und Kombinationen auf. Je nach Grundtyp sind unterschiedliche Merkmale prägend. Ausgangspunkt der Bestimmung sind zunächst die jeweiligen Freiraumstrukturen der Blöcke, welche anhand der Sommerluftbilder der Untersuchungsgebiete analysiert wurden.

Neben Grün- und Freiräumen ist in einem zweiten Schritt die Ausprägung von baulichen Strukturen zu betrachten. Im Zusammenwirken dieser Betrachtungsaspekte – Freiraum und Bebauung – weist die vorliegende Untersuchung **exemplarische Blocktypen der Münchener Gartenstadt** aus, welche den fünf Grundtypen zugeordnet sind. Es sind dies 14 Stück:

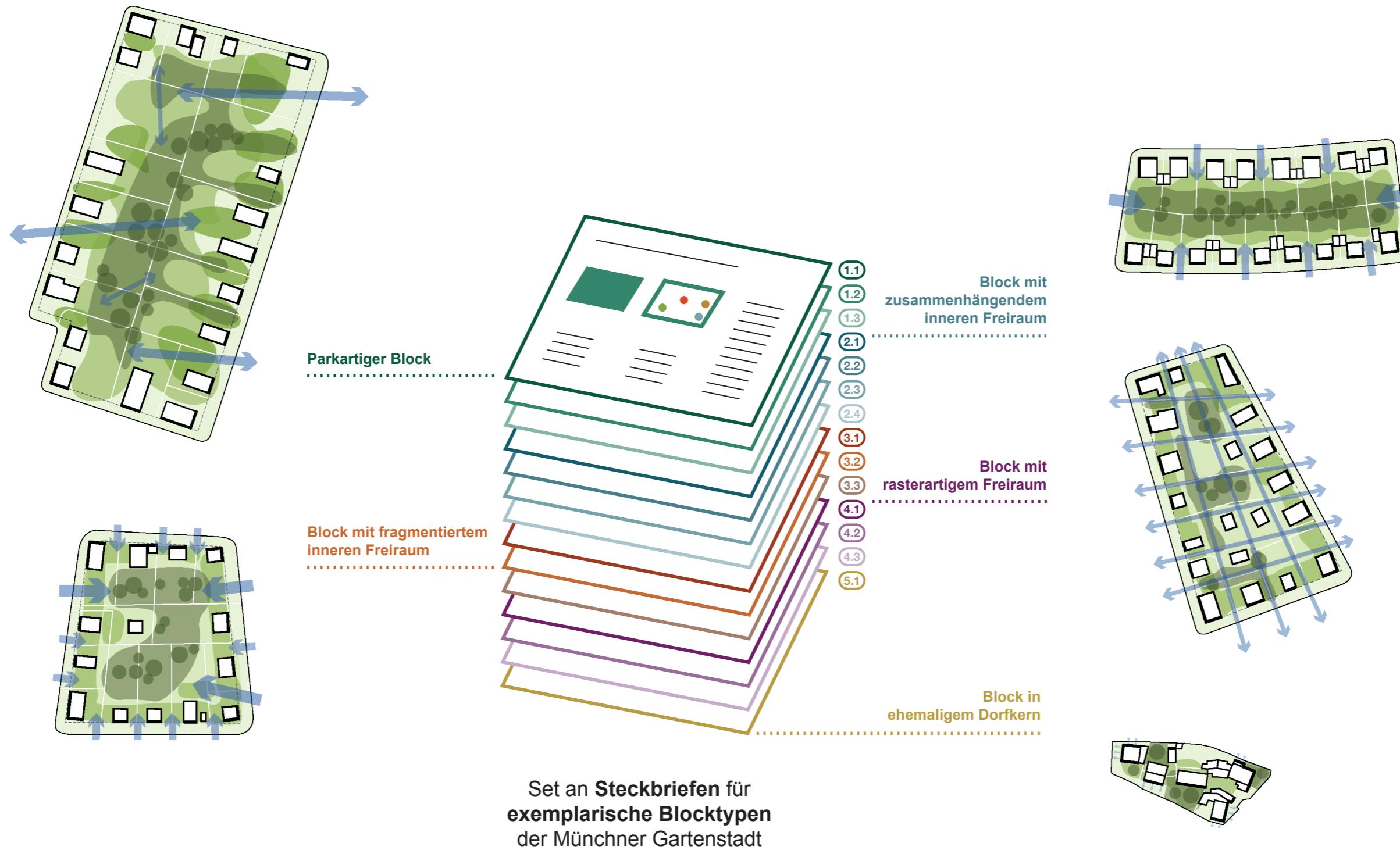
- 3 parkartige Blöcke
- 4 Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum
- 3 Blöcke mit fragmentiertem inneren Feiraum
- 3 Blöcke mit rasterartigem Freiraum
- 1 Block in ehemaligem Dorfkern

Nicht alle Qualitätsmerkmale (vgl. Kap. 2) konnten im Umfang der vorliegenden Rahmenplanung in den Untersuchungsgebieten flächig untersucht werden. Sie erfordern zum Teil eine systematische Vor-Ort-Erfassung in den Straßen (beispielsweise „Bezug des Hauses zur Straße“ oder „Persönliche Note“). Die Luftbildauswertung stößt hier an ihre Grenzen. So wurden die Qualitätsmerkmale zunächst stichprobeartig in den verschiedenen Gebieten kartiert und anschließend für eine breitere Auswertung operationalisiert.

Entstanden sind konkret erfassbare **Gestaltkriterien** mit baulichen und freiräumlichen Ausprägungen. Diese sind **pro Grundtyp** unterschiedlich kombiniert und bilden so ein jeweils **spezifisches Kriterienset**. Die fünf Grundtypen stehen damit in ihren „Logiken“ nebeneinander und sind primär nicht als besser oder schlechter zu bewerten. Die einzelnen Gestaltkriterien haben zudem eine Varianz (das heißt sie treffen nicht nur zu oder nicht zu, sondern können unterschiedlich stark ausgeprägt sein). Die exemplarischen Blocktypen weisen demnach jeweils eine eigene Konfiguration der dem Grundtyp zugrundeliegenden Gestaltkriterien auf. Dies ist auf der folgenden Doppelseite im Überblick dargestellt.

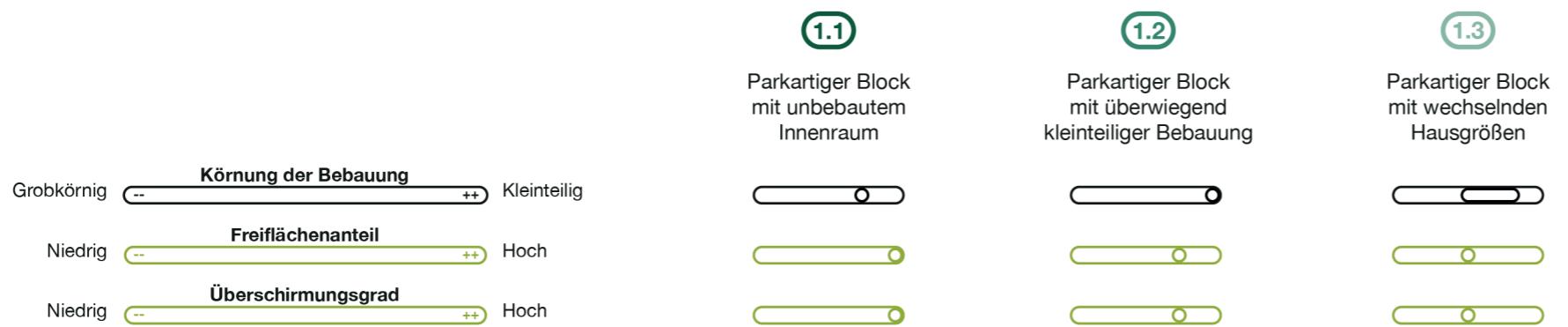
Die erarbeitete Blocksystematik mit Grundtypen und exemplarischen Blocktypen bezieht auch die Vorgängergebiete der Untersuchung von 2019 mit ein (insbesondere Geiselgasteig, Waldtrudering, Senftenuerstraße) und ermöglicht damit Anwendung in weiteren Münchener Gartenstadtquartieren.

Die einzelnen Steckbriefe zu den 14 exemplarischen Blocktypen finden sich auf den darauffolgenden Seiten. Sie umfassen jeweils die Beschreibung von Charakter und Prägnanz, Empfehlungen zu Schutz und Weiterentwicklung von Freiraum und Bebauung sowie konkrete Hinweise für Bauantragsteller*innen („**Was gibt Ihre Parzelle der Münchener Gartenstadt zurück?**“). Die Empfehlungen sind dabei durch Nummern priorisiert und korrespondieren zwischen Freiraum und Bebauung. Die Steckbriefe sind vorrangig zur Anwendung in der Bauberatung konzipiert.



Grundtyp 1:

Parkartiger Block



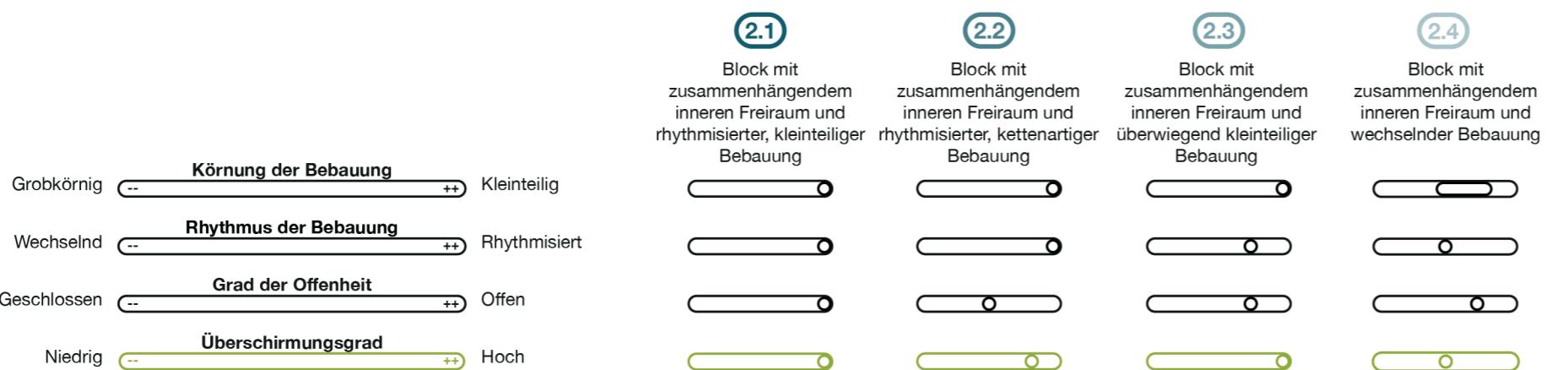
Körnung der Bebauung: Der Block ist durch eine offene Bauweise geprägt. Die Körnung der Bebauung variiert von kleinteiligen Häusern bis zu mittlerer Körnigkeit. Die parkartige Einbettung verträgt mitunter auch größere Gebäudekörper. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen fließende grüne Vorgärten und diagonale Durchblicke - sowohl von der Straße in den Block hinein als auch im Innenraum zwischen den Gebäuden. Die Hausfronten zur Straße können sowohl in einer Linie ausgerichtet als auch verspringend angeordnet sein.

Freiflächenanteil: Ein parkartiger Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Die Grünflächen bilden einen parzellenübergreifenden und zusammenhängenden Bereich aus und der gesamte Block weist einen mittleren bis sehr hohen Freiflächenanteil auf. Das Blockinnere ist weitgehend unbebaut. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne, fließende Vorgärten ausgestaltet. Breite Verbindungsräume zwischen den Häusern schaffen einen Bezug zwischen Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen.

Überschirmungsgrad: Wertvolle, meist alte Baumbestände wirken vom Blockinnern nach vorne in den Straßenraum hinein und tragen so zum blockübergreifenden Parkcharakter bei.

Grundtyp 2:

Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum



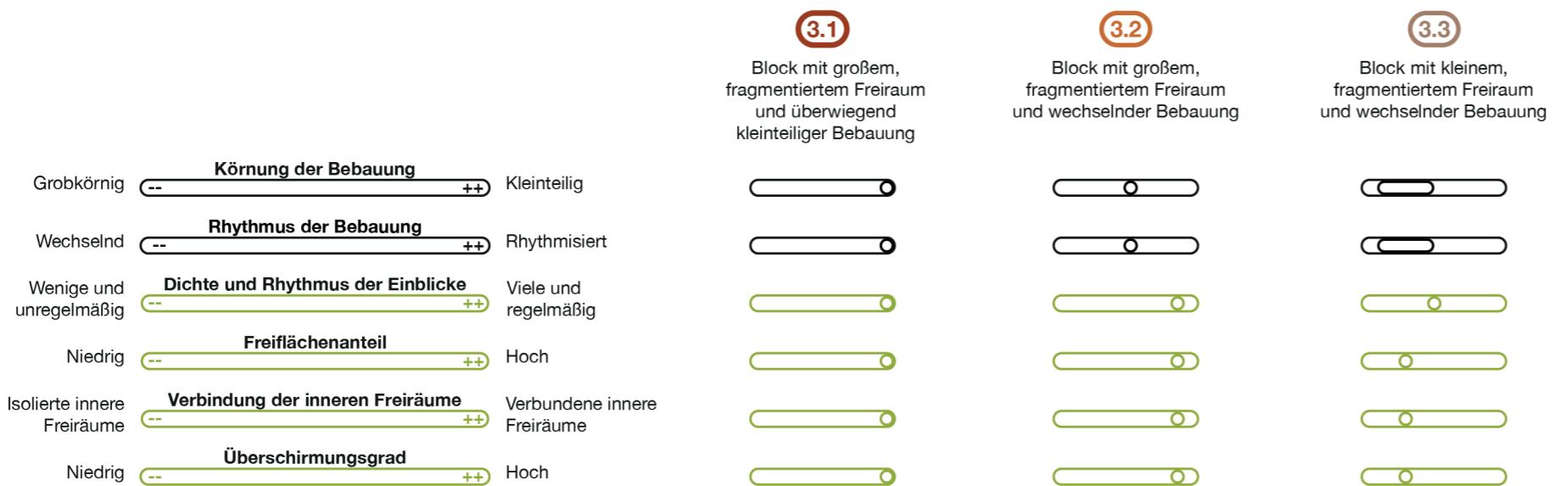
Körnung der Bebauung: Der Block zeichnet sich häufig durch eine besonders kleinteilige Bebauung aus. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen in vielen Fällen Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.

Rhythmus der Bebauung: Der Block ist durch eine rhythmisierte und kleinteilige Bebauung in offener Bauweise geprägt. In einigen Fällen ist die Bebauung auch geschlossen, kettenartig angeordnet. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Die Haupt- und Nebenbauten bilden einen klaren, regelmäßigen Rhythmus beziehungsweise regelmäßige Reihen.

Grad der Offenheit: Die straßenseitige Bebauung wird durch mehr oder weniger regelmäßige Ein- und Durchblicke unterbrochen. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich der Parzellen sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Die grünen Zwischenbereiche verbinden diese mit dem inneren Freiraum und dem Straßenraum. Durch die Eckgrundstücke kann der große innere Freiraum zudem oft zusätzlich an den Blockseiten wahrgenommen werden.

Überschirmungsgrad: Der zusammenhängende innere Freiraum bildet die optimalen Bedingungen für Baumgruppen mit zumeist großen, alten Exemplaren. Der freie Innenraum wird durch die rückwärtigen Gärten als großer, grüner Bereich ausgebildet.

Grundtyp 3:
Block mit fragmentiertem inneren Freiraum



Körnung der Bebauung: Der Block weist eine überwiegend kleinteilige bis hin zu einer heterogenen Bebauung in offener Bauweise auf.

Rhythmus der Bebauung: Eine rhythmisierte Anordnung der Gebäude ist nur in einigen Fällen gegeben. Die Hausfronten zur Straße sind tendenziell in einer Linie ausgerichtet.

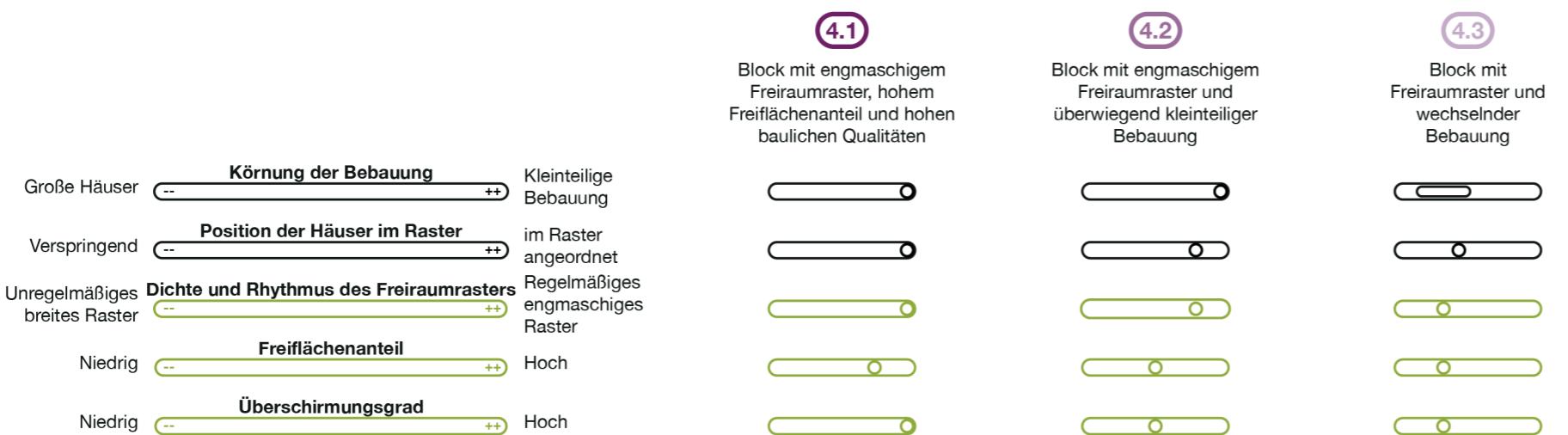
Dichte und Rhythmus der Einblicke: Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen teilweise regelmäßige, teilweise nur vereinzelte Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein und weisen so einen unterschiedlichen Grad an Durchlässigkeit auf.

Freiflächenanteil: Der Block weist einen großen oder kleineren, aber in Teilen fragmentierten inneren Freiraum auf. Die noch vorhandenen rückwärtigen Gärten bilden einen parzellenübergreifenden Bereich oder kleinere, isolierte Bereiche aus und werden durch einzelne Bauten geschmälert. Der Freiflächenanteil variiert dementsprechend in Qualität und Quantität.

Verbindung der inneren Freiräume: Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum je nach Regelmäßigkeit der Einblicke unterschiedlich stark mit dem Straßenraum.

Überschirmungsgrad: Es zeigt sich von größeren, zusammenhängenden Baumgruppen bis zu isolierten Einzelbäumen ein großes Spektrum. Dort wo vorhanden, hat der Fortbestand der Baumgruppen hohe Priorität.

Grundtyp 4:
Block mit rasterartigem Freiraum



Körnung der Bebauung: Der Block kann durch eine kleinteilige, überwiegend kleinteilige oder auch wechselnde Bebauung charakterisiert sein. Die Hausfronten zur Straße richten sich idealerweise nach einem Raster und sind tendenziell in einer Linie ausgerichtet.

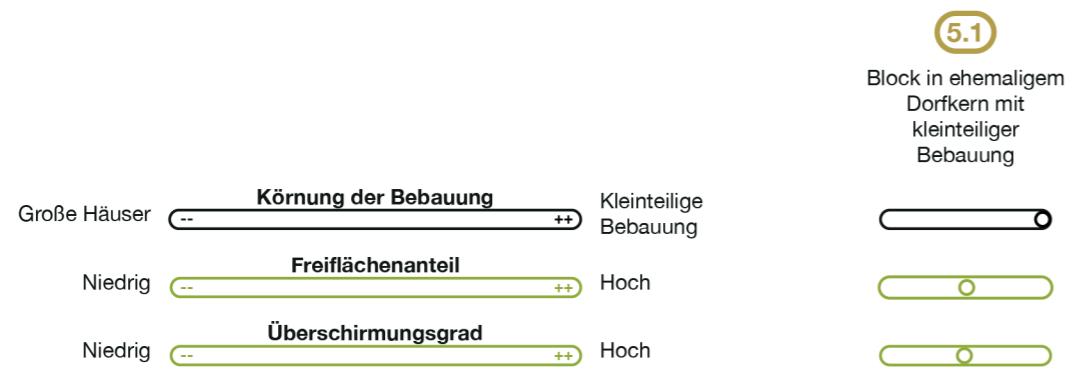
Position der Häuser im Raster: Je regelmäßiger die Häuser im Freiraumraster angeordnet sind, desto besser sind Durchblicke und Freiraumwahrnehmung vom Straßenraum her gesichert.

Dichte und Rhythmus des Freiraumrasters: Ein mehr oder weniger regelmäßiges und engmaschiges Freiraumraster prägt den Charakter des Blocks. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein sowie Durchblicke durch die gesamte Blocktiefe.

Freiflächenanteil: Der Block weist je nach Engmaschigkeit des Rasters einen eher hohen bis eher niedrigen Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenräume verbinden die teilweise vorhandenen Freiräume im Blockinnern entlang des rasterartigen Freiraums mit dem Straßenraum.

Überschirmungsgrad: Mittlere bis kleinere Baumgruppen und Einzelbäume ordnen sich idealerweise im Freiraumraster an.

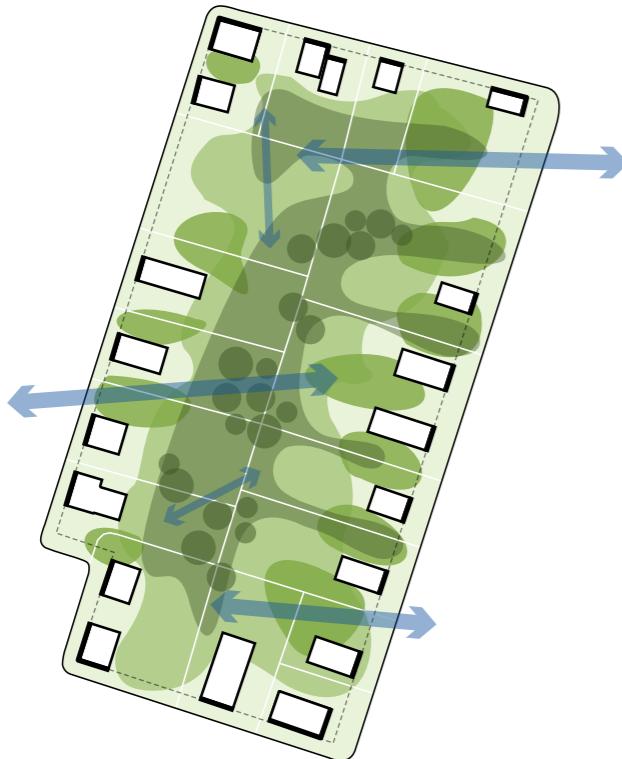
Grundtyp 5:
Block in ehemaligem Dorfkern



Körnung der Bebauung: Der Block ist durch eine heterogene, kleinteilige Bebauung mit historischem Charakter geprägt. Die Häuser liegen meist direkt an der Straße und die Hausfronten springen vor und zurück. Die Abwesenheit von Vorgärten schafft einen unmittelbaren Bezug des Hauses zur Straße.

Freiflächenanteil: Der gesamte Block weist einen niedrigen Freiflächenanteil auf. Die wenigen vorhandenen Freiflächen bestehen aus kleinen, isolierten privaten Gärten, die keine zusammenhängenden Bereiche ausbilden. Unver siegelte, rückwärtige Bereiche sind teilweise als grüne Gärten ausgestaltet.

Überschirmungsgrad: Es zeigt sich ein mittlerer Überschirmungsgrad mit kleineren isolierten Baumgruppen.



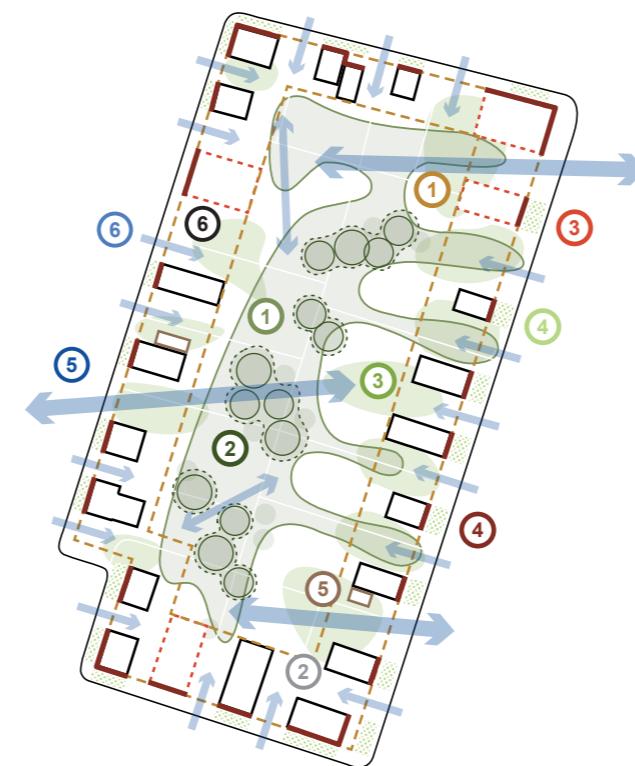
CHARAKTER & PRÄGNANZ

Parkartiger
FreiraumDurchgehend freier
VorbereichAusgerichtet zur
Straße

Große Freiräume

Ein parkartiger Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Die Grünflächen bilden einen parzellenübergreifenden und zusammenhängenden Bereich aus und der gesamte Block weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Das Blockinnere ist weitgehend unbebaut. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet und fließen ineinander über. Wertvolle, meist alte Baumbestände wirken vom Blockinnern nach vorne in den Straßenraum hinein und tragen so zum blockübergreifenden Parkcharakter bei.

Der Block ist durch eine eher kleinteilige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen einerseits die fließenden, grünen Vorgärten und andererseits diagonale Durchblicke - sowohl von der Straße in den Block hinein als auch im Innenraum zwischen den Gebäuden. Breite Verbindungsräume zwischen den Häusern schaffen einen Bezug zwischen Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen.



Maßstab 1:2500

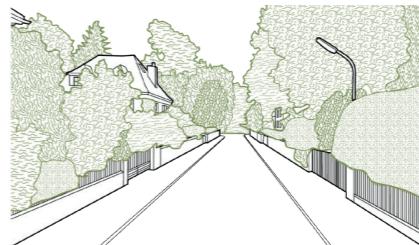
EMPFEHLUNGEN

FREIRAUM

- ① Fließenden, großen Innenraum sichern
- ② Großbaumbestände schützen (Anzahl der Bäume proportional zur Grundstücksgröße)
- ③ Breite Verbindungsräume zwischen vorderen und hinteren Freiflächen sichern
- ④ Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren
- ⑤ Diagonale Durchblicke im Blockinnern freihalten
- ⑥ Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten

BEBAUUNG

- ① An (bestehender) vorderer Baulinie festhalten, hintere Baugrenze setzen
- ② Tiefgaragen nur unter den Gebäuden
- ③ Offene und lockere Bauweise erhalten
- ④ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln
- ⑤ Allfällige Nebenanlagen versetzt anordnen
- ⑥ Tiefgarageneinfahrten im Gebäudeinneren organisieren



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

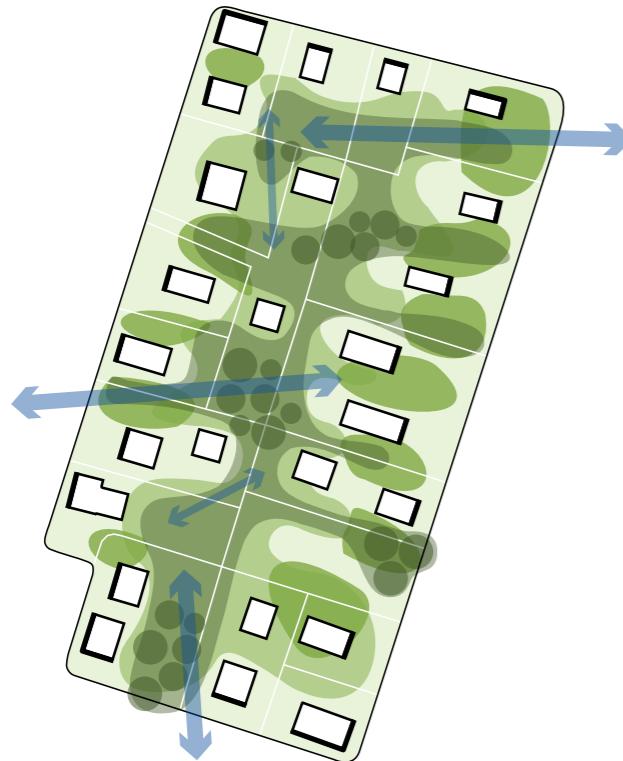
Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

Parkartiger Block mit überwiegend kleinteiliger Bebauung



CHARAKTER & PRÄGNANZ



Parkartiger Freiraum



Fließender grüner Vorbereich



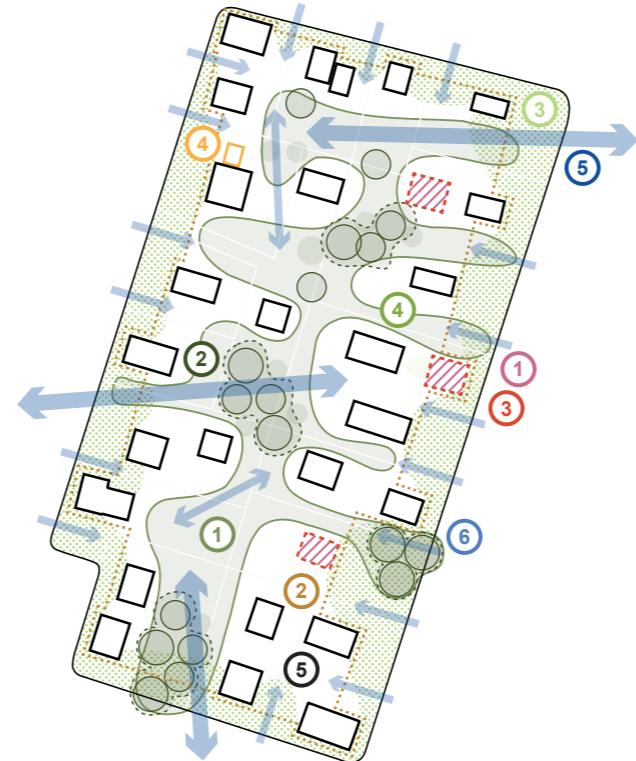
Kleinteilige Bebauung



Große Freiräume

Ein parkartiger Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Die Grünflächen bilden einen parzellenübergreifenden und zusammenhängenden Bereich aus und der gesamte Block weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet und fließen ineinander über. Wertvolle, meist alte Baumbestände wirken vom Blockinneren nach vorne in den Straßenraum hinein und tragen so zum blockübergreifenden Parkcharakter bei.

Der Block ist durch eine kleinteilige, homogene Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße springen vor und zurück und schaffen einen zergliederten Blockinnenraum. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen einerseits die fließenden, grünen Vorgärten und andererseits diagonale Durchblicke - sowohl von der Straße in den Block hinein als auch im Innenraum zwischen den Gebäuden. Breite Verbindungsräume zwischen den Häusern schaffen einen Bezug zwischen Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen.



Maßstab 1:2500

EMPFEHLUNGEN

FREIRAUM

① Parzellenübergreifende, zusammenhängende Freiräume erhalten

② Großbaumbestände schützen (Anzahl der Bäume proportional zur Grundstücksgröße)

③ Fließende, grüne Vorbereiche

in den Straßenraum hineinwirkenden, parkartigen Charakter fördern

④ Breite Verbindungsräume zwischen vorderen und hinteren Freiflächen sichern

⑤ Diagonale Durchblicke im Blockinneren freihalten

⑥ Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten

BEBAUUNG

① Kleine Hausgröße im Block erhalten

② Vor- und rückspringende Gebäudefronten ermöglichen, wenn dadurch Großbäume erhalten werden

Tiefgaragen nur unter den Gebäuden

③ Offene und lockere Bauweise erhalten

④ Maximal zwei gedeckte Stellplätze nebeneinander

⑤ Tiefgarageneinfahrten im Gebäudeinneren organisieren



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

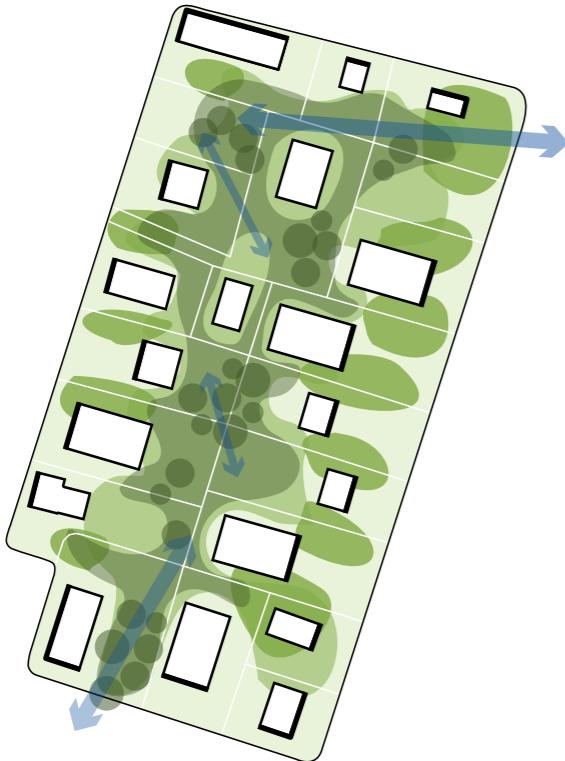
Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

Parkartiger Block mit wechselnden Hausgrößen



CHARAKTER & PRÄGNANZ



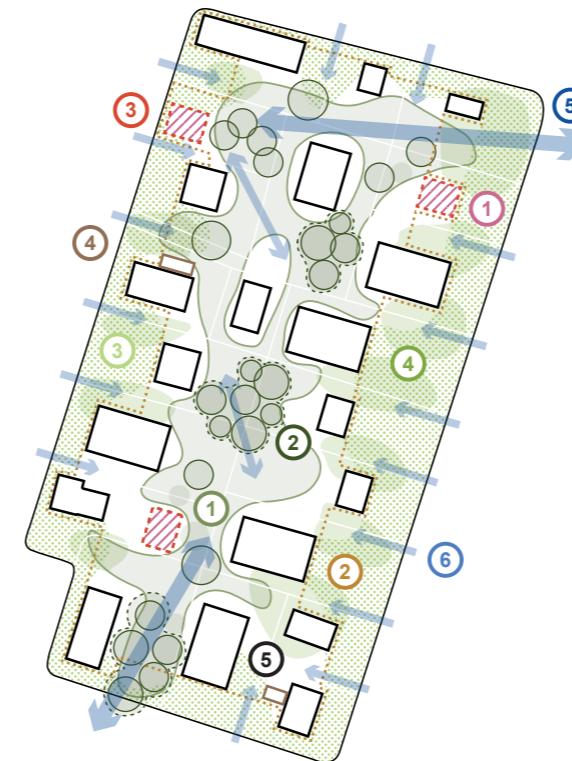
Parkartiger
Freiraum



Fließender
grüner Vorräum

Ein parkartiger Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Die Grünflächen bilden einen parzellenübergreifenden und zusammenhängenden Bereich aus und der gesamte Block weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet und fließen ineinander über. Wertvolle, meist alte Baumbestände wirken vom Blockinneren nach vorne in den Straßenraum hinein und tragen so zum blockübergreifenden Parkcharakter bei.

Der Block ist durch eine Bebauung mit wechselnden Gebäudegrößen in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße springen vor und zurück und schaffen einen gegliederten Blockinnenraum. Die Anordnung der Bebauung ermöglicht einerseits die fließenden, grünen Vorgärten und andererseits diagonale Durchblicke - sowohl von der Straße in den Block hinein als auch im Innenraum zwischen den Gebäuden. Breite Verbindungsräume zwischen den Häusern schaffen einen Bezug zwischen Vorgärten und rückwärtigen Gartenbereichen.



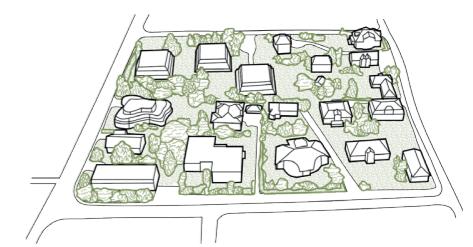
EMPFEHLUNGEN

FREIRAUM

- ① Parzellenübergreifende, **zusammenhängende Freiraum** erhalten
- ② **Großbaumbestände** schützen (Anzahl der Bäume proportional zur Grundstücksgröße)
- ③ **Fließende, grüne Vorbereiche** in den Straßenraum hineinwirkenden parkartigen Charakter fördern
- ④ **Breite Verbindungsräume** zwischen vorderen und hinteren Freiflächen sichern
- ⑤ **Diagonale Durchblicke** im Blockinneren freihalten
- ⑥ **Blickbeziehungen** in die rückwärtigen Bereiche freihalten

BEBAUUNG

- ① **Maximale Grundfläche** der Parzellen begrenzen
- ② **Vor- und rückspringende Gebäudefronten** ermöglichen, wenn dadurch Großbäume erhalten werden
Tiefgaragen nur unter den Gebäuden
- ③ **Offene Bauweise und diagonale Durchblicke** freihalten
- ④ **Allfällige Nebenanlagen versetzt anordnen**
- ⑤ **Tiefgarageneinfahrten im Gebäudeinneren** organisieren



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

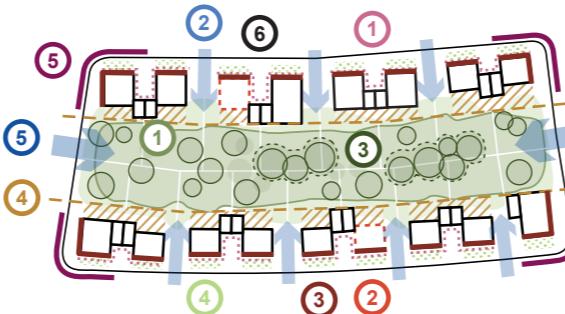
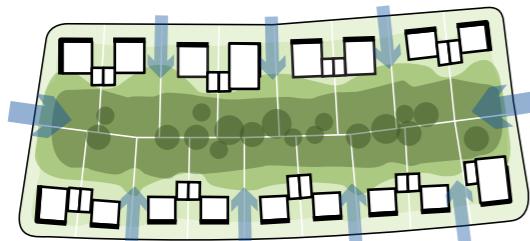
- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme auf bestehende Situationen in der Umgebung

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter



Maßstab 1:2500

CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein zusammenhängender innerer Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Dieser wird durch die rückwärtigen Gärten als großer, grüner Bereich ausgebildet und verleiht dem gesamten Block einen hohen Freiflächenanteil. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich der Parzellen sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine rhythmisierte und kleinteilige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet und die Haupt- und Nebenbauten in einem klaren, regelmäßigen Rhythmus angeordnet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen damit Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein. Durch die rückwärtigen Gärten der Eckgrundstücke kann der große innere Freiraum auch an den Blockseiten wahrgenommen werden.

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|--|--|
| ① Freiraum im Blockinneren sichern & zusammenhängende Baumgruppen schützen | ① Charakteristischen Rhythmus von Haupt- und Nebenbauten im Block erhalten |
| ② Blickbeziehungen in den rückwärtigen Bereich freihalten | ② Kleine Hausgröße im Block erhalten |
| ③ Großbaumbestände schützen pro Grundstück mindestens einen großen Baum | ③ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln und bauliche Einheitlichkeit erhalten |
| ④ Fließende, grüne Vorbereiche in den Straßenraum hineinwirkenden, parkartigen Charakter fördern | ④ Hintere Baugrenze setzen und Anbauzone ermöglichen

Tiefgaragen nur unter den Gebäuden |
| ⑤ Diagonale Durchblicke im Blockinneren freihalten | ⑤ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |
| | ⑥ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren |



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

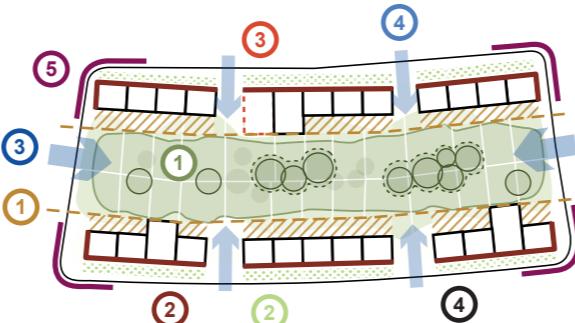
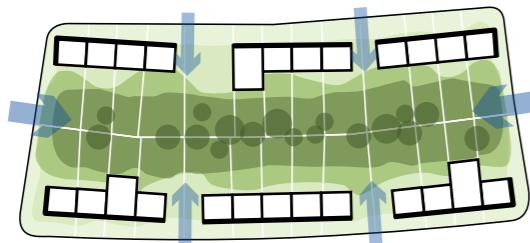
- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme auf bestehende Situationen in der Umgebung

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter



Maßstab 1:2500

CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein zusammenhängender innerer Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Dieser wird durch die rückwärtigen Gärten als großer, grüner Bereich ausgebildet und verleiht dem gesamten Block einen hohen Freiflächenanteil. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich der Parzellen sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet.

Der Block ist durch eine homogene, kleinteilige Bebauung in teilweise geschlossener, kettenartiger Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet und die Häuser bilden regelmäßige Reihen aus. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen nur teilweise Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein, dies vorrangig an den Blockseiten über die rückwärtigen Gärten der Eckgrundstücke.

FREIRAUM

① Freiraum im Blockinneren sichern & zusammenhängende Baumgruppen schützen

② Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren

③ Grünbeziehung in den Straßenraum an den Stirnseiten stärken

④ Punktuelle Blickbeziehungen in den rückwärtigen Bereich freihalten

BEBAUUNG

① Hintere Baugrenze setzen und Anbauzone ermöglichen

Tiefgaragen nur unter den Gebäuden

② Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln und bauliche Einheitlichkeit erhalten. Zum Blockinneren größere gestalterische Vielfalt ermöglichen.

③ Charakteristische Hausgröße im Block erhalten

④ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren

⑤ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten

WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

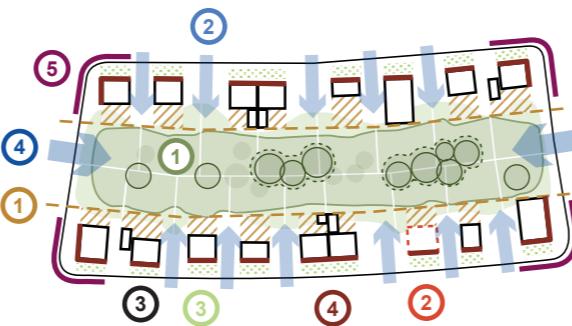
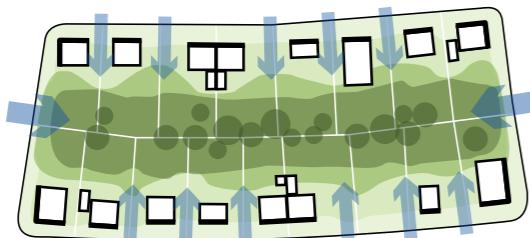
Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme auf bestehende Situationen in der Umgebung

Persönliche Note

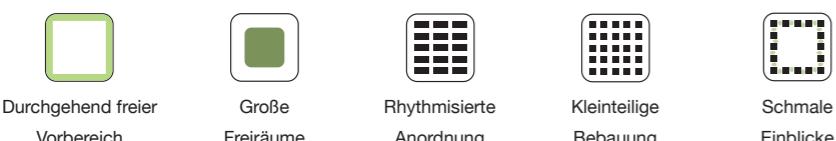
- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung



Maßstab 1:2500

CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein zusammenhängender innerer Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Dieser wird durch die rückwärtigen Gärten als großer, grüner Bereich ausgebildet und verleiht dem gesamten Block einen hohen Freiflächenanteil. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich der Parzellen sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine überwiegend kleinteilige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen regelmäßige Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|--|--|
| ① Freiraum im Blockinneren sichern & zusammenhängende Baumgruppen schützen | ① Hintere Baugrenze setzen und Anbauzone ermöglichen

Tiefgaragen nur unter den Gebäuden |
| ② Regelmäßige Blickbeziehungen in den rückwärtigen Bereichen freihalten | ② Kleine Hausgröße im Block erhalten |
| ③ Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren | ③ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren |
| ④ Grünbeziehung in den Stirnseiten stärken | ④ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| | ⑤ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |

WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

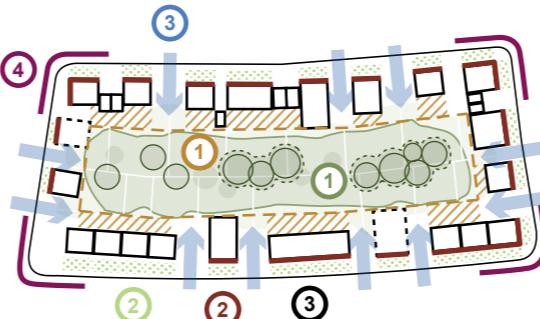
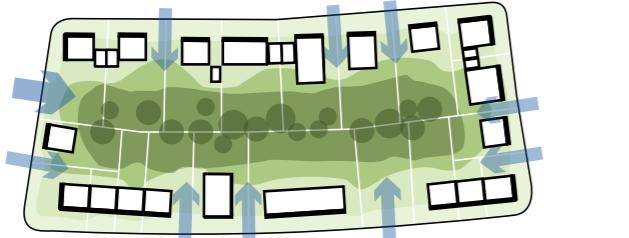
Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp



Maßstab 1:2500

CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein zusammenhängender innerer Freiraum prägt den Charakter des Blocks. Dieser wird durch die rückwärtigen Gärten als großer, grüner Bereich ausgebildet und verleiht dem gesamten Block einen hohen Freiflächenanteil. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich der Parzellen sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine heterogene Bebauung in einem Wechsel aus offener und geschlossener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung sind wechselhaft und ermöglichen nur teilweise Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.

FREIRAUM

① **Freiraum im Blockinneren sichern & zusammenhängende Baumgruppen schützen**

② **Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren**

③ **Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten**

EMPFEHLUNGEN

BEBAUUNG

① **Hinterne Baugrenze setzen und Anbauzone ermöglichen**

Tiefgaragen nur unter den Gebäuden

② **Gebäude mit **Gesicht zur Straße** entwickeln**

③ **Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren**

④ **Prominente Eckgrundstücke ausgestalten**

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

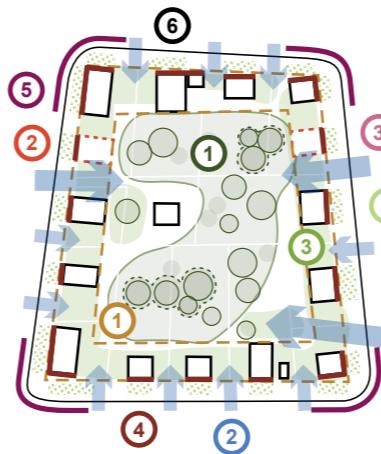
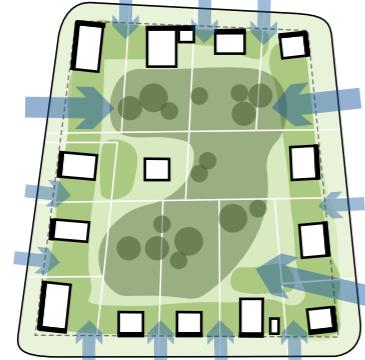
- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

3.1

Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung



Maßstab 1:2500

CHARAKTER & PRÄGNANZ

Großer, fragmentierter innerer Freiraum	Durchgehend freier Vorbereich	Rhythmiserte Anordnung	Kleinteilige Bebauung	Ausgerichtet zur Straße

Der Block weist einen großen, aber in Teilen fragmentierten inneren Freiraum auf. Die überwiegend noch vorhandenen rückwärtigen Gärten bilden einen parzellenübergreifenden Bereich aus, der durch einzelne Bauten geschmälert wird. Dennoch ist der Freiflächenanteil hoch. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine eher kleinteilige Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen regelmäßige Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|--|---|
| ① Zusammenhängende Grünräume im Blockinneren erhalten | ① An (bestehender) vorderer Baulinie festhalten, hintere Baugrenze setzen |
| Baumgruppen und Grünverbindungen stärken | Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden |
| ② Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten | ② Kleine Hausgröße und Rhythmus im Block erhalten |
| ③ Bereiche zwischen den Gebäuden entsiegeln und begrünen | ③ Offene und lockere Bauweise erhalten |
| ④ Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren | ④ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| | Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |
| | Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren |

WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

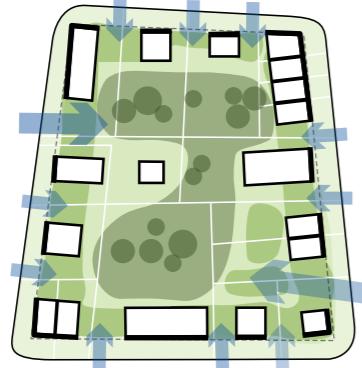
- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

3.2

Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung

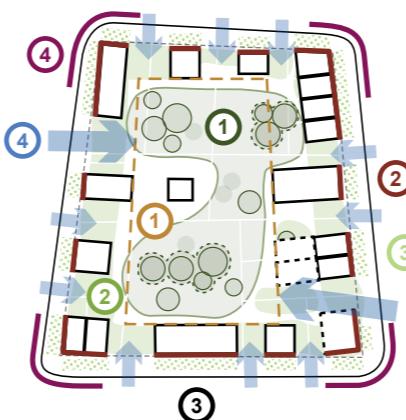


CHARAKTER & PRÄGNANZ



Der Block weist einen großen, aber in Teilen fragmentierten inneren Freiraum auf. Die überwiegend noch vorhandenen rückwärtigen Gärten bilden einen parzellenübergreifenden Bereich aus, der durch einzelne Bauten geschmälert wird. Dennoch ist der Freiflächenanteil hoch. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

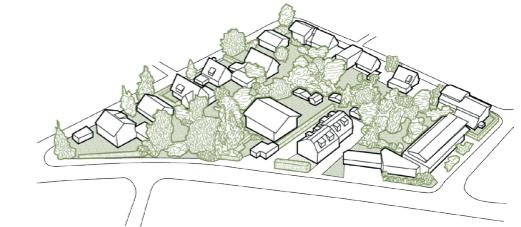
Der Block ist durch eine heterogene Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind tendenziell in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung sind wechselhaft und ermöglichen nur teilweise Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.



EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|--|--|
| ① Zusammenhängende Grünräume im Blockinneren erhalten | ① Ausreißer identifizieren und Baufenster setzen |
| Baumgruppen und Grünverbindungen stärken | Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden |
| ② Bereiche zwischen den Gebäuden entsiegeln und begrünen | ② Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| ③ Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren | ③ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren |
| ④ Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten | ④ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |

Maßstab 1:2500



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK? (für Bauantragsteller*innen)

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

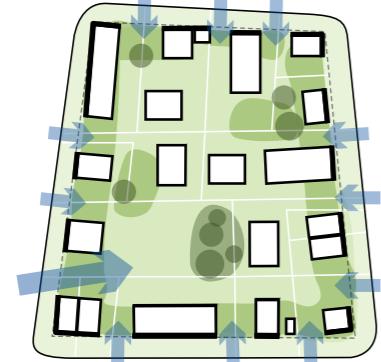
- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

3.3

Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung

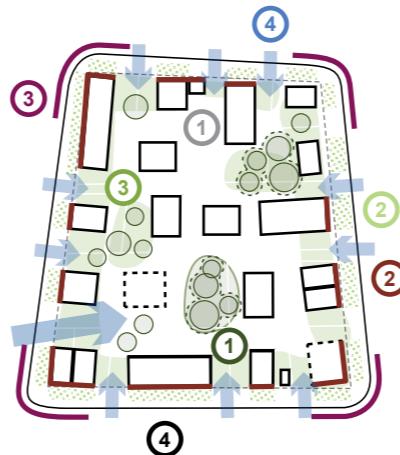


CHARAKTER & PRÄGNANZ



Der Block weist einen fragmentierten inneren Freiraum auf. Die noch vorhandenen rückwärtigen Gärten bilden kleine, isolierte Bereiche von parzellenübergreifendem Grün aus. Der Freiflächenanteil des Blocks ist dadurch eher niedrig. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenbereiche verbinden teilweise den inneren Freiraum mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine heterogene Bebauung in offener Bauweise geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind tendenziell in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung sind sehr wechselhaft und ermöglichen nur teilweise Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein.



Maßstab 1:2500

EMPFEHLUNGEN

FREIRAUM

① **Zusammenhängende Grünräume im Blockinneren erhalten & Baumgruppen entwickeln**

(Groß-)Baumbestand ergänzen

② **Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren**

③ **Bereiche zwischen den Gebäuden entsiegeln und begrünen**

④ **Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten**

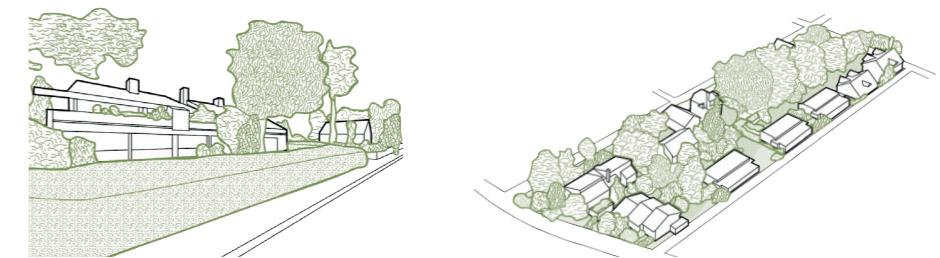
BEBAUUNG

① **Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden**

② **Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln**

③ **Prominente Eckgrundstücke ausgestalten**

④ **Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen entlang der Straße organisieren**



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK? (für Bauantragsteller*innen)

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

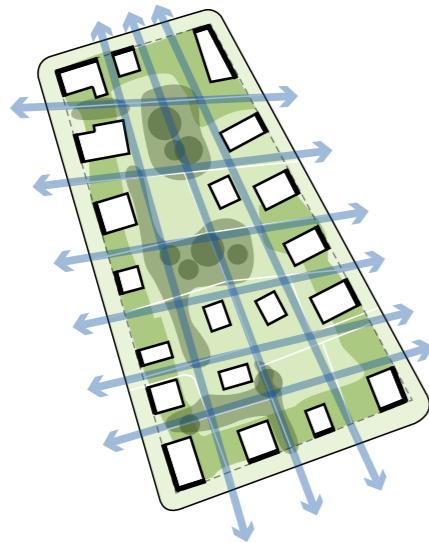
- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

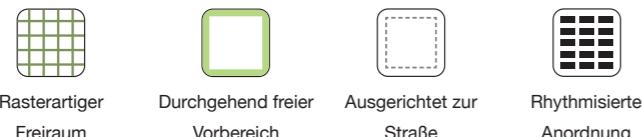
- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

4.1

Block mit engmaschigem Freiraumraster, hohem Freiflächenanteil und hohen baulichen Qualitäten

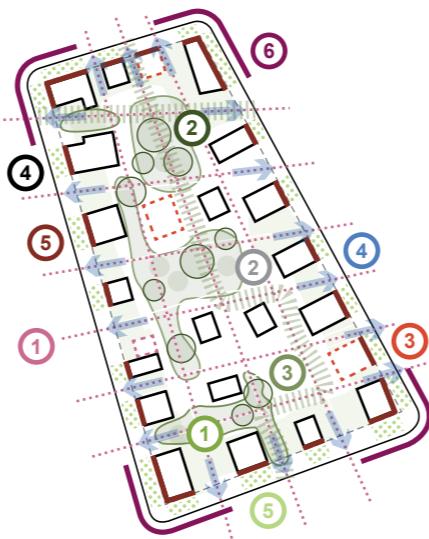


CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein sehr regelmäßiges und engmaschiges Freiraumraster prägt den Charakter des Blocks. Der gesamte Block weist einen hohen Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenräume verbinden die noch vorhandenen Freiräume im Blockinneren entlang des rasterartigen Freiraums mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine kleinteilige, im Freiraumraster angeordnete Bebauung geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen regelmäßige Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein sowie Durchblicke durch die gesamte Blocktiefe.



Maßstab 1:2500

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|--|--|
| ① Grünräume im Raster erhalten und qualifizieren | ① An- und Neubauten im Raster anordnen |
| ② Große Bäume im Raster erhalten bzw. pflanzen (Anzahl Bäume proportional zur Grundstücksgröße) | ② Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden |
| ③ Wegeverbindungen im Block begrünen und qualifizieren | ③ Kleine Hausgröße und Rhythmus im Block erhalten |
| ④ Blickbeziehungen in die rückwärtigen Bereiche freihalten | ④ Tiefgarageneinfahrten und Nebenlagen entlang der Straße organisieren |
| ⑤ Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren
in den Straßenraum hineinwirkenden parkartigen Charakter fördern | ⑤ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| | ⑥ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |

WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

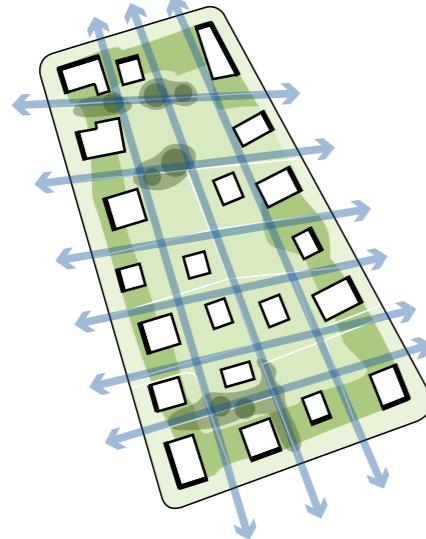
- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

4.2

Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung

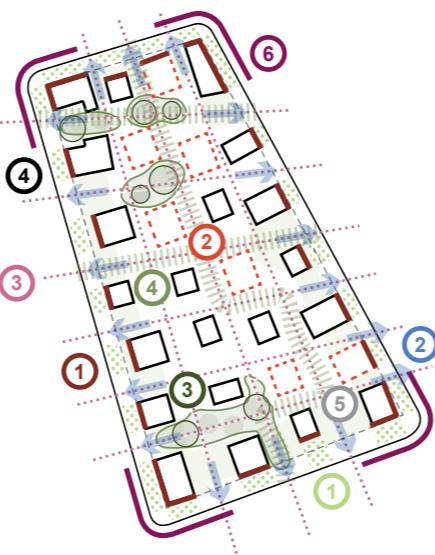


CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein regelmäßiges und engmaschiges Freiraumraster prägt den Charakter des Blocks. Der gesamte Block weist einen mittleren Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenräume verbinden die noch vorhandenen Freiräume im Blockinneren entlang des rasterartigen Freiraums mit dem Straßenraum.

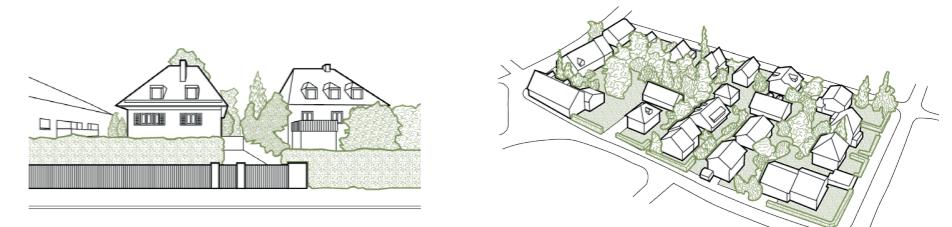
Der Block ist durch eine überwiegend kleinteilige, im Freiraumraster angeordnete Bebauung geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen regelmäßige Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere sowie Durchblicke durch die gesamte Blocktiefe.



Maßstab 1:2500

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|---|---|
| ① Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren | ① Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| ② Blickbeziehungen im Raster freihalten | ② Kleine Hausgröße und Rhythmus im Block erhalten |
| ③ Bäume erhalten und pflanzen (Anzahl der Bäume proportional zur Grundstücksgröße) | ③ Bei rückwärtiger Bebauung bauliche Fluchten im Raster einhalten |
| ④ Wegeverbindungen im Block begrünen und qualifizieren | ④ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen am Raster ausrichten |
| | ⑤ Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden |
| | ⑥ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?

(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

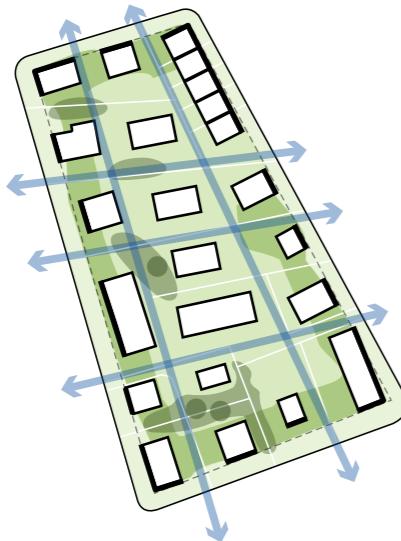
Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung



CHARAKTER & PRÄGNANZ



Ein rasterartiger Freiraum prägt den Charakter des Blocks – dieser ist jedoch eher unregelmäßig und mit breiten Abständen versehen. Der gesamte Block weist einen eher niedrigen Freiflächenanteil auf. Die unversiegelten Flächen im Vorbereich sind durchgehend als grüne Vorgärten ausgestaltet. Grüne Zwischenräume verbinden das Blockinnere entlang des rasterartigen Freiraums mit dem Straßenraum.

Der Block ist durch eine heterogene, im Freiraumraster angeordnete Bebauung geprägt. Die Hausfronten zur Straße sind in einer Linie ausgerichtet. Körnung der Hausgrößen und Anordnung der Bebauung ermöglichen nur teilweise Einblicke vom Straßenraum ins Blockinnere hinein sowie Durchblicke durch die gesamte Blocktiefe.



Maßstab 1:2500

EMPFEHLUNGEN

- | FREIRAUM | BEBAUUNG |
|---|---|
| ① Vorgärten und Vorbereiche ausgestalten und qualifizieren | ① Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln |
| ② Einzelbäume erhalten und pflanzen (Anzahl der Bäume proportional zur Grundstücksgröße) | ② Tiefgaragen weitestgehend unter den Gebäuden |
| ③ Zwischenräume entsiegeln und begrünen | ③ Prominente Eckgrundstücke ausgestalten |
| ④ Wegeverbindungen im Block begrünen und qualifizieren | ④ Neubauten in bestehendes Raster einfügen |
| ⑤ Blickbeziehungen im Raster freihalten | ⑤ Tiefgarageneinfahrten und Nebenanlagen am Raster ausrichten |



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK? (für Bauantragsteller*innen)

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

5.1

Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung



WAS GIBT IHRE PARZELLE DER MÜNCHNER GARTENSTADT ZURÜCK?
(für Bauantragsteller*innen) Grau: nicht zutreffend auf diesen Blocktyp

CHARAKTER & PRÄGNANZ

Wechselnde Ausrichtung

Kleinteilige Bebauung

Der Block ist durch eine heterogene, kleinteilige Bebauung mit historischem Charakter geprägt. Die Häuser liegen meist direkt an der Straße und die Hausfronten springen vor und zurück. Die Abwesenheit von Vorgärten schafft einen unmittelbaren Bezug des Hauses zur Straße.

Der gesamte Block weist einen niedrigen Freiflächenanteil auf. Die wenigen vorhandenen Freiflächen bestehen aus kleinen, isolierten privaten Gärten, die keine zusammenhängenden Bereiche ausbilden. Die Auflockerung durch kleinteilige, ortstypische Grünflächen ist charakteristisch. Unversiegelte, rückwärtige Bereiche sind teilweise als grüne Gärten ausgestaltet.

EMPFEHLUNGEN

FREIRAUM	BEBAUUNG
<p>① Freiräume ausgestalten und qualifizieren</p>	<p>① Denkmal- / Ensembleschutz beachten</p>
<p>② Großbaumbestände schützen und ergänzen</p>	<p>② Typische Abstände, Gebäudeproportionen und Dachformen behalten</p>
<p>③ Unversiegelte Bereiche erhalten und vergrößern</p>	<p>③ Gebäude mit Gesicht zur Straße entwickeln</p>

Maßstab 1:2500

FREIRAUM

Baumbestand und Begrünung

- mindestens ein Baum 1. Ordnung pro Parzelle
- zusammenhängende Baumgruppen
- Bäume an markanten Ecksituationen
- unversiegelte, grüne Flächen zwischen dem Gebäude und der Grundstücksgrenze

Vorgärten und Vorbereiche

- unversiegelte, grüne Flächen vor dem Gebäude
- in den Straßenraum hineinwirkende Vegetation vor dem Haus
- zusammenhängende, parzellenübergreifende Vegetation
- Höhe der Einfriedung stellt Blickkontakt zwischen Straße und Grundstück her

Rückwärtiger Garten

- großer, grüner rückwärtiger Bereich
- Verbindung zu Vorgärten und Vorbereichen

Blickbeziehung ins Grüne

- keine Nebengebäude / direkte Durchblicke
- versetzte Nebengebäude / diagonale Durchblicke
- nicht überbaute Tiefgarageneinfahrten
- Sichtbarkeit der Vegetation über Gebäude hinweg

Klimawirksamkeit und Artenvielfalt

- hoher Überschirmungsgrad von Bäumen
- hoher Anteil unversiegelter Flächen
- einheimische und / oder alte Gehölze
- Strukturvielfalt der Vegetation (gute Bedingungen für Vögel und Kleintiere)

BEBAUUNG

Struktur der Bebauung

- gleichmäßiger, kleinteiliger Maßstab der Gebäude
- Wahrnehmung der Durchgrünung
- kurze Gebäudefronten
- bei langen Gebäudefronten: gegliederte Fassaden
- wenn hinterliegende Bebauung zulässig, dann ein klassisches Gartenhaus

Rhythmus zur Straße

- verspringende Gebäudefronten bieten Raum für Vegetation
- wiederkehrendes Muster in Ausrichtung und Abstand der Gebäude zur Straße

Bezug des Hauses zur Straße

- Begegnungsräume und Aufenthaltsbereiche vor dem Haus
- Ein- und Ausblicke: Bezug vom Straßenraum zum Grundstücksinneren, mehrere Ebenen (Balkone, Terrassen)

Materialität

- hochwertige, langlebige Materialien
- Rücksichtnahme bzw. Bezug auf bestehende Materialgebung in der Nachbarschaft

Persönliche Note

- einladender Charakter des Eingangsbereichs
- „Mikrosphären“: Nischen, Sitzbänke, Beete, ...
- bei schmalen Häusern in geschlossener Bauweise: Individualität in der Ausgestaltung
- Zulassen von individuellen Baustilen in baulich heterogener Nachbarschaft mit umfassendem Grüncharakter

4. Rahmenplanung Obermenzing, östlich Bahn

Ausgangslage

Anbindung und Einbindung: Das zu untersuchende Gebiet liegt im Nordwesten von München, im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing. Es befindet sich nördlich der Teilung der S-Bahnlinien S1 und S2. Die Einbindung in die Umgebung ist durch die Bahntrassen im Osten, Süden und Westen begrenzt. Nur zwei Unterführungen verbinden jeweils das Gebiet zu jenseits der Gleise. Nach Nordosten ist die Siedlungsstruktur gut angebunden.

Der S-Bahnhof Obermenzing verbindet das Quartier über das S-Bahnnetz sowohl mit Altomünster und Petershausen im Norden als auch mit Erding über die Stammstrecke Richtung Osten. Trotz Lage an der S-Bahn-Linie 1 gibt es keine Haltestellen dieser Strecke im Untersuchungsbereich. Die Tramhaltestelle Amalienburgstraße liegt in unmittelbarer Umgebung im Osten. Buslinien fahren entlang der Verdistraße und der Menzinger Straße durch das Gebiet.

Rund um Verdi- und Amalienburgstraße erstreckt sich ein Nahbereichszentrum mit Supermärkten, einem Getränkemarkt und Hotels. Das Obermenzinger Gymnasium an der Ecke Fresenius- und Heerstraße ist die einzige Bildungsinstitution. Grundschulen liegen außerhalb des Untersuchungsbereichs an der Grandl- und der Haldenberger Straße. Die Zoologische Staatsammlung München hat ihrem Sitz an der Verdistraße.

Geschichte: Mit Ausnahme einzelner Häuser an Verdi-, Menzinger- und Amalienburgstraße, blieb das Gebiet bis Anfang des 20. Jahrhunderts größtenteils noch unbebaut, auch wenn bereits die beiden Bahnstrecken und einige Feldwege, die dem heutigen Straßenraster zugrunde liegen, durch das Gelände führten. Das Quartier entwickelte sich bis zum Zweiten Weltkrieg in lockerer Bauweise. Eine dichtere Besiedlung des Gesamtbereichs erfolgte erst in den 1950er Jahren, als ein Teil der Freifläche im Nordosten überbaut und das Straßenraster vervollständigt wurde.

Die Parzellierung in den 1950er Jahren geschah in einem kleineren Maßstab als im nordöstlich angrenzenden Gartenstadtgebiet und nur in einzelnen größeren Blöcken wurde ein unbebauter Innenbereich bewahrt. In den 1960er Jahren setzte sich die Verdichtung des Gebietes fort. Nur einzelne Parzellen blieben von rückwärtiger Bebauung verschont oder ganz frei. In den 1970er und 1980er Jahren entstanden auf mehreren bisher freien Grundstücken klein- teilige Reihenhäuser. Ab 1985 besetzte die Archäologische Staatssammlung (heute Zoologische Sammlung) mit einer großmaßstäblichen Bebauung einen noch freien Bereich in der Mitte des Quartiers.

Baustruktur: Das Gebiet weist eine sehr große Brandbreite an Parzellengrößen auf. Am ausgeprägtesten sind rechteckige Parzellen zwischen 1000 und 2500 Quadratmetern. In einigen Blöcken lassen sich Muster erkennen, wie punktuelle Cluster mit kleineren, schmalen Grundstücken in Reihenhausbauweise. Straßenseitig sind die Parzellenraster sehr uneinheitlich. Die Zoologische Staatsammlung im Zentrum des Gebiets stellt eine Besonderheit dar, sowohl was Grundstücks- als auch Gebäudegröße angeht. Im Osten konzentrieren sich einige mittelgroße Grundstücke (2500 bis 4000 Quadratmeter). Eine weitere Ausnahme bildet im Westen, in der Mitte gelegen, eine großzügige Parzelle mitten in einem Block.

Die Gebäudegröße ist im Gebiet sehr vielfältig: vom eingeschossigen Einfamilienhaus über die zweigeschossige historische Villa mit städtebaulich markantem Dachgeschoss bis hin zu dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Nur sehr punktuell gibt es viergeschossige Häuser. Die Häuser sind mehrheitlich bis zu 400 Quadratmeter groß. Es wurde überwiegend bereits in zweiter Reihe gebaut und auch Nebengebäude sind meist vorhanden. Rund ein Drittel der Gebäude hat eine Garage, oftmals mit einer Rampeneinfahrt zur Straße.

Freiraum: Das Gebiet liegt in unmittelbarer Nähe zu mehreren öffentlichen Freiräumen. Im Südosten grenzt das Quartier an den Schlosspark Nymphenburg sowie an das Landschaftsschutzgebiet Kapuzinerhölzl an. Der Hartmannshofer Park im Nordosten ist zu Fuß und mit dem Fahrrad gut und relativ direkt erreichbar. Im südlichen Spitz befindet sich eine Schrebergartenanlage. Das im Nordosten angrenzende Wohngebiet verfügt über größere Gehölze, die im Untersuchungsumgriff selbst vergleichsweise eher rückwärtig auf einzelnen Parzellen vorkommen.

Die privaten Freiflächen sind aufgrund hoher Hecken größtenteils kaum einsehbar und ihre Einfriedungen sind sehr vielgestaltig. Vorgärten sind im Quartier überwiegend vorhanden, allerdings haben sie unterschiedliche Tiefen und Charaktere. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind häufig fragmentiert durch weitere Bebauung. Der Versiegelungsgrad auf den Parzellen ist sehr homogen bei zwischen 20 und 30 Prozent.

Dichte und Dynamik: Die verschiedenen Parzellen- und Gebäudegrößen führen zu einer hohen Varianz der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die GRZ reicht bis 0,75. Die GFZ reicht bis 0,65, mit einem Median von 0,4. Grundstücke mit geringerer Dichte und ohne Anbauten kommen nur punktuell vor. Der Untersuchungsbereich ist vor allem durch Einfamilien- und Reihenhäuser geprägt. Einzelne Mehrfamilienhäuser sind übers ganze Gebiet verteilt. Entlang der Amalienburg- und Verdistraße findet sich ein Maßstabssprung zwischen den Wohngebieten und den größeren Baukörpern wie den Supermärkten oder der Zoologische Sammlung.

Seit 1975 findet im Quartier rege Neubautätigkeit statt (z.B. östlichster Abschnitt des Gebiets). Auch in den 2000er Jahren entstanden viele neue Gebäude, zunehmend auch mit An- und Umbauten. In jedem Block sind mindestens drei verschiedene Geschossigkeiten zu finden. Veränderungen sind eher auf den großen Parzellen festzustellen, kleinere Parzellen (wie beispielsweise Reihenhausiedlungen) bleiben stabil.

Stadtclima: Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München weist für das Gebiet eine „sehr günstige“ bioklimatische Situation aus. Dies ist wesentlich in der offenen Siedlungsstruktur und der damit möglichen guten Durchlüftung des Gebiets begründet. Der insgesamt hohe Anteil nicht versiegelter Flächen und der Baumbestand unterstützen die „sehr günstige“ bioklimatische Situation.

Der Kaltluftvolumenstrom wird um vier Uhr morgens als mäßig eingestuft, das Temperaturfeld bewegt sich um dieselbe Uhrzeit zwischen 17 und 18 Grad Celsius. Damit zeichnet sich die innenstadtnähere und auch etwas zentralere Lage im Stadtgebiet ab. Klimatisch günstig beeinflusst wird das Quartier durch den im Südosten angrenzenden Nymphenburger Schlosspark. Dieser hat als Freifläche laut Klimafunktionskarte „hohe bioklimatische Bedeutung“, eine „lokale Kühlwirkung“ und wirkt in den südlichsten Teil des Untersuchungsbereichs hinein. Auf den Schlosspark stößt von Westen eine Kaltluftbahn über die Freiflächen „Am Durchblick“.



Luftbild mit Parzellierung
(Quelle Luftbild: Geoinfoservice der LHM)

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Analys

Übergeordnete Einbettung: Das Gebiet liegt zwischen den S-Bahnlinien S2 nach Petershausen und S1 nach Freising und zum Flughafen. Der S-Bahnhof Obermenzing liegt im Südwesten des Quartiers. Die Verdstraße als übergeordnete Stadtstraße durchschneidet das Quartier und lässt insbesondere durch den Einschnitt im Bereich der Bahnunterführung wenig vom Charakter der anliegenden Gartenstadt spüren. Eine Querung der Verdstraße ist nur an der Freseniusstraße möglich. Das Versorgungszentrum an der Gabelung von Amalienburgstraße und Menzinger Straße markiert einen Auftakt, der allerdings ohne weiteren Zusammenhang bleibt. Die Menzinger Straße als Hauptader erster Ordnung hat nördlich der Bahn den Charakter einer fast noch ländlich anmutenden Ausfallstraße mit unbefestigten Seitenstreifen und zum Teil steilen Böschungen. Fresenius- und Heerstraße erschließen als Hauptadern zweiter Ordnung das Gebiet in Nord-Süd und West-Ost-Richtung.

Die öffentlichen Grünflächen sind quartiersbezogen und liegen eher am Rand des Untersuchungsgebiets. Sie werden unter anderem als Spielplätze genutzt. Zwei kleine Waldstücke an der Menzinger Straße stärken den Charakter der Gartenstadt. Die Freiflächen der Zoologischen Staatssammlung haben eine sekundäre Bedeutung, sie sind nicht öffentlich zugänglich. Der angrenzende Nymphenburger Schlosspark und der Grünzug „Am Durchblick“ haben nur wenig Verbindung und stadträumliche Wirkung auf das Gebiet. Die dicht baumbestandene Gartenstadt Hartmannshofen strahlt auf das Untersuchungsgebiet hingegen positiv aus.

Baumbestand: Der Grad der Kronenüberdeckung in den einzelnen Blöcken beträgt entlang der Freseniusstraße und weit in das Gebiet hinein meist nur 20 bis 30 Prozent. Nach Norden hin liegt er großflächig unter 20 Prozent. In den Blöcken angrenzend zum Nymphenburger Schlosspark wird der nur mittlere Überschirmungsgrad gefühlt etwas durch das Parkgelände kompensiert. Nur im südlichen Bereich westlich der Menzinger Straße und entlang der Bahnlinie nach Freising erreicht der Überschirmungsgrad mehr als 30 Prozent.

Damit ist für das Untersuchungsgebiet insgesamt insbesondere bei weiteren baulichen Vorhaben auf eine Ergänzung mit Bäumen erster Wuchsordnung zu achten. Der Baum- und Strauchbestand weist eine hohe Vielfalt einheimischer Arten auf. Insbesondere große Eichen geben dem Quartier in einzelnen Bereichen eine besondere Note.

Charakter der Straßenräume: Die unterschiedlich breiten Straßen verfügen über schmale Gehwege und sind oft nicht begrünt. Die Heerstraße wirkt überdimensioniert und weist einen geringen Baumbestand im Straßenraum auf. Im Süden des Gebietes befinden sich einige Spielstraßen. Die öffentlichen Grünflächen (Immermannplatz und Freiflächen an der Freseniusstraße) weisen keine besondere Gestaltung auf. Das begrünte Dach der Zoologischen Staatssammlung trägt trotz Unzugänglichkeit zum grünen Charakter des Gebiets bei. Eine Abfolge kleinerer versiegelter Plätze befindet sich an den Kreuzungen Klarweinstraße und Pflegestraße, beziehungsweise an der Ecke Fasanenstraße und Döbereinerstraße.

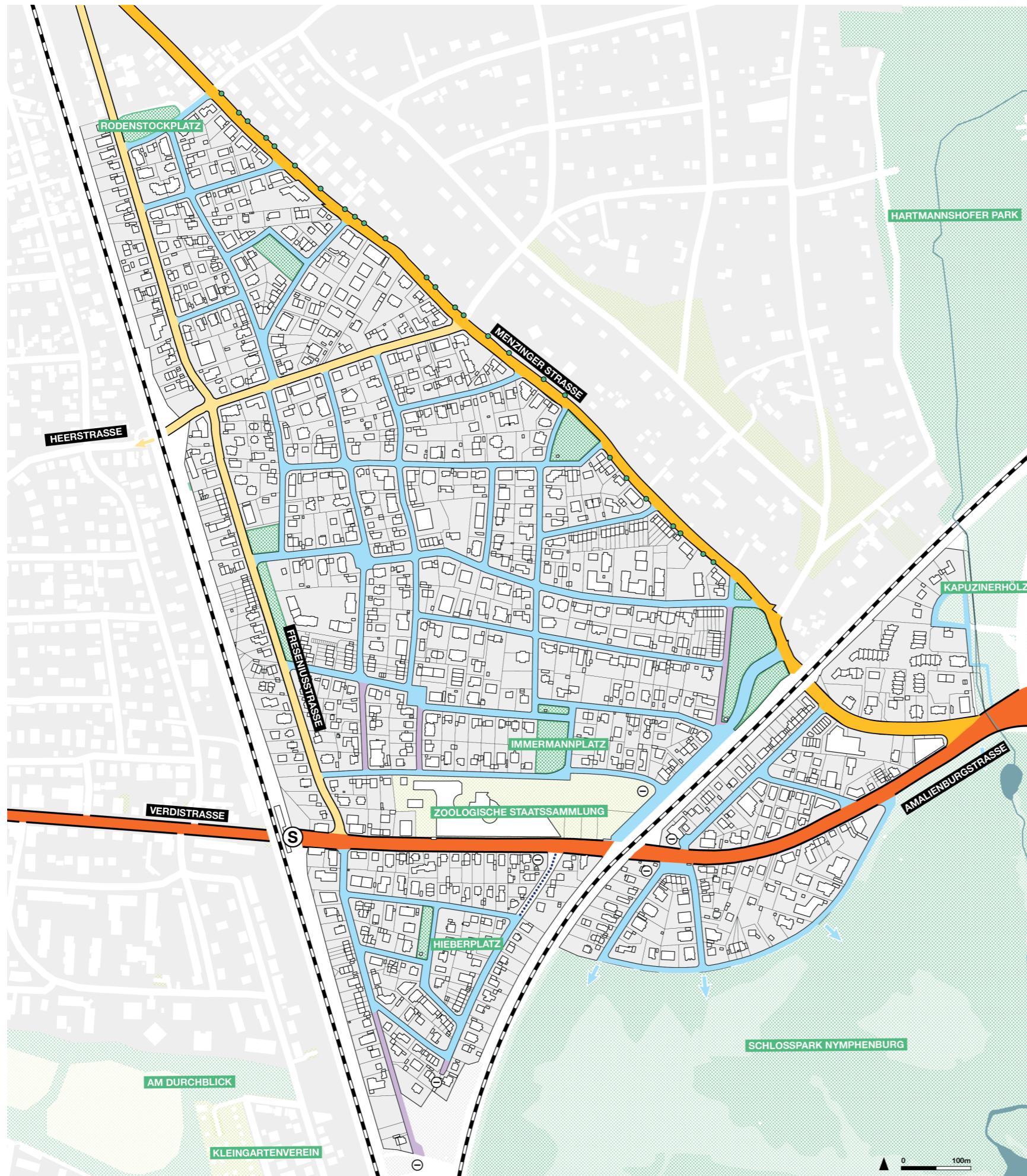
Die nicht begrünte Verdstraße ist in ihrem vierspurigen Ausbau mit beidseitigen Fuß- und Fahrradwegen aufgrund der Profilbreite ein Sonderfall im Quartier. Die fehlenden Straßenbäume beeinträchtigen das Straßenbild und die Aufenthaltsqualität. Die Menzinger Straße wird in ihrem Abschnitt südöstlich der Bahnlinie trotz ihrer überdimensioniert erscheinenden Profilbreite durch heranwachsende Straßenbäume Qualität gewinnen. Nördlich der Bahnlinie hat die Menzinger Straße ihren eigenen Charme durch angrenzende Waldstücke, unbefestigte Ränder, grasbewachsene Böschungen und aus den privaten Grundstücken hereinragende große Baumkronen.

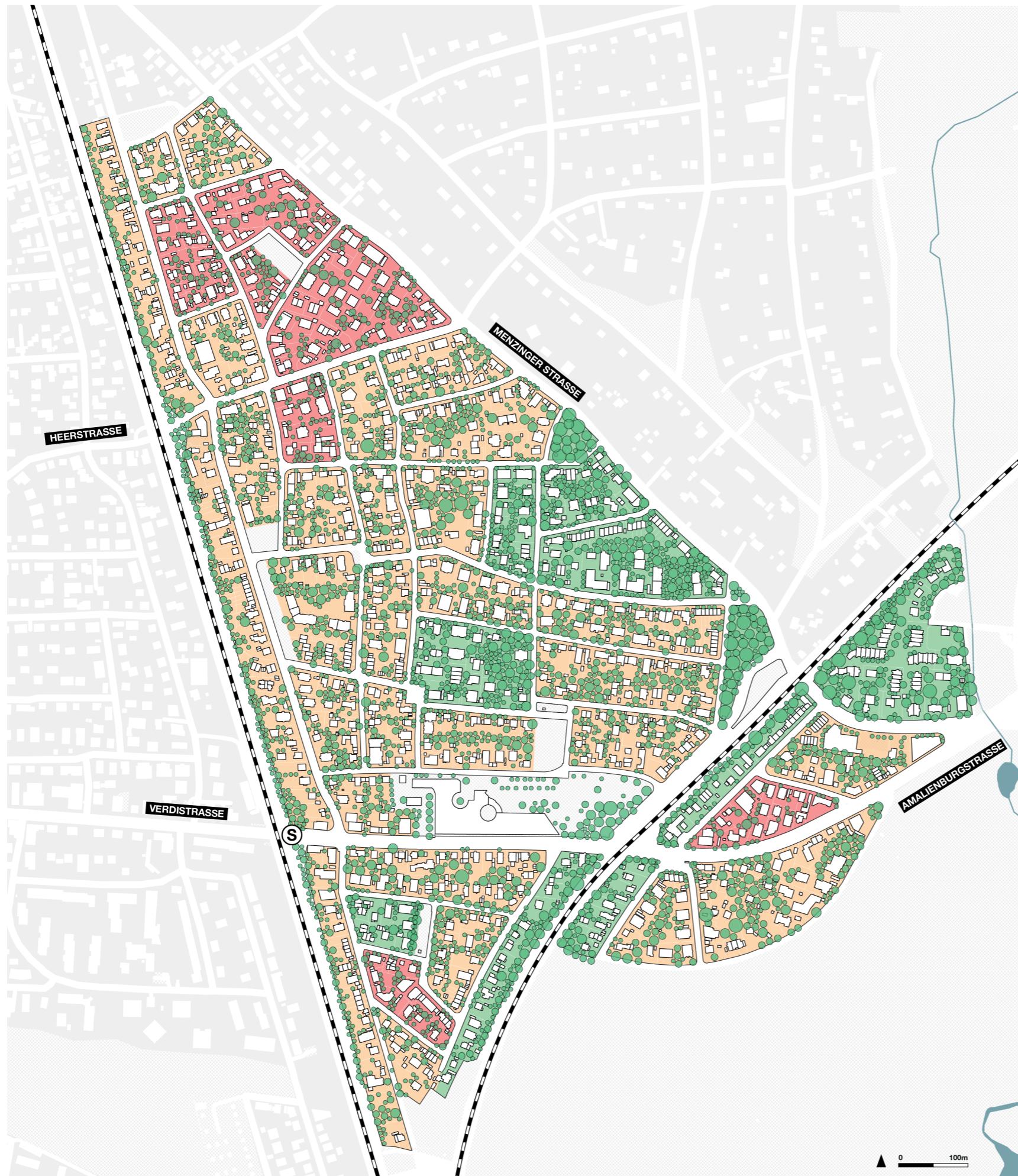
In der Heer- und Freseniusstraße mangelt es an Begrünung und stadträumliche Qualität, die nur in der Freseniusstraße durch eine begleitende, öffentliche Grünfläche aufgewertet wird. Eine hohe Qualität der Straßenräume ist mit dem Baumbestand aus den privaten Parzellen heraus vor allem im südöstlichen Bereich des Gebiets nördlich der Bahn gegeben. Mit Ausnahmen in der Heerstraße, der Menzinger Straße südöstlich der Bahn und der Verdstraße sind die Gehwege sehr schmal. In den Wohnstraßen wird aufgrund der Profilbreite meist einseitig geparkt.

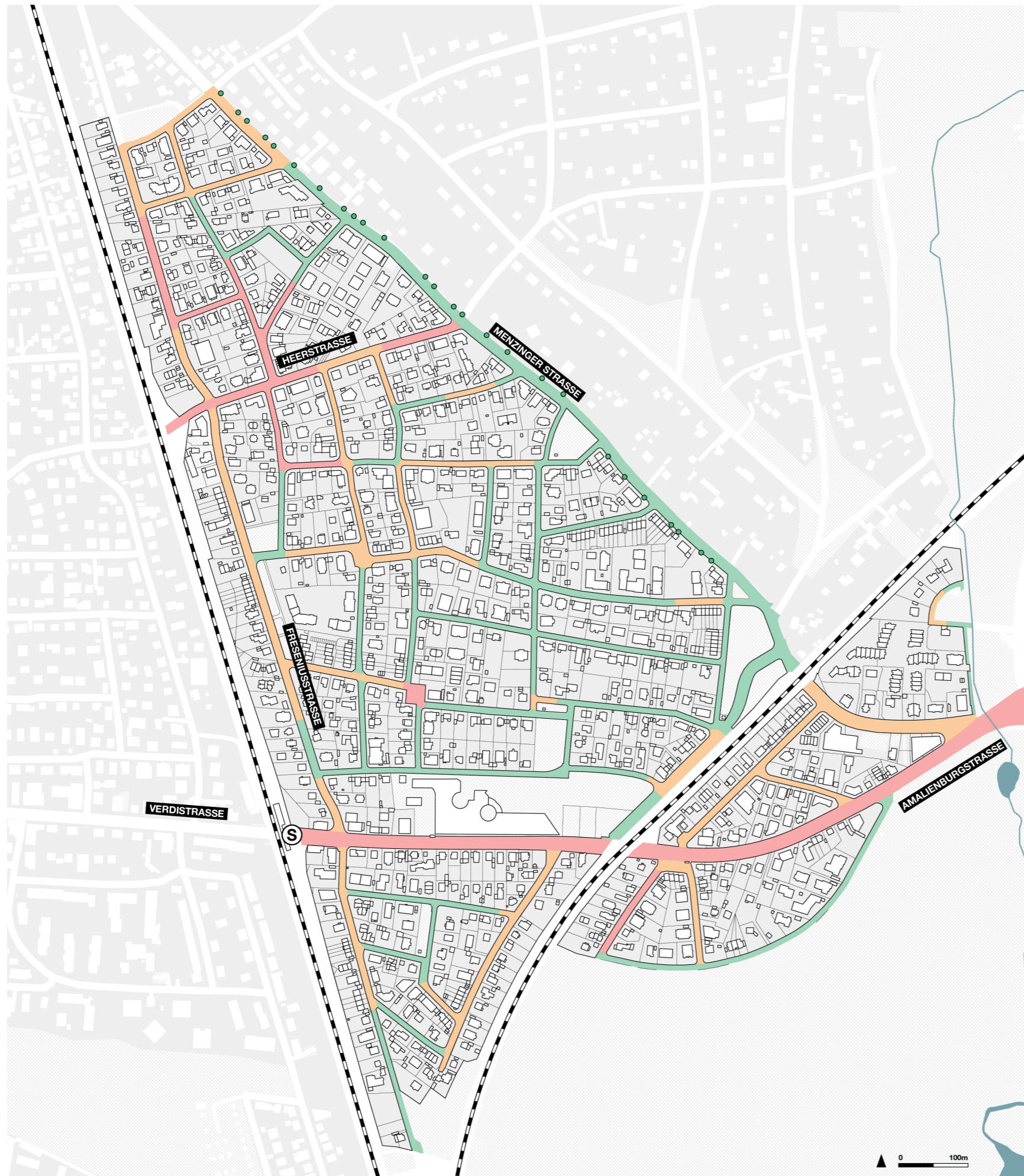
Blocktypisierung: Im Untersuchungsgebiet Obermenzing sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt sehr heterogen verteilt. Es lassen sich kaum Nachbarschaften mit gleichen exemplarischen Blocktypen ausmachen – mit Ausnahme einer Häufung von Blöcken mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) in der Mitte des Gebiets. Zusammen mit Blöcken mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1) und Blöcken mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2) bilden sie einen Bereich mit relativ großen inneren Freiräumen aus.

Im äußersten nördlichen und südlichen Zipfel, jenseits der Bahnlinien im östlichen Winkel des Umgriffs, und zum Teil dispers über das Gebiet verteilt, befinden sich mehrere Blöcke mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3). Im nördlichen Bereich bündeln sich einige Blöcke mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3).

Einige Blöcke mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1) sowie einige Blöcke mit einem engmaschigen Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung (4.2) kommen zwar mehrfach vor, liegen jedoch nicht in direkter Nachbarschaft. Die „halbierten“ Blöcke entlang der Bahntrassen sind im rückwärtigen Bereich der Parzellen oft qualitätsvoll. Dort kommen überwiegend Blöcke mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2.) und seltener auch Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und kleinteiliger Bebauung (2.3) vor. Ein weiterer qualitätsvoller Block dieser Kategorie liegt zudem in der Mitte des Gebiets.





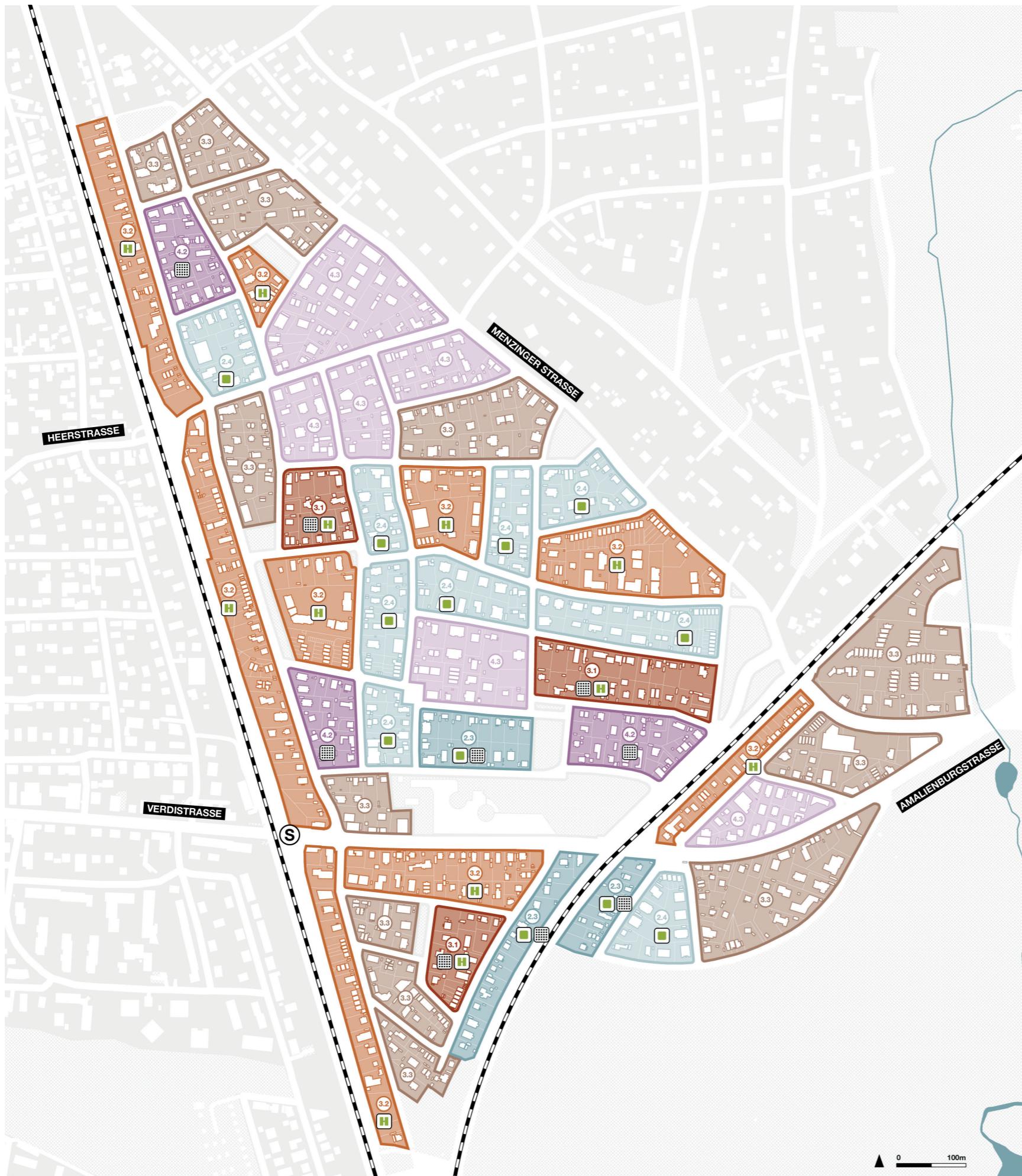


Analysekarthe Charakter der Straßenräume

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Straßbäume
- Allee



Analysekarthe Blocktypisierung

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum

- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (Icon: green square with a grid)
- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (Icon: green square with a green 'H')

Blöcke mit fragmentiertem inneren Freiraum

- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (Icon: red square with a grid)
- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (Icon: red square with a green 'H')
- Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (Icon: brown square)

Blöcke mit rasterartigem Freiraum

- Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung (Icon: purple square with a grid)
- Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (Icon: purple square with a green 'H')

Synthese

Blockweise Qualifikation

Die Anwendung der Blocktypisierung vor dem Hintergrund der übergeordneten Betrachtungen des Gebietes erlaubt es, spezifische Aussagen für die Blöcke zu treffen. Die umrandeten Nummern in den Blöcken verweisen dabei auf die einzelnen Steckbriefe der exemplarischen Blocktypen. In den Steckbriefen sind konkrete Empfehlungen für die Entwicklung der besagten Blocktypen formuliert.

Die Verteilung der Blocktypen im Untersuchungsgebiet wurde im vorangegangenen Kapitel „Blocktypisierung“ beschrieben. Die Überlagerung und das Zusammenspiel der identifizierten Blocktypen mit dem Baumbestand im Gebiet, den Qualitäten im Straßenraum sowie dem bestehenden Bauliniengefüge und der blockweisen Betrachtung der LBK ergibt ein spezifisches Bild pro Block.

Für das Untersuchungsgebiet Obermenzing lassen sich dabei folgende Punkte herausstreichen:

- Im Herzen des Gebiets schließen sich Blöcke mit großen Innenräumen (2.4, 3.1 und 3.2) an die Siedlung am Hartmannshof an. In diesem Bereich ist auch der Baumbestand entsprechend gut ausgebildet. Ein übergeordneter Grüncharakter überwiegt in der Wahrnehmung vom Straßenraum her und so sind die Straßenraumqualitäten entsprechend gut zu bewerten.
- Die Häufung von Blöcken mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3) nördlich davon weist eine mäßige bis schlechte Qualität in den Straßen auf – insbesondere an der Heerstraße, wo der kahle Straßenraum negativ ins Gewicht fällt. Das Potenzial besteht hier in der Anbindung an die durchgrünte Siedlung am Hartmannshof im Osten. Die Baumkronen erzeugen in diesem Bereich einen mittleren Überdeckungsgrad.
- Im Untersuchungsgebiet kommen auch drei kleinere Häufungen von Blöcken mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) vor. Diese Bereiche weisen gemischten Baumbestand in den Blöcken auf. Der südöstliche Teil profitiert von der Nähe zum Schlosspark Nymphenburg. Dort ist die Qualität im Straßenraum stark durch die vielbefahrene Verdi- beziehungsweise Amalienburgstraße geprägt. Südlich und nördlich sind Straßenräume in besserer Qualität vorhanden.

Zielaussagen zum stadt- und freiräumlichen Gesamtzusammenhang

Für das Gesamtgebiet Obermenzing lassen sich einige allgemein gültige Empfehlungen formulieren:

Erschließung: Zur Orientierung und Identifikation mit dem Gebiet sowie zur Sicherung des Charakters der Münchner Gartenstadt sind Baumreihen und Alleen an den Haupterschließungsstraßen zu erhalten, zu ergänzen, zu betonen oder auch neu zu entwickeln. Wo die Qualität der Straßenräume als mittel oder gering eingestuft wurde – und dies mit einer entsprechend mäßigen Kronenüberdeckung in den Blöcken zusammentrifft – ist auf erhaltende und entwickelnde Maßnahmen in den Straßenräumen hinzuwirken. An vielen Stellen kann der ruhende Verkehr zurückgedrängt und verkehrsbegleitendes Grün qualifiziert werden. Es gilt der Grundsatz, bei anstehenden Straßenbau- maßnahmen eine Begrünung der Straßenräume und gegebenenfalls eine Neu- profilierung und Rückstufung zu prüfen.

Öffentliche Freiräume: Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume sind anzustreben. Teilweise können weitere Freiraumpotenziale erschlossen werden, wobei gleichzeitig naturnahe Bereiche zu schützen sind. Der Verbund von existierenden Flächen untereinander soll intensiviert werden. Sportflächen der Schulen sind auch für die Anwohner*innen zugänglich zu machen und die Vernetzung mit den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets ist allgemein zu stärken.

Private Freiräume: Aufgrund des geringen Umfangs an öffentlichen Grünflächen in weiten Teilen des Quartiers haben vor allem die privaten Freiräume großes Gewicht. Sie sind als vorwiegend grüne Freiräume zu fördern und zu qualifizieren. Der Gestaltung von Vorgärten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Prägendes und dominierendes Element sind zudem große Bäume. Auch im privaten Bereich ist der vitale Baumbestand in seiner Qualität zu stärken. Baumpflanzungen 1. Größenordnung sind zu priorisieren, Artenvielfalt ist zu ermöglichen und zu fördern. Vor allem bei Eckgrundstücken der Baublöcke ist besonders sorgfältig auf ihre freiräumliche Wirkung zu achten. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung ist genügend Raum für Bäume ober- und unterhalb der Bodenoberfläche vorzusehen, so dass im Gesamtzusammenhang aus jeder Perspektive eine grüne Kulisse zu erleben ist.

Baustruktur: Offene Bauweisen sind aufgrund der besseren Erlebbarkeit des Charakters der Münchner Gartenstadt und der erhöhten Klimawirksamkeit im Allgemeinen zu priorisieren. Eine zusätzliche Kleinteiligkeit und Regelmäßigkeit der Bebauung ist als besondere Qualität wertzuschätzen. Die Maßstabslichkeit von Gebäuden und Baumbestand sollte im Verhältnis gewahrt werden. Klassische Funktionen von Nebenanlagen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren. Bei Neu- und Anbautätigkeiten sind die Standorte für Bäume 1. Größenordnung zu berücksichtigen. Unterbauungen sind vorzugsweise unter den Gebäuden zu organisieren und außerhalb der Gebäudeflächen nur zuzulassen, wenn im Verhältnis zur Parzellengröße der Erhalt oder die Pflanzung einer ausreichenden Anzahl von großen Bäumen möglich ist.

Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden mehrere Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt.

Zielaussagen zu Teilbereichen

Teilbereich A – Grüncharakter stärken

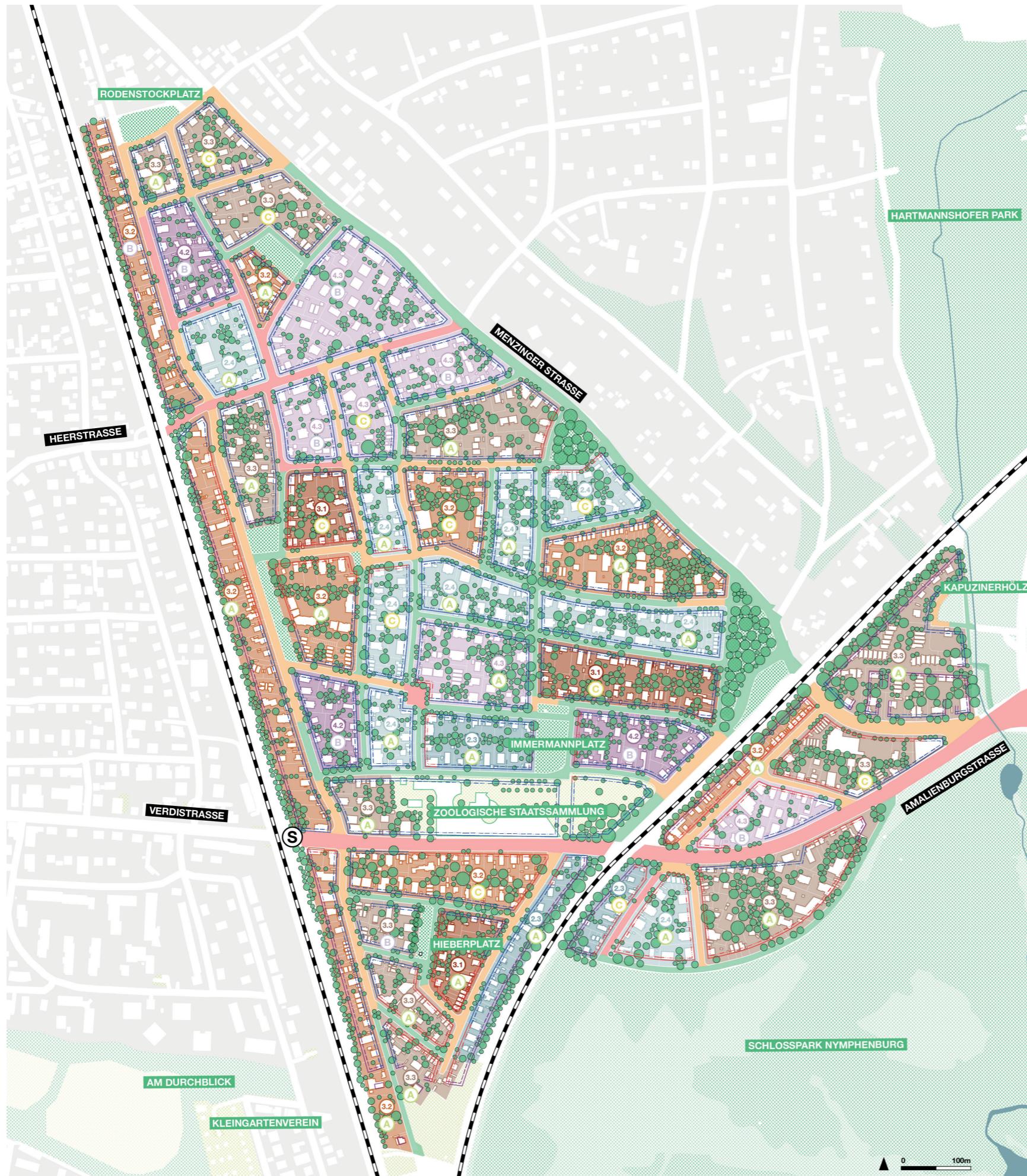
- Straßenbäume im Zuge von Sanierungsmaßnahmen pflanzen
- Baumallee an der Heerstraße neu begründen und als Ost-West-Verbindung stärken
- Charakter der Menzinger Straße als „dörfliche“, grüne Achse zum östlich angrenzenden, waldartig durchgrünten Gebiet am Hartmannshof Park erhalten und stärken
- Freseniusstraße als westliche Erschließungsachse identitätsstiftend ausbilden, Baumpflanzungen im Straßenraum
- Öffentliche Grünflächen erhalten, ausbauen und entwickeln
- Qualität im Straßenraum optimieren, insbesondere im Norden des Gebiets
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Baumbestand in privaten Gärten stärken und entwickeln
- Wertvolle Grünräume und Baumbestände entlang der Bahngleise sichern
- Gestaltung der zwei kleinen Platzfolgen innerhalb des Gebiets
- Kreuzung Verdistraße und Freseniusstraße beziehungsweise Hartinger Straße städtebaulich ausgestalten

Teilbereich B – Grünes Herz bewahren

- Großzügigen Grüncharakter erhalten
- Kronenüberdeckung und Qualität im Straßenraum sichern
- Kleinere öffentliche Grünflächen als Übergänge zu Umgebung und Quartier stärken
- Bestand an großen Bäumen auf privaten Grundstücken erhalten und fördern
- Gestaltqualität in den Vorgärten erhalten und entwickeln
- Durch die Straße getrennte öffentliche Grünfläche an der Pflegerstraße durch Straßenrückbau zusammenführen
- Naturnahe Gehölzbestände an der Menzinger Straße bewahren
- Mündung der Fußverbindung Donizettieweg in die Verdistraße verträglich gestalten
- Entlang der Verdistraße die verkehrsbegleitenden Böschungen für die Entwicklung von Großbäumen nutzen
- Verbindungen zum Quartier stärken
- Ecke Menzinger Straße- und Amalienburgstraße als Blickfang ins Quartier gestalten
- Naturnahe Flächen der Zoologischen Staatssammlung entwickeln und zugänglich machen

Teilbereich C – Übergang zum Schlosspark gestalten

- Stark unterschiedlichen Grüncharakter der Blöcke nach oben angleichen und optimieren
- Baumbestand in privaten Gärten insbesondere zum Schlosspark hin stärker ausprägen
- Stellplätze für ruhenden Verkehr zurückdrängen
- Wertvolle Grünräume und Baumbestände entlang der Bahngleise sichern
- Grünen Charakter der Pagodenburgstraße stärken und ausgestalten
- Anschlüsse an den Nymphenburger Schloßpark pflegen und entwickeln
- Straßenräume aufwerten, insbesondere Lustheimstraße und Apolloweg; prüfen, ob Sackgassensituation „überbrückt“ werden kann



Synthekarte Blockweise Qualifikation

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blocktypen

- 2.3 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.3 Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 4.3 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

Öffentliche Grünflächen

Weitere Freiflächen

Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering

Blockweise Betrachtung der LBK

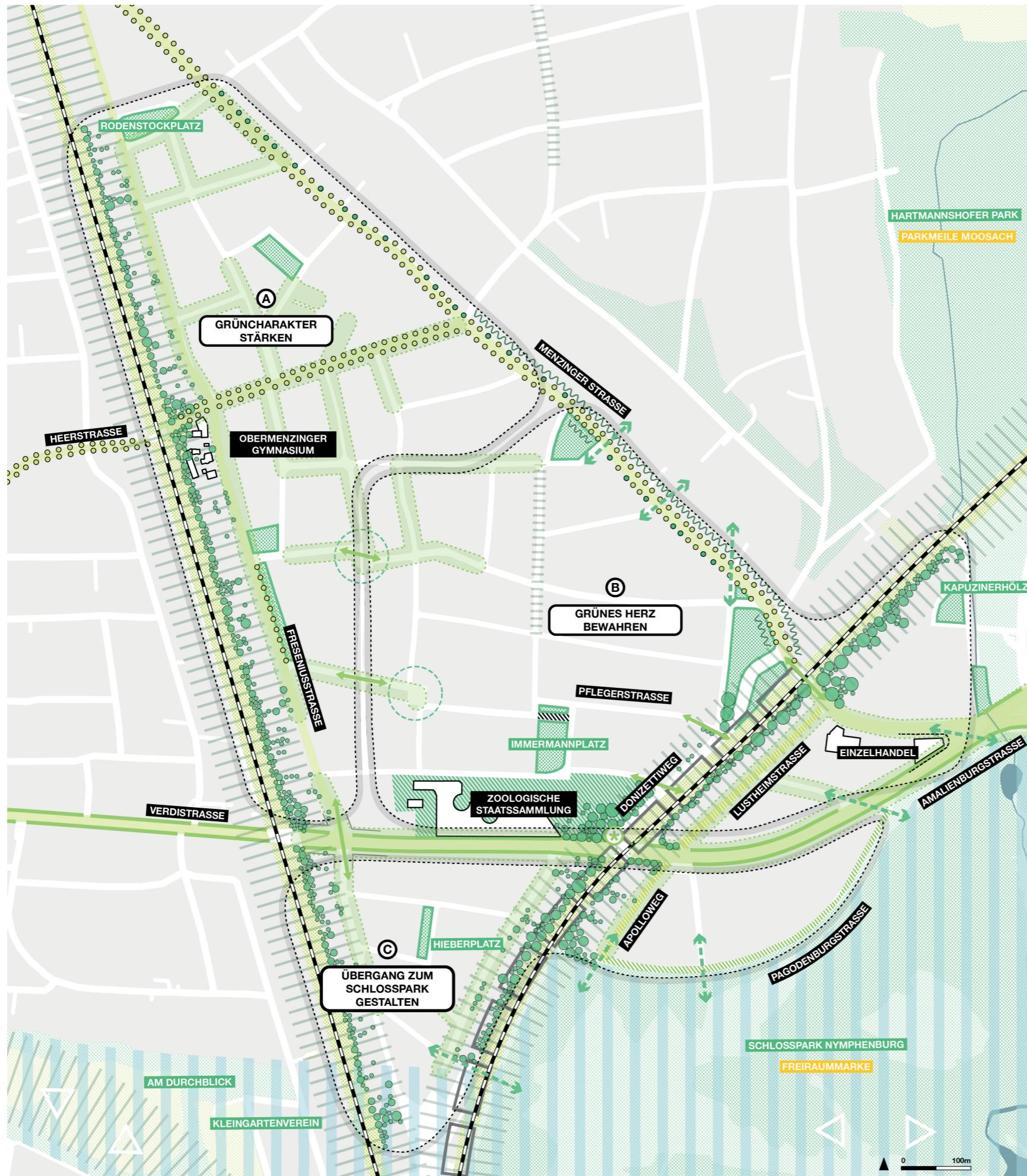
- Gebietskategorie A
- Gebietskategorie B
- Gebietskategorie C

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Baumbestand

- Baumkronen



Synthesekarte Zielaussagen zu Stadt- und Freiraum

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Zielaussagen - Gesamtgebiet

- Haupterschließungsstraßen
- Baumreihe erhalten
- Baumreihe ergänzen bzw. neu entwickeln
- Vernetzung zu den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets stärken
- Verbindung innerhalb des Gebiets stärken
- Kronenüberdeckung im Straßenraum stärker ausbilden
- Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume

Zielaussagen - Teilbereiche

- Umgriff der Teilbereiche
- Wertvolle Grünräume und Baumbestände entlang der Bahngleise sichern
- Platzabfolge begrünen und gestalten
- ↔ Kreuzung städtebaulich ausgestalten
- Durch die Straße getrennte öffentliche Grünfläche durch Straßenrückbau zusammenführen
- Naturnahe Gehölzbestände an der Menzinger Straße bewahren
- ★ Mündung der Fußverbindung Donizettieweg in die Verdstraße verträglich gestalten
- Verkehrsbegleitende Böschungen für die Entwicklung von Großbäumen nutzen
- Ecke Menzinger Str. als Blickfang ins Quartier gestalten
- Naturnahe Flächen der Zoologischen Staatssammlung entwickeln, zugänglich machen
- Grünen Charakter der Pagodenburgstraße stärken und ausgestalten
- Straßenräume aufwerten, insbesondere Lusheimstraße und Apolloweg; prüfen, ob Sackgassensituation „überbrückt“ werden kann

Aussagen aus übergeordneten Planungen

Luftaustausch - Stadtclimaanalyse LHM

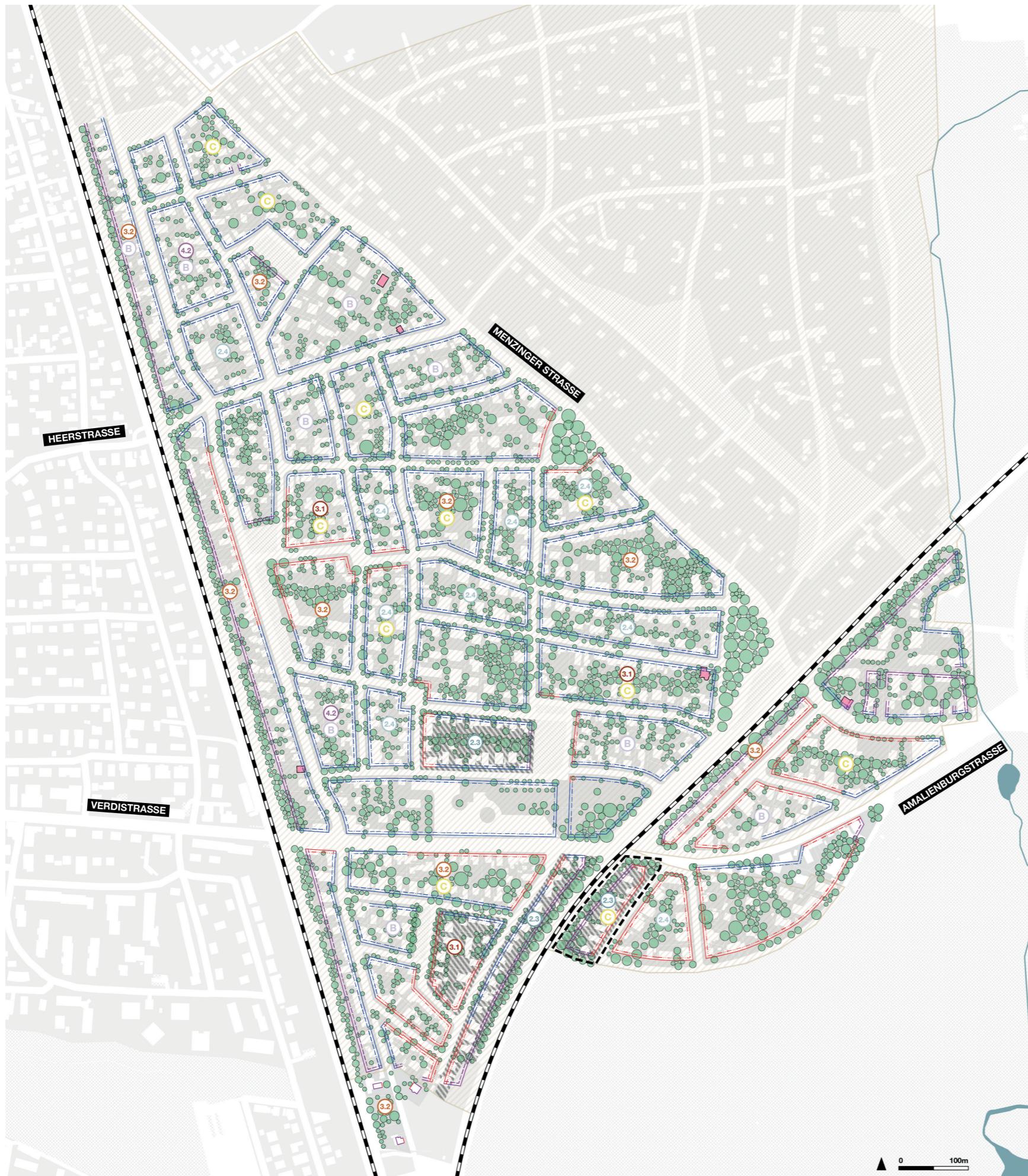
- Kaltluftleitbahn
- Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Mittlere Wirkung
- △△ Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Lokale Wirkung

Konzept Freiraum München 2030

- Übergeordnete Freiflächenkulisse

Flächennutzungsplan

- Regionaler Grünzug
- Übergeordnete Grünbeziehungen
- Örtliche Grünverbindungen



4. Rahmenplanung Pasing Kolonie III, Bodenseestraße

Ausgangslage

Anbindung und Einbindung: Das Untersuchungsgebiet liegt im Westen von München im Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, nahe zur Stadtgrenze der Gemeinde Gräfelfing. Im Westen ist das Gebiet durch die Bahnlinie nach Tutzing/Weilheim/Garmisch-Patenkirchen/Tirol (Werdenfelsbahn) von Neuaubing abgegrenzt. Im Osten verläuft die Würm durch den Pasinger Stadtpark nach Norden. Im Süden grenzen der Paul-Diehl-Park, eine Kleingartenanlage und ein offenes Feld an den Untersuchungsbereich. Im Norden ist das Quartier gut an den alten Kern von Pasing angebunden.

Die S-Bahnhaltestelle Westkreuz im Nordwesten verbindet das Gebiet mit Tutzing (S6) und Herrsching (S8) in den Süden, mit Ebersberg (S6) über die Stammstrecke in den Osten und mit dem Flughafen (S8) in den Norden. Eine Buslinie fährt entlang der Maria-Eich-Straße durch das Quartier (Linie 160) und eine weitere entlang der Bundesstraße 2 (Linie 162).

Das Gebiet verfügt über kein Nahbereichszentrum und bietet nur ein geringes Angebot an Gastronomie, Gewerbe und sonstigen Dienstleistungen. Allerdings liegt das Stadtteilzentrum Pasing unmittelbar im Nordosten angrenzend.

Geschichte: Ausgehend von der Villenkolonie Pasing erfolgte die Entwicklung des Quartiers von Süden nach Osten. Ab 1910 begann die Volksschullehrer-Ausbildung an der königlichen bayerischen Lehrerbildungsanstalt. Die Anlage wurde in den 1970ern erweitert und beherbergt heute den Campus Pasing der Hochschule für angewandte Wissenschaften München.

Die Parzellierung der Felder im Gebiet setzte sich in den 1950er Jahren durch die Anlegung langer Querstreifen fort. In den 1960er Jahren erfolgte die weitere Entwicklung mit noch großzügigeren Parzellen, die in den 1970er Jahren in Form von kleineren Parzellen mit Reihenhäusern intensiviert wurde. Ab den 1970er Jahren kam im Süden angrenzend eine Kleingartenanlage dazu. Bis in die 1990er Jahre hinein war dann eine sanftere bauliche Dynamik zu beobachten. Nur im Südosten des Gebiets wurden einige rückwärtige Bereiche überbaut, in denen vormals eine durchgehende Begrünung vorherrschte.

Baustuktur: Große öffentliche Einrichtungen – wie das Krankenhaus Pasing und die Bezirkssportanlage – liegen am Rand des Untersuchungsbereichs. Im Gebiet selbst befinden sich ein Komplex von Schulen an der Peslmüllerstrasse und weitere Bildungseinrichtungen (Hochschule München – Campus Pasing und Augustinum Samuel-Heinicke-Fachoberschule) im Süden.

Das Quartier weist eine große Brandbreite an Parzellengrößen auf. Außer in den Bereichen von Reihenhäusern mit schmalen, kleineren Grundstücken bis 500 Quadratmeter, lässt sich nur im zentralen Bereich ein Muster erkennen. Dort konzentrieren sich mittelgroße Grundstücke in einheitlichem Raster. Zur Straßenseite hin sind die Parzellen allgemein sehr uneinheitlich breit. Die Gebäude haben vorwiegend bis zu 400 Quadratmeter Grundfläche und bis zu drei Geschosse und weisen damit eine eher einheitliche Größe auf. Ausnahmen bilden punktuell wenige Häuser im südlichen Bereich und an den äußeren Rändern der nördlichen Hälfte des Gebiets.

Nebengebäude sind überwiegend vorhanden. Bis auf wenige Ausnahmen wurde in breiteren Blöcken bereits in zweiter Reihe gebaut. In schmäleren Blöcken ist das aufgrund von Platzmangel nicht möglich. Die vorhandenen Typologien sind vielfältig und räumlich verteilt: von Einfamilienhäusern mit Erdgeschoss plus Dachgeschoss über zweigeschossige bis dreigeschossige Mehrfamilienhäuser. Flachdächer kommen nur als Sonderfälle vor.

Freiraum: Die Lage des Untersuchungsgebiets am Stadtrand bietet direkten Anschluss an Freiräume im Osten und Süden. Im Osten angrenzend liegen die Würm und der Pasinger Stadtpark, im Süden befindet sich der Paul-Diehl-Park. Sportflächen des Schulcampus liegen in der Mitte des Gebiets. Die Böschung zu den Gleisen nach Westen hin wird aktuell hauptsächlich als Hundewiese genutzt. Unterführungen sind auf dieser Strecke lediglich an der Bundesstraße und der Paosostraße vorhanden. Das Gebiet weist bestimmende größere Grünräume in guter Qualität auf.

Zusammenhängende Baumbestände sind im Süden des Gebiets vorhanden. Die Maria-Eich-Straße, eine qualitätsvolle, mit Bäumen gesäumte Allee, ist eine wichtige historische Straße und geht ab der Einmündung Paosostraße im Norden in einen verkehrsreicherem Teil über. Im Gebiet kommen einzelne größere und wenige kleinere private Tiefgaragen vor. Vorgärten sind überwiegend vorhanden, allerdings haben sie unterschiedliche Charaktere und Tiefen.

Dichte und Dynamik: Die verschiedenen Parzellen- und Gebäudegrößen führen zu einer hohen Varianz der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die GRZ reicht bis 0,8. Die GFZ reicht von 0,25 bis 0,75 – mit einem Median von 0,4. Aus den Parzellengrößen lässt sich eine zeitliche Einordnung der Entstehung der Grundstücke vornehmen. Seit 1975 erfolgte rege Neubau- (vor allem an den Rändern) und Anbautätigkeit im Quartier. Es finden sich überwiegend ein bis zwei Wohneinheiten pro Parzelle. Der Charakter bricht im Nordosten zur Maria-Eich-Straße und teilweise im Norden – dort wo vor allem Gewerbe angesiedelt ist – zur Bodenseestraße hin ab.

Die rückwärtigen Bereiche der Parzellen weisen eine hohe Baudynamik auf und stehen unter Entwicklungsdruck. Gut erkennbar ist dies sowohl im Südosten, wo sich eine Bündelung größerer Grundstücke findet und als auch am nördlichen Rand. Aktuell wird eine Rahmenplanung zur Umgebung der Bodenseestraße erstellt.

Stadtklima: Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München weist für das Gebiet eine günstige bioklimatische Situation aus. Dies ist vornehmlich durch die Lage am südlichen Stadtrand und die Nähe zum Pasinger Stadtpark begründet. Der Pasinger Stadtpark ist als Kaltluftleitbahn ausgewiesen und trägt somit zur Versorgung der angrenzenden Quartiere mit frischer und kühler Luft bei.

Die Durchgrünung des Gebiets selbst bestimmt maßgeblich die lokale Situation. Zur Analyse wurden hierfür im Weiteren die Kriterien Baumkronenüberdeckung des Gebiets und Qualität der Straßenräume herangezogen.



Luftbild mit Parzellierung
(Quelle Luftbild: Geoinfoservice der LHM)

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Analysen

Übergeordnete Einbettung: Neben der Lage am Stadtrand und den großen Einrichtungen für soziale Infrastrukturen – überwiegend aus der Zeit der Gründung des Quartiers – spielt die Erschließung mit den sehr unterschiedlich ausgeprägten Hauptstraßen eine große Rolle. Schulsportflächen finden sich in der Mitte des Gebiets und südlich des Karlsgymnasiums, angrenzend an die Bodenseestraße gibt es eine Bezirkssportanlage.

Der Avenariusplatz liegt als größte und prägendste Grünfläche am Eingang zum Quartier und bildet eine Verbindung zum Stadtpark Pasing sowie zur öffentlichen Grünfläche entlang der Maria-Eich-Straße. Letztere prägt und qualifiziert die zentrale historische Verbindung stadt auswärts. Die beiden weiteren öffentlichen Grünflächen im Gebiet sind eher klein und isoliert. Die geringe Versorgung mit öffentlichen Freiräumen wird südlich der Maria-Eich-Straße durch das Landschaftsschutzgebiet des angrenzenden Stadtparks kompensiert.

Baumbestand: Die rückwärtigen Gartenbereiche sind je nach Blocktyp mehr oder weniger zusammenhängend. Dies korreliert in der Regel mit dem Bestand an Großbäumen. Die Qualität des Baumbestands in seinem Umfang und seiner Dominanz ist im nördlichen und mittleren Bereich in den Gevierten nur in einer mittleren Qualität vorhanden, während der südliche und südwestliche Bereich des Untersuchungsgebiets eine gute Qualität an Baumbestand auf den privaten Parzellen aufweist.

Der Grad der Baumkronenüberdeckung in den Blöcken nimmt im Quartier von Norden nach Süden zu. Zwischen Bodenseestraße und Paosostraße ist sie nur als mittel, in einem Block sogar nur als gering einzustufen. Zwischen Paosostraße und Maria-Eich-Straße zeigt sich ein mittlerer, im Süden zum Stadtrand hin ein guter Überdeckungsgrad. Zwischen Maria-Eich-Straße und der Straße Am Stadtpark ist der Grad der Kronenüberdeckung überwiegend gut, im südlichsten Bereich allerdings mittel und auch hier in einem Block nur gering ausgeprägt.

Der Zusammenhang von Einzelbäumen in größeren Baumgruppen und flächigen Beständen kann positiv beurteilt werden. Über die ökologische Qualität der Baumbestände – hinsichtlich Alter und Artenvielfalt – können nur grobe Annahmen getroffen werden. Bei der Begehung vor Ort fielen jedoch einige alte Exemplare, vor allem im Blockinneren, sowie eine hohe Vielfalt an einheimischen Arten im Baum- und Strauchbestand auf. Die Eckgrundstücke weisen mit ihrer Vegetation oft einen prägenden Charakter auf.

Charakter der Straßenräume: Nur kürzere Abschnitte der gebietsstrukturierenden Hauptstraßen sind mit Alleen oder Baumreihen gesäumt (ausgenommen die einseitige Baumreihe an der Maria-Eich-Straße). Die Gehwege sind meist sehr schmal. Im überwiegenden Anteil der Straßen wird einseitig, zum Teil auch zweiseitig geparkt (beispielweise in der Paosostraße).

Aus den Vorgärten heraus ragen Bäume zum Teil in den Straßenraum hinein. Die Intensität ist im Norden des Quartiers am geringsten, nach Süden und Osten hin nimmt sie zu. Ein Kronenschluss über die Straße hinweg wird nur in den seltensten Fällen erreicht. Die Vorgärten sind unterschiedlich tief, in der Regel abgegrenzt und häufig durch hohe Hecken schwer einsehbar. Der Baumbestand in den Vorgärten ist sehr unterschiedlich ausgeprägt.

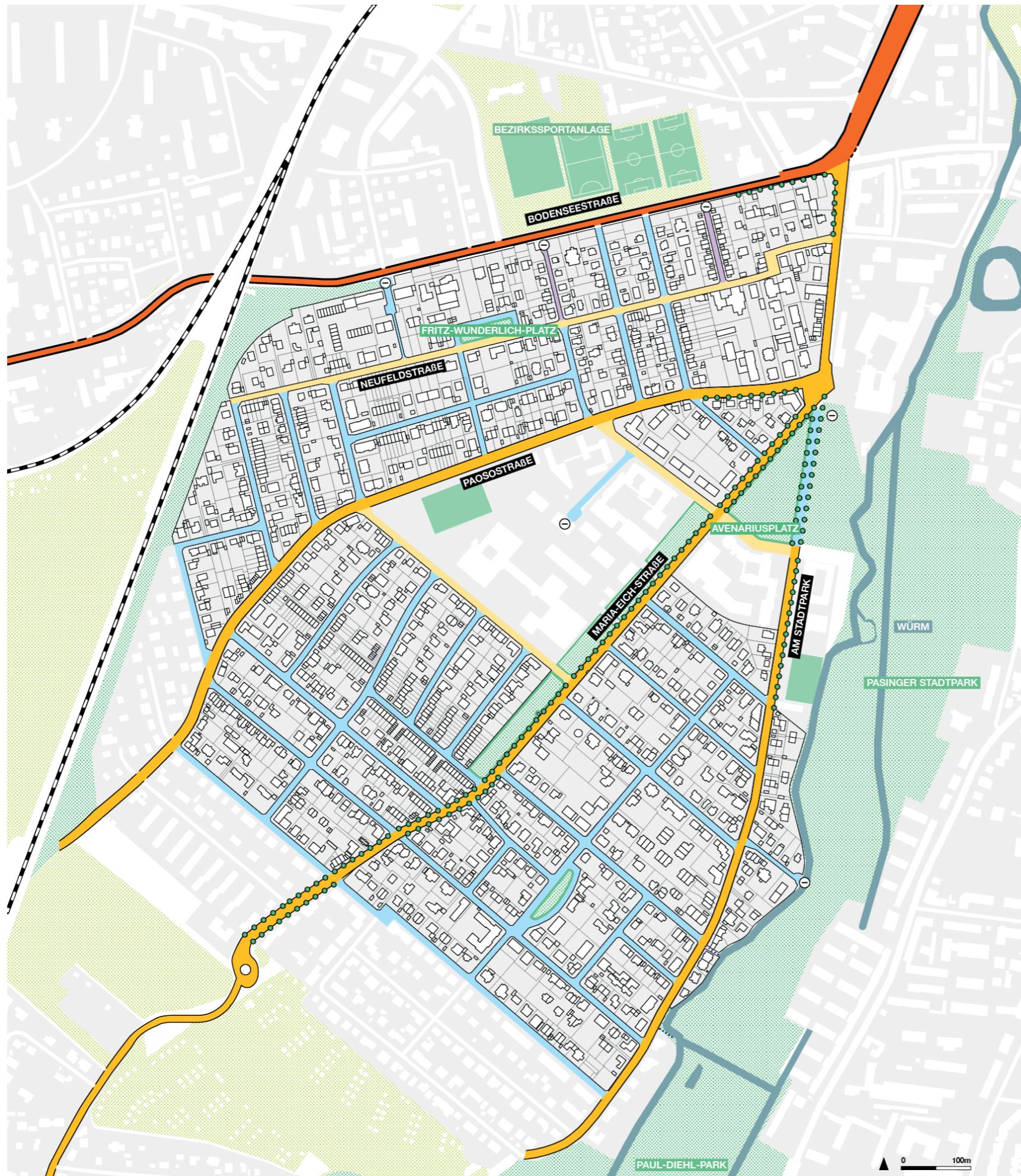
Insgesamt zeigt sich im westlichen Teil des Gebiets eine Häufung von geringen bis mittleren Qualitäten im Straßenraum und damit ein besonderer Handlungsbedarf in Bezug auf die öffentlichen Flächen. Ausgehend von der Kreuzung Bodenseestraße / Maria-Eich-Straße im Norden prägen und strukturieren folgende Straßen das Gebiet:

- Bodenseestraße als städtische Ausfallstraße
- Maria-Eich-Straße als historische Verbindungsstraße nach Süden
- Paosostraße als Haupterschließung ins Gebiet
- Die Straße „Am Stadtpark“ als abgerundete Erschließung im Osten

Blocktypisierung: Im Untersuchungsgebiet Pasing sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt heterogen verteilt. Die Untersuchung der Freiflächen im Blockinneren sowie in den Vor- und Zwischenbereichen, in Kombination mit den baulichen Strukturen, ermöglicht daher keine Formulierung allgemeingültiger Empfehlungen für das gesamte Gebiet.

Es lassen sich dennoch Bereiche erkennen, in denen sich Blöcke eines bestimmten Typs konzentrieren: Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (2.3) südlich der Maria-Eich-Straße; Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) entlang der Leharstraße; Blöcke mit großem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2.) am östlichen Rand des Gebiets sowie Blöcke mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) am Stadtpark beziehungsweise in der nordwestlichen Ecke des Gebiets.

Im nördlichen und südlichen Teil des Gebiets sind mehrere Blocktypen bunt gemischt. Folgende Blocktypen wurden im Untersuchungsgebiet Pasing zusätzlich identifiziert: drei Blöcke mit großem, fragmentiertem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1.); ein Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung (4.2.); ein Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3.). Sie sind breit im Quartier verstreut und bilden keinen zusammenhängenden Bereich aus.



Analysekarthe Übergeordnete Einbettung

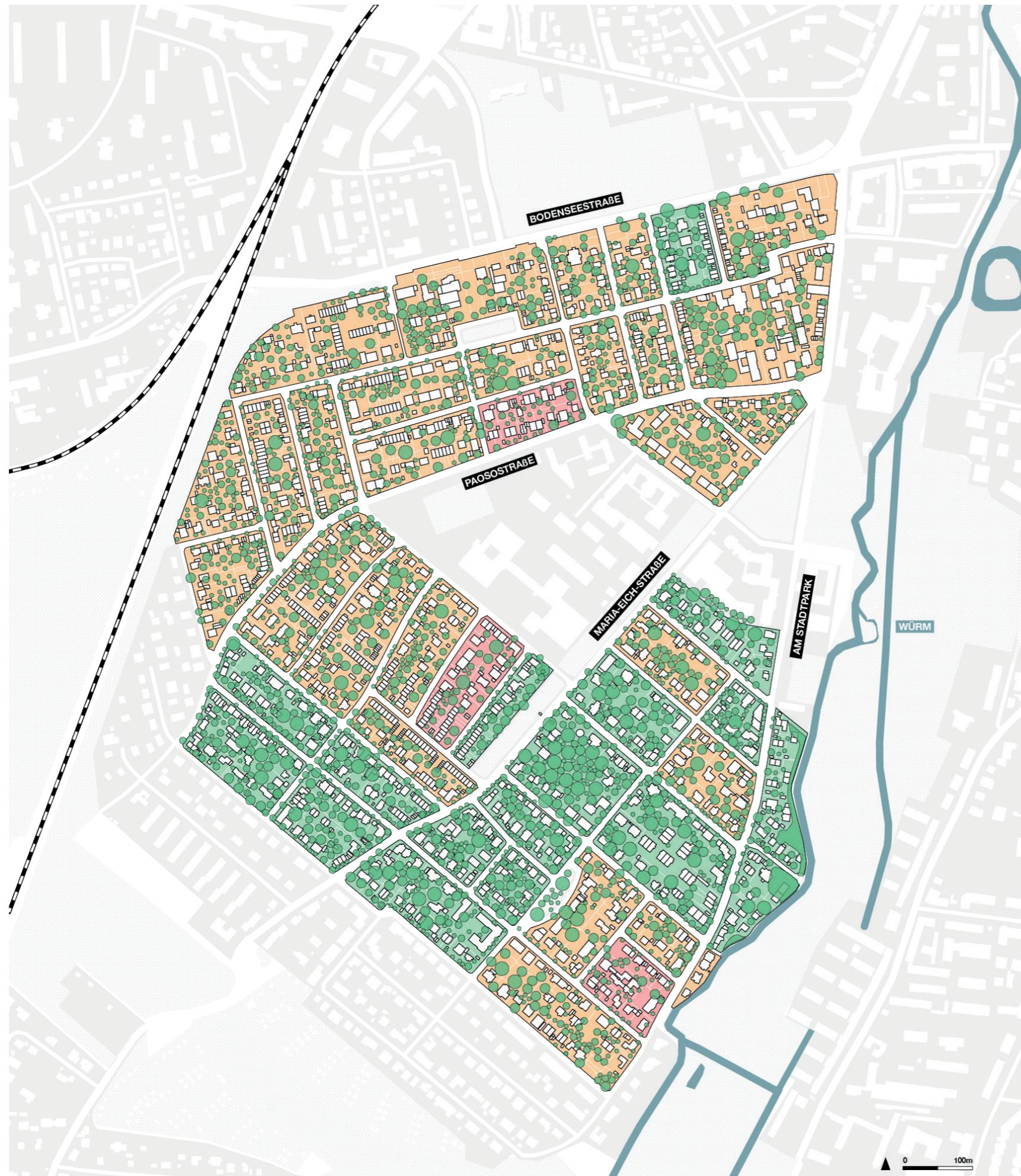
Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Straßenkategorien

- Übergeordnete Stadtstraße
- Hauptader 1. Ordnung
- Hauptader 2. Ordnung
- Feinerschließung
- Spielstraße
- Fußweg
- ⊖ Keine Durchfahrt
- Ⓐ S-Bahnhaltestelle

Grünflächen und Straßenbäume

- Quartiersbezogene öffentliche Grünflächen
- Übergeordnete öffentliche Grünflächen
- Sportfelder
- Weitere Freiflächen
- Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen
- Straßenbäume
- Allee



Analysekarthe Baumbestand

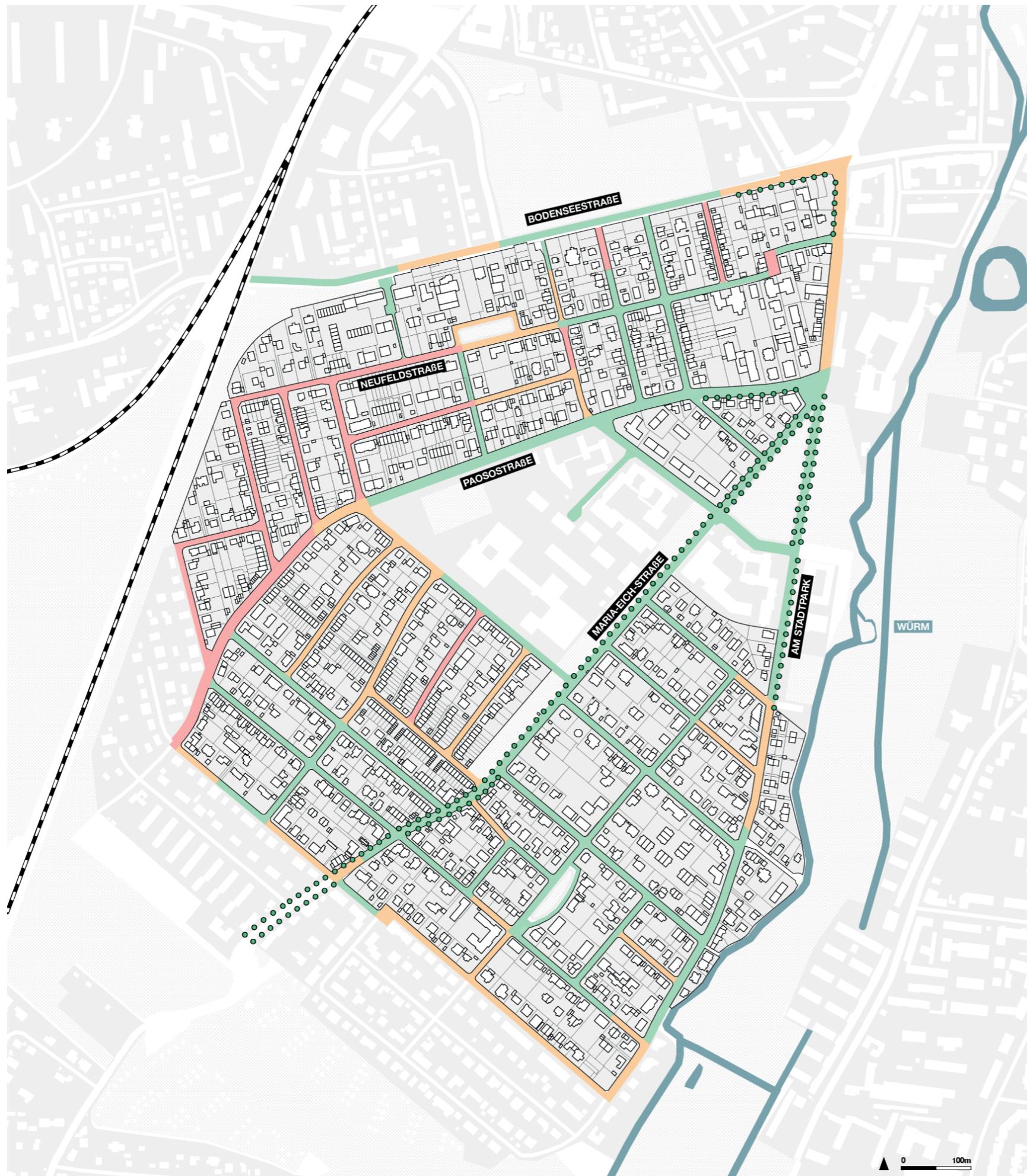
Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Kronenüberdeckung im Block

- Überschirmungsgrad >30%
- Überschirmungsgrad 20-30%
- Überschirmungsgrad <20%

Baumbestand

- baumkronen

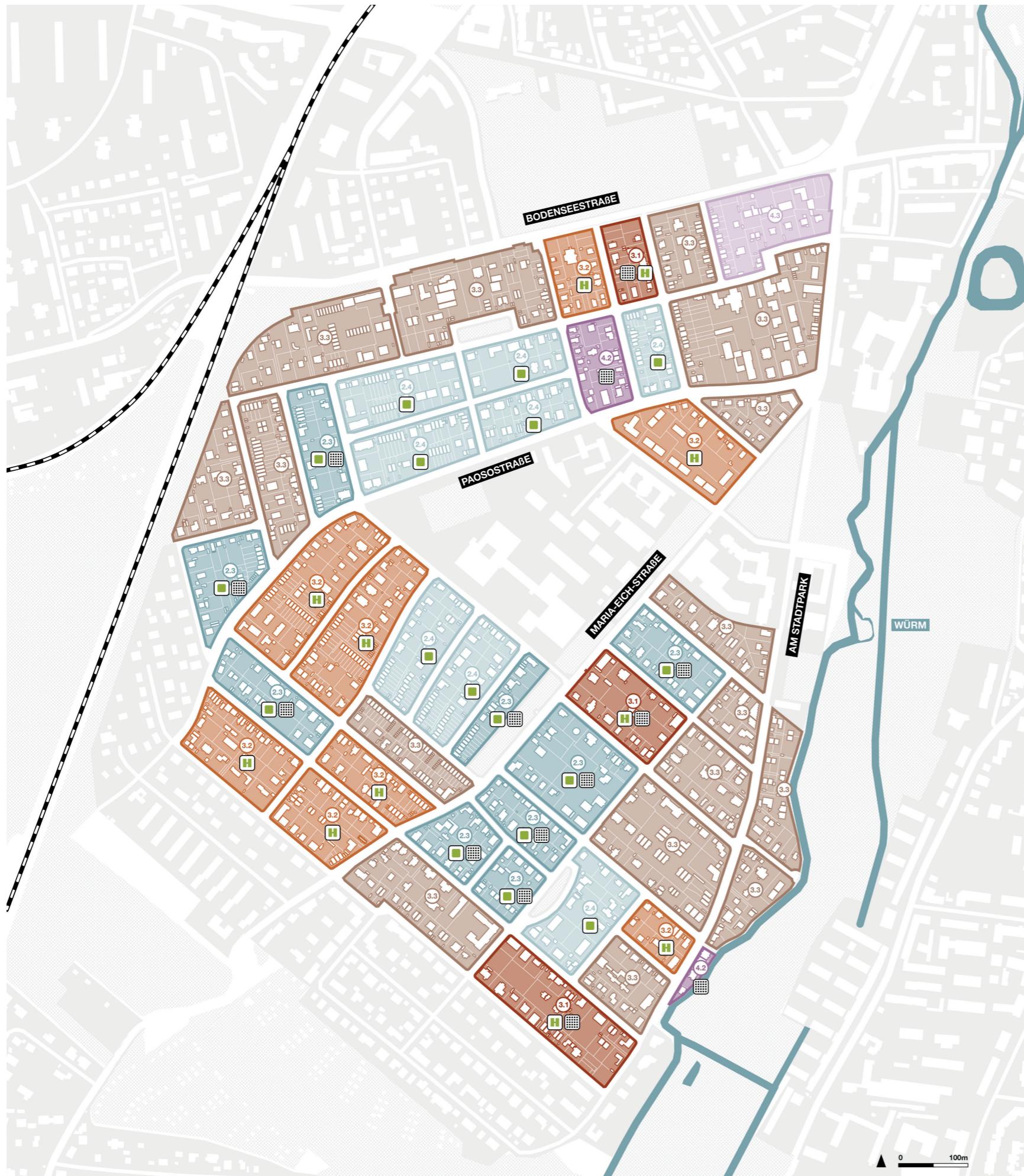


Analysekarthe Charakter der Straßenräume

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Straßenbäume
- Allee



Analysekarte Blocktypisierung

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum

- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (2.3)
- Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4)

Blöcke mit fragmentiertem inneren Freiraum

- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1)
- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2)
- Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3)

Blöcke mit rasterartigem Freiraum

- Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung (4.2)
- Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3)

Blockweise Qualifikation

Die Anwendung der Blocktypisierung vor dem Hintergrund der übergeordneten Betrachtungen des Gebietes erlaubt es, spezifische Aussagen für die Blöcke zu treffen. Die umrandeten Nummern in den Blöcken verweisen dabei auf die einzelnen Steckbriefe der exemplarischen Blocktypen. In den Steckbriefen sind konkrete Empfehlungen für die Entwicklung der besagten Blocktypen formuliert.

Die Verteilung der Blocktypen im Untersuchungsgebiet wurde im vorangegangenen Kapitel „Blocktypisierung“ beschrieben. Die Überlagerung und das Zusammenspiel der identifizierten Blocktypen mit dem Baumbestand im Gebiet, den Qualitäten im Straßenraum sowie dem bestehenden Bauliniengefüge und der blockweisen Betrachtung der LBK ergibt ein spezifisches Bild pro Block.

Für das Untersuchungsgebiet Pasing lassen sich dabei folgende Punkte herausstreichen:

- Blöcke mit ausgeprägten baulichen Qualitäten finden sich in der Kategorie 3.1 (Block mit großem, fragmentiertem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung). Diese sind über das Gebiet verstreut und weisen einen mäßigen bis guten Baumbestand und größtenteils gute Qualitäten im Straßenraum auf.
- Es zeigt sich eine Akkumulation von Blöcken mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (2.3) sowie dichtem Baumbestand im südlichen Teil des Gebietes. Dort sind auch die Straßenräume in hoher Qualität ausgestaltet.
- Weiter finden sich in den Blöcken mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) zwischen Neufeld- und Paosostraße sowie im zentralen Bereich des Gebiets ein gering ausgeprägter Baumbestand und gemischte Qualitäten im Straßenraum.
- Mehrere Blöcke mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) am Stadtpark weisen einen mäßigen Baumbestand, jedoch mittlere bis hochwertige Straßenraumqualität auf.

Zielaussagen zum stadt- und freiräumlichen Gesamtzusammenhang

Für das Gesamtgebiet Pasing lassen sich einige allgemein gültige Empfehlungen formulieren:

Erschließung: Zur Orientierung und Identifikation mit dem Gebiet sowie zur Sicherung des Charakters der Münchner Gartenstadt sind Baumreihen und Alleen an den Haupterschließungsstraßen zu erhalten, zu ergänzen, zu betonen oder auch neu zu entwickeln. Wo die Qualität der Straßenräume als mittel oder gering eingestuft wurde – und dies mit einer entsprechend mäßigen Kronenüberdeckung in den Blöcken zusammentrifft – ist auf erhaltende und entwickelnde Maßnahmen in den Straßenräumen hinzuwirken. An vielen Stellen kann der ruhende Verkehr zurückgedrängt und verkehrsbegleitendes Grün qualifiziert werden. Es gilt der Grundsatz, bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen eine Begrünung der Straßenräume und gegebenenfalls eine Neuprofilierung und Rückstufung zu prüfen.

Öffentliche Freiräume: Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume sind anzustreben. Teilweise können weitere Freiraumpotenziale erschlossen werden, wobei gleichzeitig naturnahe Bereiche zu schützen sind. Der Verbund von existierenden Flächen untereinander soll intensiviert werden. Sportflächen der Schulen sind auch für die Anwohner*innen zugänglich zu machen und die Vernetzung mit den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets ist allgemein zu stärken.

Private Freiräume: Aufgrund des geringen Umfangs an öffentlichen Grünflächen in weiten Teilen des Quartiers haben vor allem die privaten Freiräume großes Gewicht. Sie sind als vorwiegend grüne Freiräume zu stärken und zu qualifizieren. Der Gestaltung von Vorgärten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Prägendes und dominierendes Element sind zudem große Bäume. Auch im privaten Bereich ist der vitale Baumbestand in seiner Qualität zu stärken. Baumpflanzungen 1. Größenordnung sind zu priorisieren, Artenvielfalt ist zu ermöglichen und zu fördern. Vor allem bei Eckgrundstücken der Baublöcke ist besonders sorgfältig auf ihre freiräumliche Wirkung zu achten. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung ist genügend Raum für Bäume ober- und unterhalb der Bodenoberfläche vorzusehen, so dass im Gesamtzusammenhang aus jeder Perspektive eine grüne Kulisse zu erleben ist.

Baustruktur: Offene Bauweisen sind aufgrund der besseren Erlebbarkeit des Charakters der Münchner Gartenstadt und der erhöhten Klimawirksamkeit im Allgemeinen zu priorisieren. Eine zusätzliche Kleinteiligkeit und Regelmäßigkeit der Bebauung ist als besondere Qualität wertzuschätzen. Die Maßstabslichkeit von Gebäuden und Baumbestand sollte im Verhältnis gewahrt werden. Klassische Funktionen von Nebenanlagen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren. Bei Neu- und Anbautätigkeiten sind die Standorte für Bäume 1. Größenordnung zu berücksichtigen. Unterbauungen sind vorzugsweise unter den Gebäuden zu organisieren und außerhalb der Gebäudeflächen nur zuzulassen, wenn im Verhältnis zur Parzellengröße der Erhalt oder die Pflanzung einer ausreichenden Anzahl von großen Bäumen möglich ist.

Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden mehrere Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt.

Zielaussagen zu Teilbereichen

Teilbereich A – Auftakt ins Quartier gestalten

- Allee-Charakter der Maria-Eich-Straße erhalten und weiterführen
- Paosostraße: Baumreihe erhalten und Allee weiterführen
- Haupterschließungsstraßen stadträumlich betonen und aufwerten
- Avenariusplatz gestalterisch aufwerten
- Rückbau der Sackgasse zwischen Am Stadtpark und Avenariusplatz
- Anbindung an den übergeordneten Grünzug Pasinger Stadtpark stärken
- Straßenraum vor Karlsgymnasium und Hochschule aufwerten
- Potenzial zur Nachverdichtung an der Ecke Bodenseestraße/Maria-Eich-Straße nutzen

Teilbereich B – Grüncharakter ausbilden

- Neufeldstraße: Allee beziehungsweise Baumreihe neu begründen, Straßenraum aufwerten
- Paosostraße: Allee neu ausprägen
- Kronenüberdeckung im Straßenraum gegen Westen hin stärker ausbilden
- Baumbestand in den privaten Gärten stärken und entwickeln
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Adresse zur Bodenseestraße hin ausbilden
- Tiefe Vorgärten an der Bodenseestraße mit Baumbestand erhalten und stärken
- Umbau von Sackgassen in Spielstraßen
- Vernetzung mit der angrenzenden Grünfläche entlang der Bahngleise
- Querung über die Bodenseestraße an mehreren Stellen ermöglichen und Anbindung an die angrenzenden Sportflächen verbessern

Teilbereich C – Grüncharakter stärken

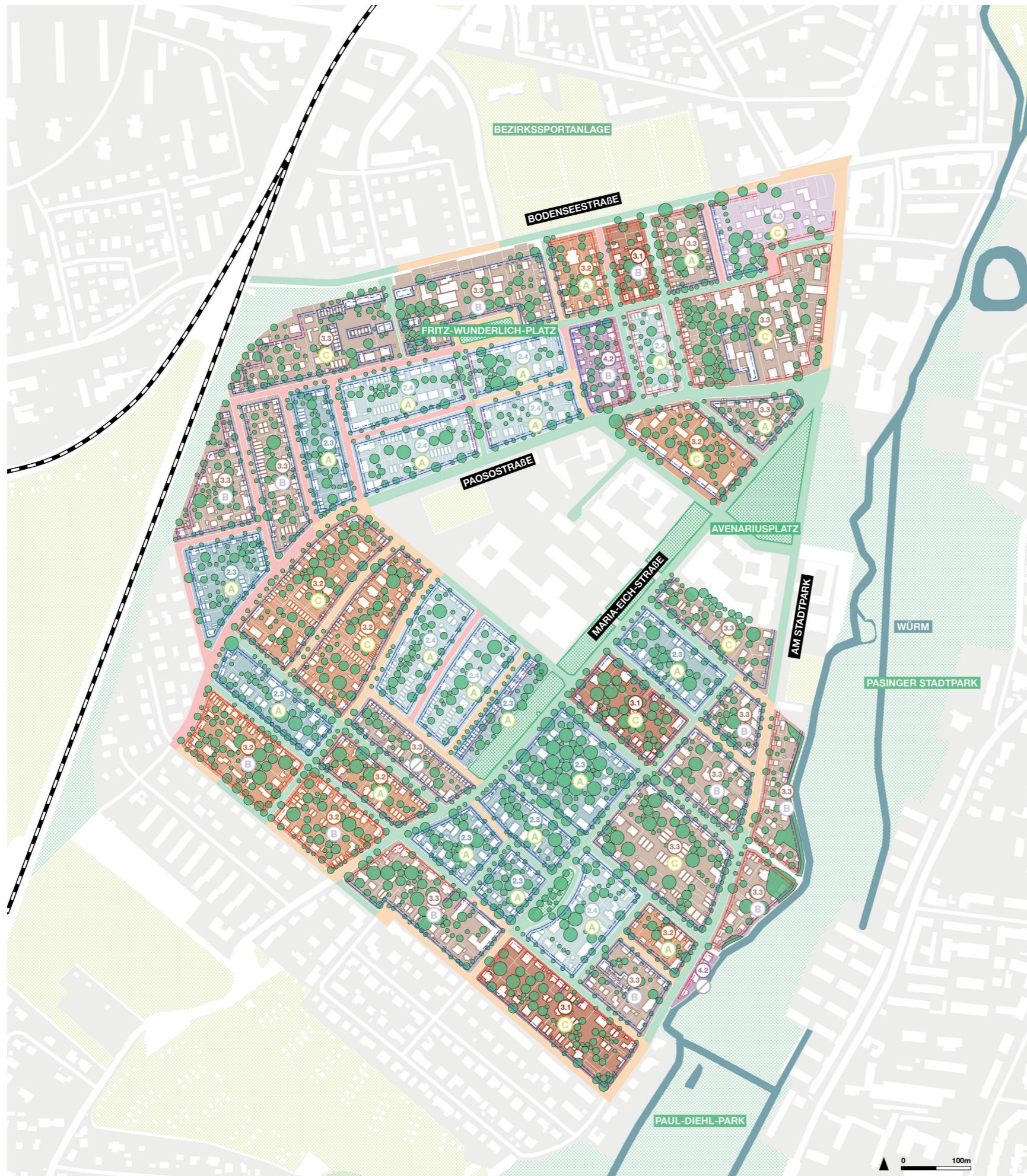
- Kronenüberdeckung im Straßenraum sichern beziehungsweise stärker ausbilden
- Straßenbäume im Zuge von Sanierungsmaßnahmen pflanzen
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Baumbestand in privaten Gärten stärken und entwickeln

Teilbereich D – Gartenstadt erhalten

- Allee-Charakter der Maria-Eich-Straße erhalten und weiterführen
- Kronenüberdeckung im Straßenraum sichern
- Gestaltqualität in den Vorgärten erhalten und entwickeln
- Große Baumbestände auf privaten Grundstücken erhalten

Teilbereich E – Freiräume qualifizieren

- Straße Am Stadtpark: Allee beziehungsweise einseitige, wechselnde Baumreihe fortführen
- Kronenüberdeckung im Straßenraum sichern beziehungsweise verbessern
- Gestaltqualität in den Vorgärten erhalten beziehungsweise fördern
- Grün im Blockinnern stärken
- Anbindung an den übergeordneten Grünzug Pasinger Stadtpark stärken



Synthekarte Blockweise Qualifikation

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blocktypen

- 2.3 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.3 Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 4.3 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

- Öffentliche Grünflächen
- Weitere Freiflächen
- Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering

Blockweise Betrachtung der LBK

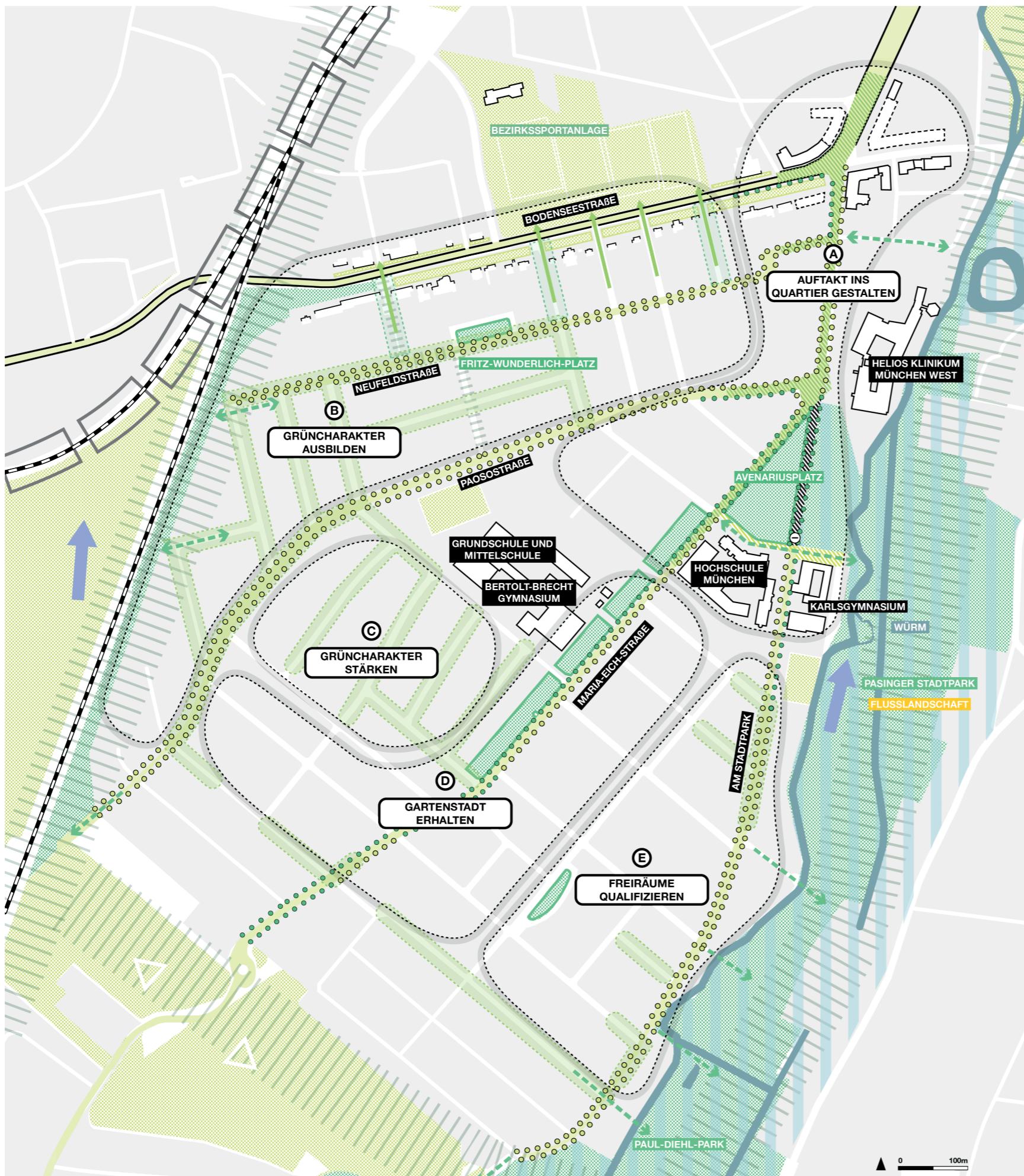
- A Gebietskategorie A
- B Gebietskategorie B
- C Gebietskategorie C
- Keine Bewertung

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Baumbestand

- Baumkronen



Synthesekarte Zielaussagen zu Stadt- und Freiraum

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Zielaussagen - Gesamtgebiet

- Haupterschließungsstraßen
- Baumreihe erhalten
- Baumreihe ergänzen bzw. neu entwickeln
- Vernetzung zu den Freiräumen
- außerhalb des Untersuchungsgebiets stärken
- Verbindung innerhalb des Gebiets stärken
- Kronenüberdeckung im Straßenraum stärker ausbilden
- Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume

Zielaussagen - Teilbereiche

- Umgriff der Teilbereiche
- Haupterschließungsstraßen stadträumlich betonen und aufwerten
- Avenariusplatz gestalterisch aufwerten
- Rückbau der Sackgasse zwischen am Stadtpark und Avenariusplatz
- Straßenraum vor Karlsgymnasium und Hochschule aufwerten
- Potenzial zur Nachverdichtung an der Ecke Bodensee- und Maria-Eich-Str. nutzen
- Adresse zur Bodenseestraße hin ausbilden
- Tiefe Vorgärten an der Bodenseestraße mit Baumbestand erhalten und stärken
- Umbau von Sackgassen in Spielstraßen

Aussagen aus übergeordneten Planungen

Luftaustausch - Stadtklimaanalyse LHM

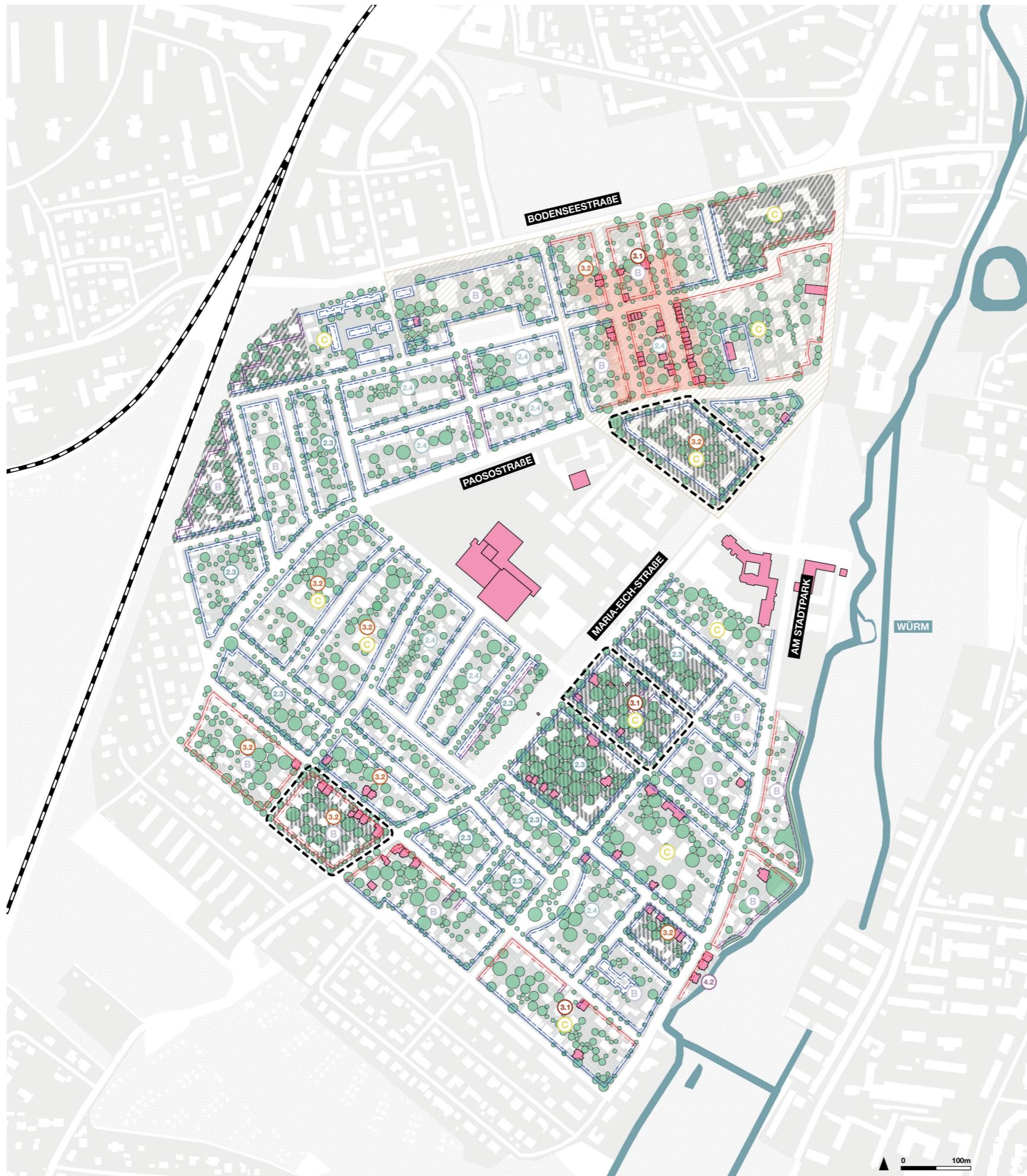
- Kaltluftleitbahn
- Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Mittlere Wirkung
- △△ Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Lokale Wirkung

Konzept Freiraum München 2030

- Übergeordnete Freiflächenkulisse

Flächennutzungsplan

- Regionaler Grünzug
- Übergeordnete Grünbeziehungen
- Örtliche Grünverbindungen



Zusatzkarte Sicherungsbedarfe

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Qualitäten der Münchener Gartenstadt

Blocktypen mit mittlerer bis hoher Qualität

- 1.1 Parkartiger Block mit unbebautem Innenraum
- 1.2 Parkartiger Block mit überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 1.3 Parkartiger Block mit wechselnden Hausgrößen
- 2.1 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und rhythmisierter, kleinteiliger Bebauung
- 2.2 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und rhythmisierter, kettenartiger Bebauung
- 2.3 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 2.4 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.1 Block mit engmaschigem Freiraumraster, hohem Freiflächenanteil und hohen baulichen Qualitäten
- 4.2 Block mit engmaschigem Freiraumraster und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 5.1 Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung

Baumbestand

- Baumkronen

Instrumente und Kennzahlen

Planungsrechtliche Sicherung der Freiflächen

- Gebietskategorie B der blockweisen Betrachtung der LBK
- Gebietskategorie C der blockweisen Betrachtung der LBK
- Bestehende Baulinien
- Bestehende Baugrenzen
- Bestehende rückwärtige Baugrenzen

Weitere Instrumente und Kennzahlen

- ▨ Bereiche mit GRZ überwiegend < 0,2
- Denkmalschutz-Baudenkmal
- Denkmalschutz-Ensemble
- ▨ Besondere Siedlungsgebiete VO

Sicherungsbedarfe

- Blöcke mit mittlerer bis hoher Qualität, planungsrechtlich nicht gesicherten Freiflächen und niedrigem Anteil überbauter Fläche

4. Rahmenplanung Solln, Altort

Ausgangslage

Anbindung und Einbindung: Das Untersuchungsgebiet liegt im Süden von München, nahe der Stadtgrenze zur Gemeinde Pullach, im Stadtbezirk Solln. Eine Bahntrasse führt im Nordosten am Gebiet vorbei. Der S-Bahnhof Solln liegt nicht weit entfernt nördlich davon. S-Bahnlinien führen Richtung Süden nach Wolfratshausen (S7) und nach Höllriegelskreuth (S20) und Richtung Norden über die Stammstrecke nach Kreuzstraße (S7) und nach Pasing (S20). Auch Regionalzüge vom Münchener Hauptbahnhof nach Tegernsee halten in Solln. Eine Buslinie fährt an der Herterichstraße durch das Gebiet und eine andere an der Wolfratshauser Straße am Rand des Gebiets entlang.

Ein Nahbereichszentrum erstreckt sich entlang von Diefenbachstraße und Herterichstraße und in naher Umgebung vom alten Dorfkern. Vielfältige Nahversorgung und Gastronomie befinden sich im Zentrum des Gebiets und an der Wolfratshauser Straße (Supermärkte, Feinkost, Blumenläden, Bäckereien). Ein Wochenmarkt findet an der Kirche St. Johann Baptist statt. Die Grundschule an der Herterichstraße ist zentral gelegen. Weitere Bauten prägen das Quartier, wie die Alte Sollner Kirche St. Johann Baptist, die Apostelkirche, der Gasthof Sollner Hof und das Hotel Heigl.

Der Untersuchungsbereich ist an die unmittelbaren Nachbargebiete gut angebunden. Im Südwesten grenzt das Quartier an das Gewerbegebiet eines Kunststoffproduzenten und an Anbauflächen der lokalen Landwirtschaft.

Geschichte: Das ehemalige Dorf Solln wurde 1938 in die Landeshauptstadt München eingemeindet. Bereits vor dem Zweiten Weltkrieg erfolgte die Bebauung der zuvor landwirtschaftlich genutzten Felder. Eine Verlängerung von Murnauer-, Aidenbacher- und Plattlinger Straße wurde ehemals westlich vom Dorfkern geplant und ist bis heute im Baulinienraster ablesbar. In den 1960er und vor allem in den 1970er Jahren vollzog sich ein intensiver Bauschub im Gebiet. In den 1990er Jahren entstanden dann Reihenhäuser am westlichen Rand. Die alte Straßenführung und der dörfliche Charakter rund um den Wilhelm-Leibl-Platz sind heute noch gut wahrnehmbar.

Baustuktur: Das Gebiet weist eine große Brandbreite an Parzellengrößen auf. Die Parzellen sind in Einzelfällen bis zu 15.000 Quadratmeter groß. Die Parzellenstruktur ist sowohl in Form als auch in Größe sehr vielfältig und das Parzellenraster sehr uneinheitlich. Die Parzellenstruktur wird gegen Westen größer und ist in diesem Bereich sehr homogen. Die kleinsten Parzellen im Zentrum des Quartiers kennzeichnen die Struktur des alten Dorfkerns, wo sich auch kleinere Häuser befinden, welche direkt an die straßenseitige Grundstückslinie angrenzen.

Gebäudegrößen und -kubaturen sind ebenfalls vielfältig. Im Gesamtgebiet gibt es viele Einfamilien- und Reihenhäuser, aber nur einige Mehrfamilienhäuser, die bis 15 Wohneinheiten aufweisen. Reihenhäuser sind in Solln weniger häufig als in den anderen Untersuchungsgebieten: Bis auf die Doppelhäuser (mit Häufung im Osten) und die Reihenhäuser am Richard-Prietzsch-Weg, sind hier keine weiteren Gebäude dieses Bautyps zu finden. Größere Häuser finden sich eher im Zentrum und im Westen des Untersuchungsbereiches, während die östlichen und südlichen Ränder von kleineren Gebäuden geprägt sind. Maßstabssprünge in den Gebäudegrößen kommen nicht nur am Rand vor, sondern auch im Inneren. Vorgärten sind außerhalb des Dorfkerns überwiegend vorhanden, haben aber sehr unterschiedliche Charaktere und Tiefen. Bis auf wenige Ausnahmen im Osten wurde im Gebiet bereits in zweiter Reihe gebaut.

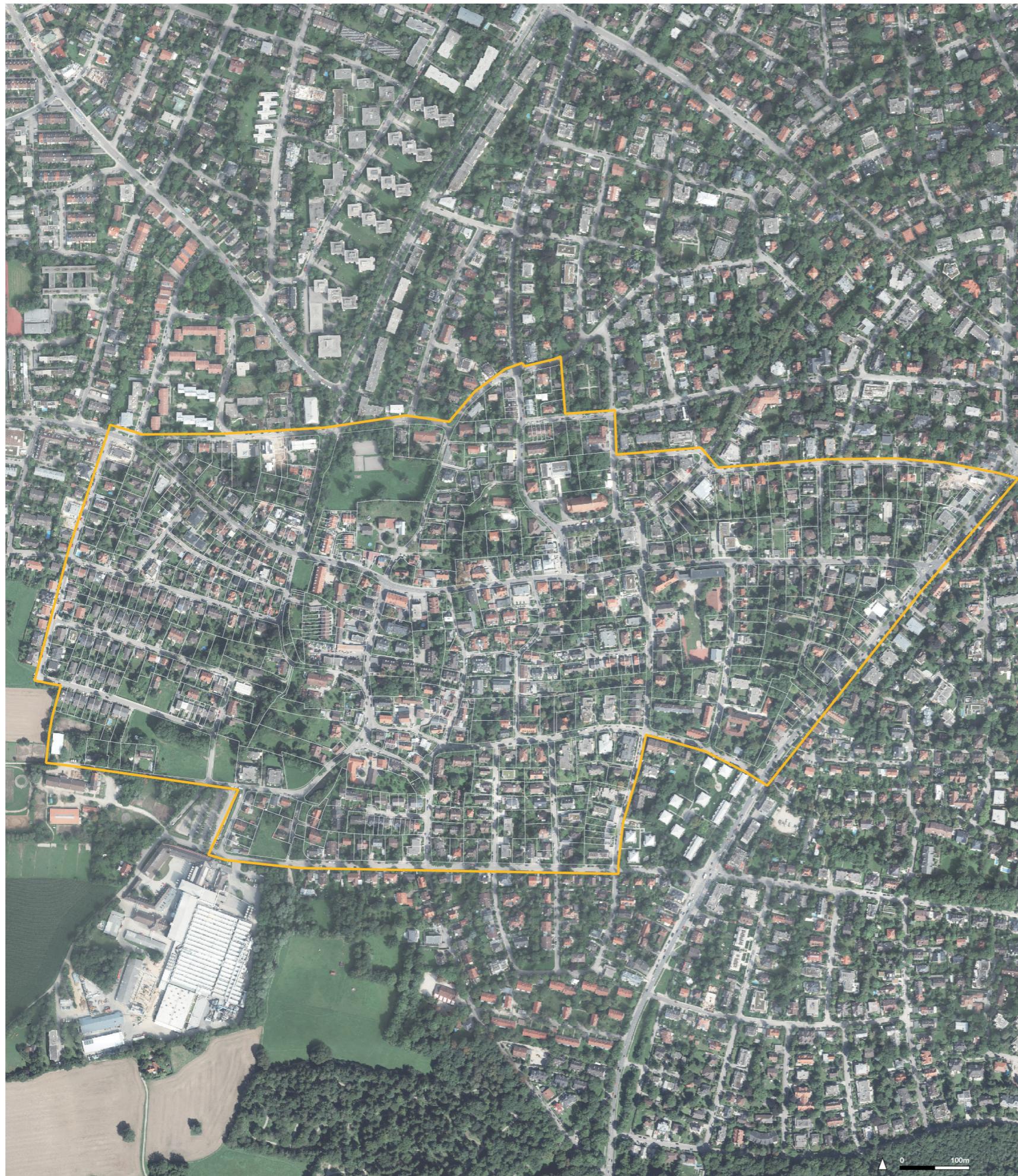
Freiraum: Die Isar fließt rund einen Kilometer weiter östlich und ist über die Sollner - oder Großhesseloher Straße trotz der Nähe etwas umständlich erreichbar. Südwestlich angrenzend liegt ein offenes Feld (Reitverein) und schließlich der Forstenrieder Park. Größere Grünflächen innerhalb des Gebiets befinden sich in städtischem Besitz.

Die Freiraumqualität ist generell hoch. Teilweise kommen Gruppierungen von alten Baumbeständen im Inneren der Grundstücke vor. Die Vorgärten sind individuell gestaltet. In einzelnen Blöcken sind unterbaute Flächen völlig abwesend. Der Versiegelungsgrad ist nur im Kernbereich hoch, ansonsten eher moderat.

Dichte und Dynamik: Die verschiedenen Parzellen- und Gebäudegrößen führen zu einer hohen Varianz der Grund- (GRZ) und Geschossflächenzahl (GFZ). Die GRZ reicht bis 0,9. Die GFZ reicht bis 0,7, mit einem Median von 0,4. Ein paar dichtere Grundstücke im ehemaligen Dorfkern erreichen eine GRZ von mehr als 0,6. Hier ist der Versiegelungsgrad ebenfalls am höchsten. Die freien privaten Flächen, insbesondere auch die Gehöfte, stehen derzeit unter starkem Entwicklungsdruck.

Stadtclima: Die Klimafunktionskarte der Landeshauptstadt München weist für das Gebiet eine „sehr günstige“ bioklimatische Situation aus. Dies ist wesentlich in der offenen Siedlungsstruktur und der damit möglichen guten Durchlüftung des Gebiets begründet. Der insgesamt hohe Anteil nicht versiegelter Flächen und der Baumbestand unterstützen die „sehr günstige“ bioklimatische Situation.

Der Kaltluftvolumenstrom wird um vier Uhr morgens als „hoch“ eingestuft, das Temperaturfeld bewegt sich um dieselbe Uhrzeit zwischen 16 und 17 Grad Celsius. Damit zeichnet sich die Stadtrandlage ab. Klimatisch günstig beeinflusst wird das Gebiet durch die im Südwesten angrenzende freie Landschaft. Diese ist laut Klimafunktionskarte „klimawirksam“ und hat „sehr hohe bioklimatische Bedeutung“. Sie ist zudem als Kaltluftleitbahn ausgewiesen.



Luftbild mit Parzellierung

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Analysē

Übergeordnete Einbettung: Das Gebiet liegt östlich der Wolfratshauser Straße, im Süden nahe an der freien Landschaft und wird von Osten her über die Herterichstraße erschlossen. Prägend für Solln ist die Genese der schrittweisen Siedlungserweiterungen um den historischen Dorfkern herum. Dies führt zu der heutigen, sehr heterogenen Struktur des Quartiers. Die betrifft sowohl die öffentlichen und privaten Freiräume als auch die Erschließungsstruktur. Eine zentrale Rolle stellt die Lage am südlichen Stadtrand dar. Das direkt im Südwesten anschließende Umland ist geprägt durch eine diffuse Gemengelage von öffentlichen Freiräumen, landwirtschaftlichen Flächen und Gewerbeeinrichtungen.

Die Gilgwiese stellt den größten quartiersinternen Freiraum im Untersuchungsgebiet dar. Durch den öffentlichen Spiel- und Sportplatz ist diese ein wichtiges Element der sozialen Infrastruktur. Sie stellt nach Süden über einen grünen Anger und weiter über landwirtschaftlich genutzte Flächen eine Verbindung zur freien Landschaft her. Weitere öffentliche Grünflächen, wie der Spielplatz an der Wolfratshausener Straße und der Sollner Weiher, sind räumlich sehr begrenzt und bieten daher nur ein beschränktes Angebot für die Bewohner*innen des großen Gebiets. Die daraus resultierende geringe Versorgung mit öffentlichen Freiflächen kann teilweise durch das direkt angrenzende freie Umland kompensiert werden.

Die kleine Freifläche des Sollner Weiher kennzeichnet den ehemaligen, historischen Dorfkern. Die beiden Kirchen Alte Sollner Kirche und St. Johann-Baptist prägen als zentrale Elemente die Wahrnehmung der Quartiersmitte. Die staatliche Grundschule mit den zugehörigen Sportflächen liegt an der Herterichsstraße im Osten des Gebiets.

Die Vorgärten sind unterschiedlich tief und häufig durch hohe Hecken schwer einsehbar. Der Baumbestand ist in Alter und Dichte sehr unterschiedlich ausgeprägt. Die rückwärtigen Gartenbereiche sind je nach Blocktyp oft wenig zusammenhängend. Dies korreliert in der Regel mit dem Bestand an Großbäumen.

Baumbestand: Über die Hälfte aller Blöcke weisen einen Überschirmungsgrad durch Bäume von über 30 Prozent aus. Nur in zwei Blöcken liegt er unter 20 Prozent. Die Blöcke mit einem Überschirmungsgrad von über 30 Prozent liegen vorwiegend im Osten und Süden des Gebiets.

Durch die anhaltende Umstrukturierung und Nachverdichtung im historischen Dorfkern verschwinden alte Solitärbäume. Der Baumbestand wird insgesamt geringer und weniger dominant. Zwischen Wolfratshausener- und Stridbeckstraße ist der Überschirmungsgrad durchgängig gut. Im zentralen Bereich des Quartiers, nördlich des Dorfkerns, ist er größtenteils mittel, in einem Block sogar nur gering. Im westlichen Abschnitt der Herterichstraße ist der Überschirmungsgrad durchgängig mittel bis gering.

Der Baum- und Strauchbestand weist eine hohe Vielfalt einheimischer Arten auf. Insbesondere mischwaldähnliche Bestände zum Stadtrand im Süden hin geben der Gartenstadt Solln einen besonderen Charakter.

Charakter der Straßenräume: Die Wolfratshauser Straße ist als mehrspurige, übergeordnete Stadtstraße für das Gebiet selbst nicht prägend. Ihre streckenweise Begrünung bietet gute Ansätze für ihre Einbindung in das umgebende Gefüge.

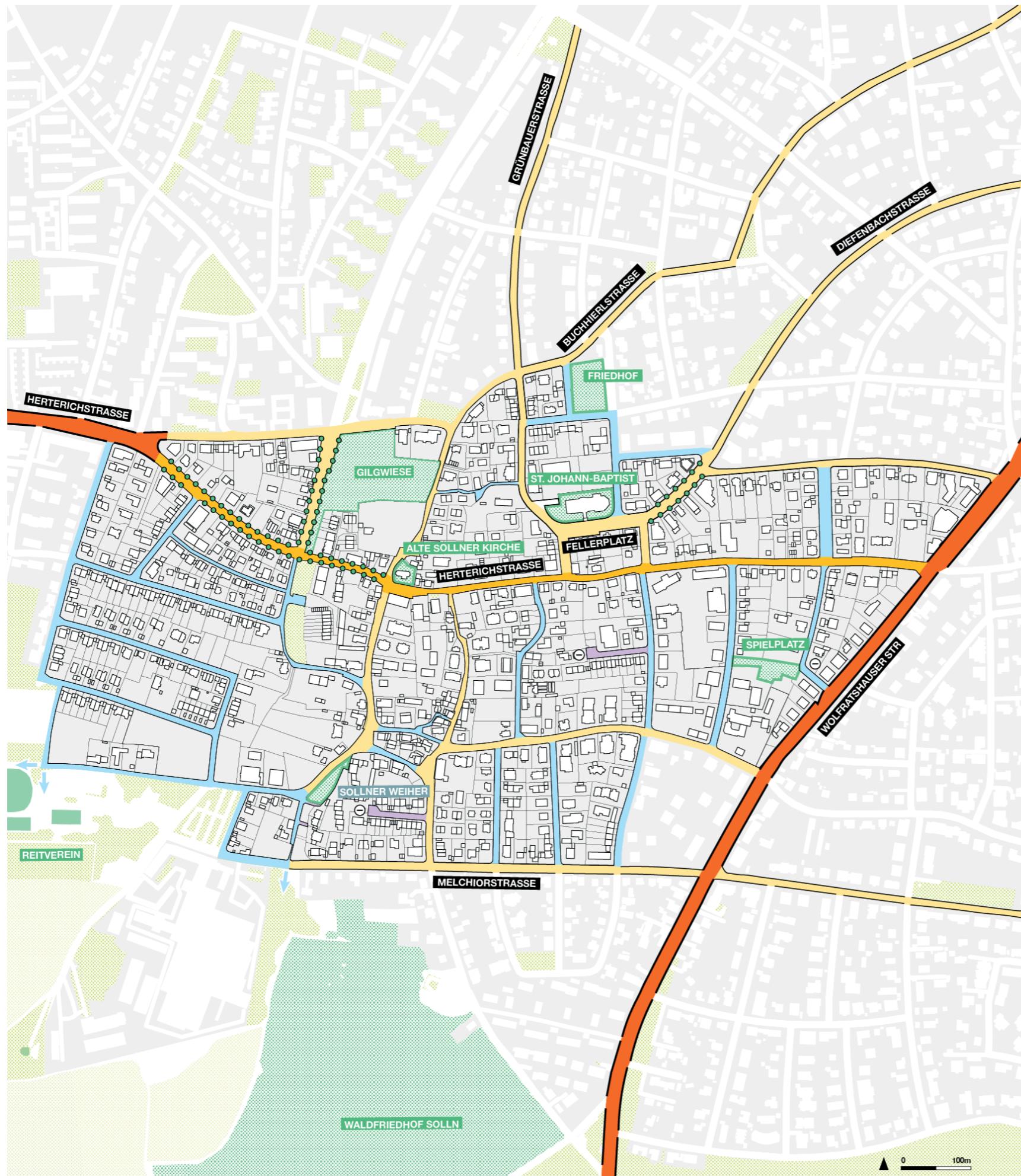
Die in das Quartier führende Herterichstraße mit einer Allee bis zur alten Sollner Kirche sowie der Baumbestand in Plattlinger-, Diefenbach- und vereinzelt in Melchiostraße zeigen, wie sehr Bäume in Straßen zu deren Wahrnehmungs- und Aufenthaltsqualität beitragen.

In den meisten Straßen des Untersuchungsgebiets wird aber die Qualität des öffentlich erlebbaren Raums aus den Vorgärten und Gärten heraus bestimmt. Hier prägen neben der Struktur der Bebauung und der Einsehbarkeit in die Grundstücke vor allem die Vorgärten und die in den Straßenraum hineinwirkenden Kronen von Bäumen das Erlebnis des Straßenraums. Auch ist im Zusammenwirken mit dem Überschirmungsgrad der Blöcke selbst eine gute Qualität vor allem im Osten des Untersuchungsgebiets festzustellen. In den übrigen Bereichen dominiert eine mittlere Qualität, im Dorfkern und nach Westen ist abschnittsweise die Qualität sogar nur als gering einzustufen.

Blocktypisierung: Im Untersuchungsgebiet Solln sind die Blocktypen der Münchner Gartenstadt eher heterogen verteilt. In der Mitte des Gebiets häufen sich allerdings Blöcke mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3). Diese kombinieren sich mit Blöcken des Grundtyps 5 (Block in ehemaligem Dorfkern) und bilden den zentralen Kern.

Blöcke mit großem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2) kommen insbesondere im nördlichen Teil häufiger vor, dispers auch im Rest des Gebiets. Blöcke mit kleinem, fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.3) kommen ebenfalls häufiger vor und finden sich übers Gebiet verteilt. Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) finden sich östlich und westlich an den Kernbereich angrenzend.

Im Süden des Untersuchungsbereich kommt noch ein weiterer Blocktyp der Münchner Gartenstadt einzeln vor: ein Block mit großem, zusammenhängendem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1)



Analysekarthe Übergeordnete Einbettung

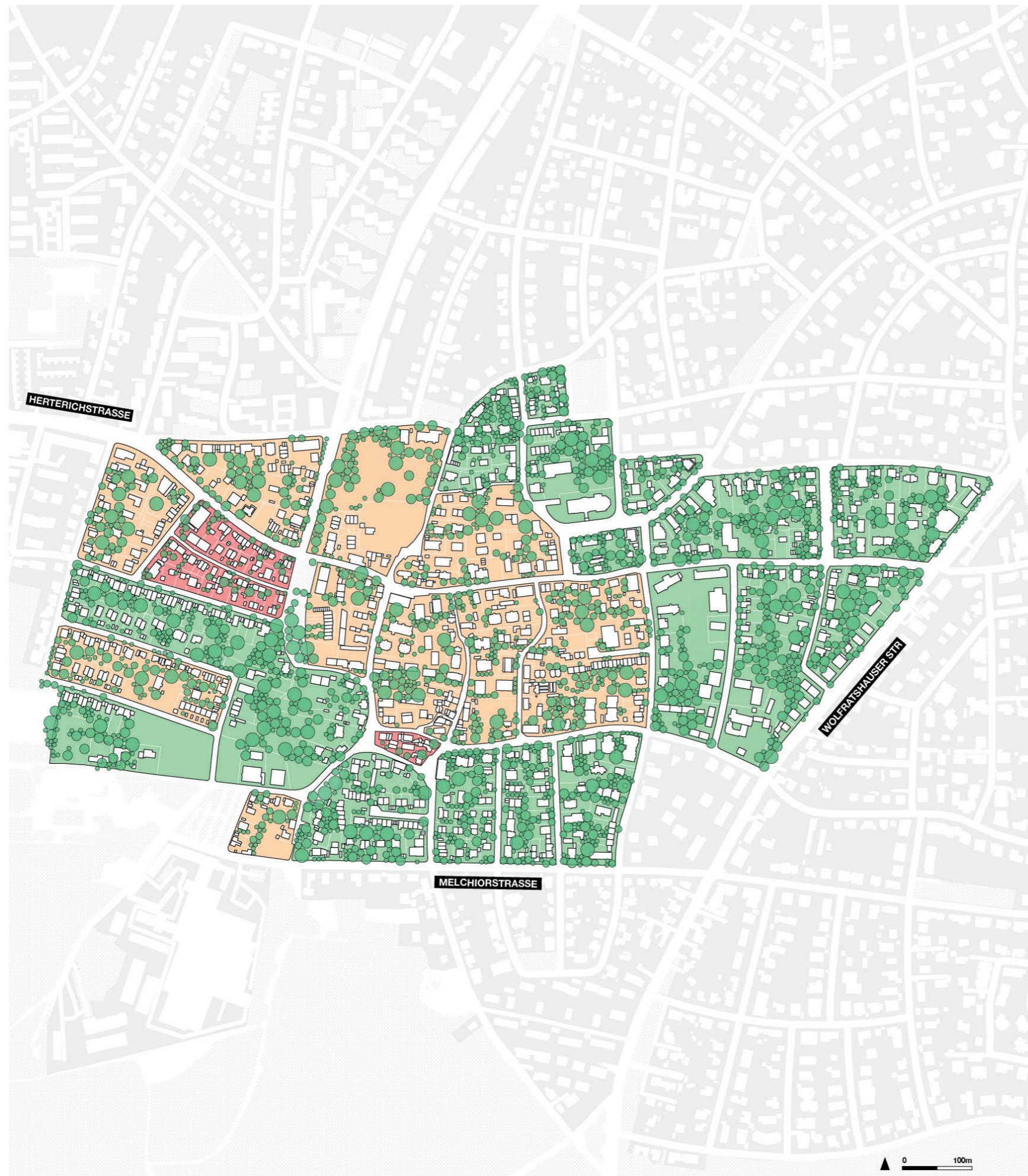
Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Straßenkategorien

- Übergeordnete Stadtstraße
- Hauptader 1. Ordnung
- Hauptader 2. Ordnung
- Feinerschließung
- Spielstraße
- Fußweg
- Keine Durchfahrt

Grünflächen und Straßenbäume

- Quartiersbezogene öffentliche Grünflächen
- Übergeordnete öffentliche Grünflächen
- Sportfelder
- Weitere Freiflächen
- Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen
- Straßenbäume
- Allee



Analysekarte Baumbestand

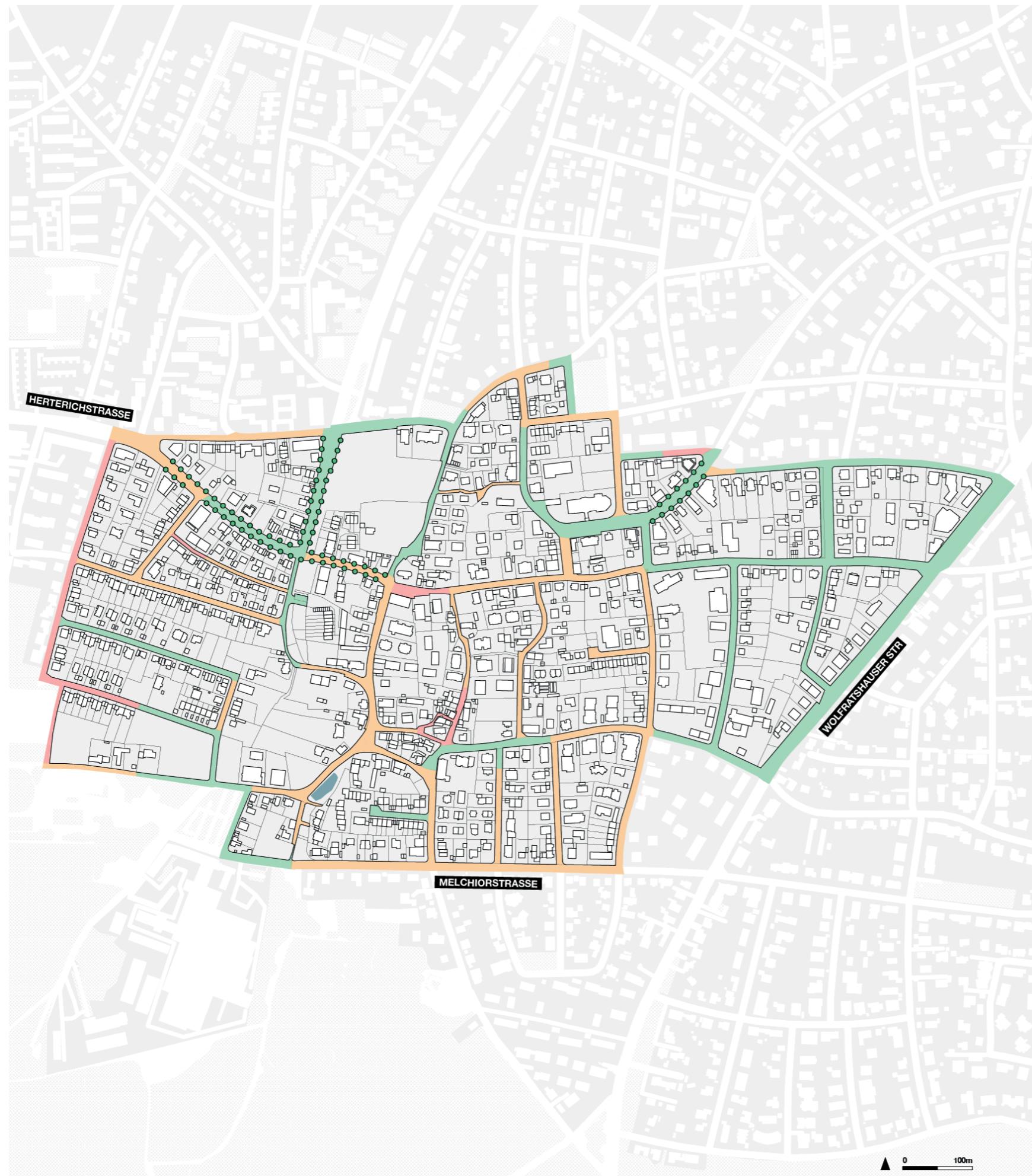
Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Kronenüberdeckung im Block

- Überschirmungsgrad >30%
- Überschirmungsgrad 20-30%
- Überschirmungsgrad <20%

Baumbestand

- baumkronen

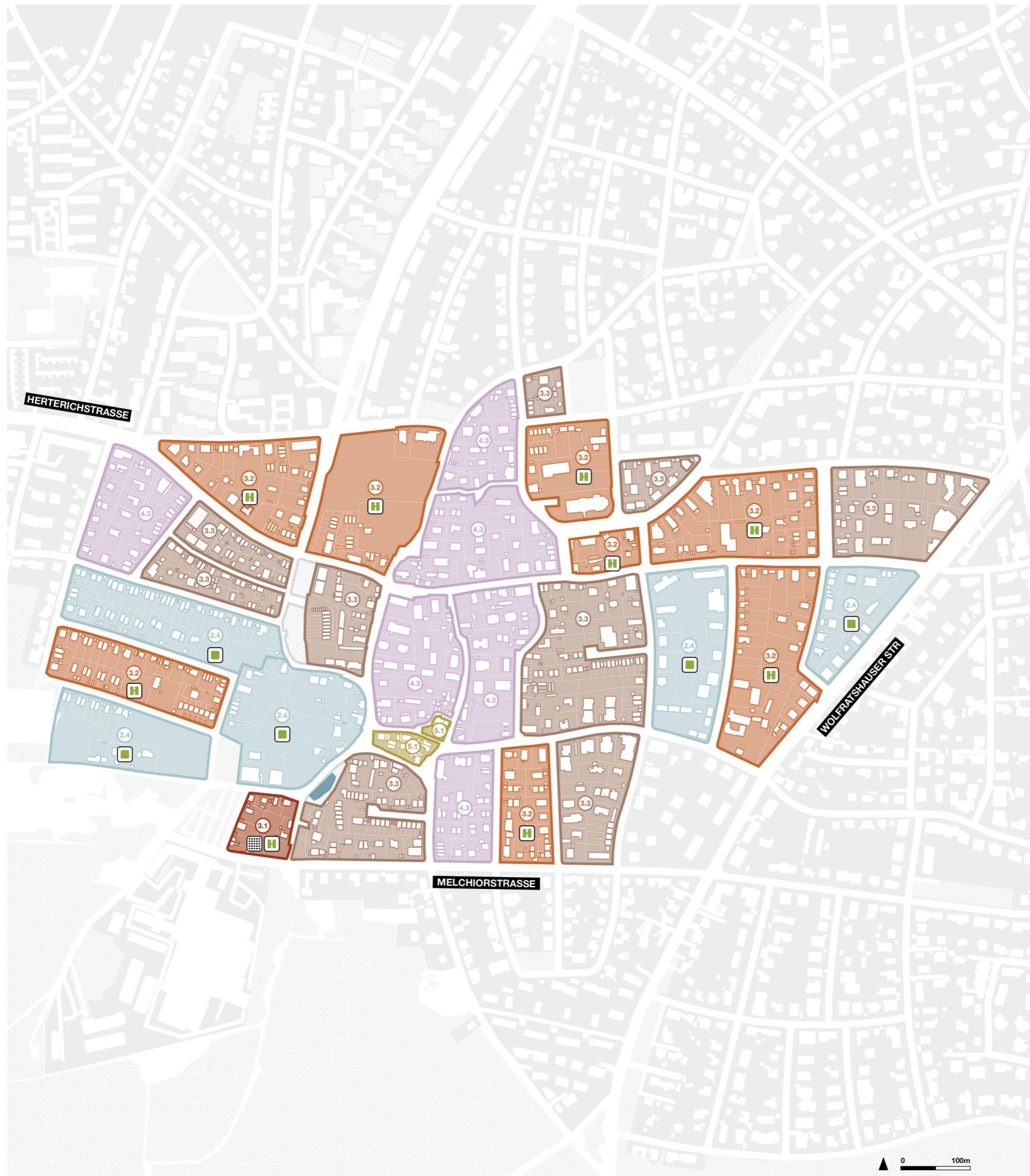


Analysekarthe Charakter der Straßenräume

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering
- Straßenbäume
- ● ● Allee



Analysekarthe Blocktypisierung

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum

Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung

Blöcke mit fragmentiertem inneren Freiraum

- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung

Blöcke mit rasterartigem Freiraum

Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung

Block in ehemaligem Dorfkern

Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung

Blockweise Qualifikation

Die Anwendung der Blocktypisierung vor dem Hintergrund der übergeordneten Betrachtungen des Gebietes erlaubt es, spezifische Aussagen für die Blöcke zu treffen. Die umrandeten Nummern in den Blöcken verweisen dabei auf die einzelnen Steckbriefe der exemplarischen Blocktypen. In den Steckbriefen sind konkrete Empfehlungen für die Entwicklung der besagten Blocktypen formuliert.

Die Verteilung der Blocktypen im Untersuchungsgebiet wurde im vorangegangenen Kapitel „Blocktypisierung“ beschrieben. Die Überlagerung und das Zusammenspiel der identifizierten Blocktypen mit dem Baumbestand im Gebiet, den Qualitäten im Straßenraum sowie dem bestehenden Bauliniengefüge und der blockweisen Betrachtung der LBK ergibt ein spezifisches Bild pro Block.

Für das Untersuchungsgebiet Solln lassen sich dabei folgende Punkte herausstreichen:

- Die allermeisten Blöcke mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung (4.3) finden sich in der Mitte des untersuchten Bereichs. Sie weisen überwiegend mittlere, an einigen Stellen gar geringe Qualität im Straßenraum auf.
- Im Kernbereich des alten Dorfes findet sich eine relativ hohe bauliche Dichte und damit nur ein mäßig ausgeprägter Baumbestand auf den einzelnen Parzellen. In den nördlich und südlich angrenzenden Blöcken ist die Baumkronenüberdeckung wieder höher.
- Ausgeprägte bauliche Qualitäten finden sich nur in drei Blöcken: im südlich gelegenen Block mit großem, fragmentiertem inneren Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung (3.1) sowie in den zwei kleinen, zentral gelegenen Blöcken im ehemaligen Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung (5.1). Die Straßenraumqualitäten sind in diesen Blöcken unterschiedlich ausgeprägt, der Überschirmungsgrad mit Bäumen liegt unter 30 Prozent.
- Blöcke mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (2.4) sowie Blöcke mit fragmentiertem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung (3.2) finden sich dispers über das Gebiet verteilt. Sie weisen überwiegend gute Qualitäten im Straßenraum und eine gute Baumkronenüberdeckung auf.

Zielaussagen zum stadt- und freiräumlichen Gesamtzusammenhang

Für das Gesamtgebiet Solln lassen sich einige allgemein gültige Empfehlungen formulieren:

Erschließung: Zur Orientierung und Identifikation mit dem Gebiet sowie zur Sicherung des Charakters der Münchner Gartenstadt sind Baumreihen und Alleen an den Haupterschließungsstraßen zu erhalten, zu ergänzen, zu betonen oder auch neu zu entwickeln. Wo die Qualität der Straßenräume als mittel oder gering eingestuft wurde – und dies mit einer entsprechend mäßigen Kronenüberdeckung in den Blöcken zusammentrifft – ist auf erhaltende und entwickelnde Maßnahmen in den Straßenräumen hin zu wirken. An vielen Stellen kann der ruhende Verkehr zurückgedrängt und verkehrsbegleitendes Grün qualifiziert werden. Es gilt der Grundsatz, bei anstehenden Straßenbaumaßnahmen eine Begrünung der Straßenräume und gegebenenfalls eine Neuprofilierung und Rückstufung zu prüfen.

Öffentliche Freiräume: Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume sind anzustreben. Teilweise können weitere Freiraumpotenziale erschlossen werden, wobei gleichzeitig naturnahe Bereiche zu schützen sind. Der Verbund von existierenden Flächen untereinander soll intensiviert werden. Sportflächen der Schulen sind auch für die Anwohner*innen zugänglich zu machen und die Vernetzung mit den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets ist allgemein zu stärken.

Private Freiräume: Aufgrund des geringen Umfangs an öffentlichen Grünflächen in weiten Teilen des Quartiers haben vor allem die privaten Freiräume großes Gewicht. Sie sind als vorwiegend grüne Freiräume zu stärken und zu qualifizieren. Der Gestaltung von Vorgärten ist besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Prägendes und dominierendes Element sind zudem große Bäume. Auch im privaten Bereich ist der vitale Baumbestand in seiner Qualität zu stärken. Baumpflanzungen 1. Größenordnung sind zu priorisieren, Artenvielfalt ist zu ermöglichen und zu fördern. Vor allem bei Eckgrundstücken der Baublöcke ist besonders sorgfältig auf ihre freiräumliche Wirkung zu achten. Bei einer weiteren baulichen Entwicklung ist genügend Raum für Bäume ober- und unterhalb der Bodenoberfläche vorzusehen, so dass im Gesamtzusammenhang aus jeder Perspektive eine grüne Kulisse zu erleben ist.

Baustruktur: Offene Bauweisen sind aufgrund der besseren Erlebbarkeit des Charakters der Münchner Gartenstadt und der erhöhten Klimawirksamkeit im Allgemeinen zu priorisieren. Eine zusätzliche Kleinteiligkeit und Regelmäßigkeit der Bebauung ist als besondere Qualität wertzuschätzen. Die Maßstabslichkeit von Gebäuden und Baumbestand sollte im Verhältnis gewahrt werden. Klassische Funktionen von Nebenanlagen sind nach Möglichkeit im Gebäude zu integrieren. Bei Neu- und Anbautätigkeiten sind die Standorte für Bäume 1. Größenordnung zu berücksichtigen. Unterbauungen sind vorzugsweise unter den Gebäuden zu organisieren und außerhalb der Gebäudeflächen nur zuzulassen, wenn im Verhältnis zur Parzellengröße der Erhalt oder die Pflanzung einer ausreichenden Anzahl von großen Bäumen möglich ist.

Aufgrund der Größe und Heterogenität des Gebiets wurden mehrere Teilbereiche mit ihren Übergängen nach innen und nach außen abgegrenzt.

Zielaussagen zu Teilbereichen

Teilbereich A – Grüncharakter ausbilden

- Baumbestand in den privaten Gärten stärken und entwickeln
- Qualität und Baumkronenüberdeckung im Straßenraum stärker ausbilden
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Baumalleen an der Herterichstraße fortführen

Teilbereich B – Grüncharakter stärken

- Baumbestand in den privaten Gärten sichern beziehungsweise entwickeln
- Qualität und Baumkronenüberdeckung im Straßenraum teilweise stärker ausbilden
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Übergang gegen Osten und Süden zum Reitverein und in die Landschaft hinein stärken

Teilbereich C – Nahtstelle gestalten

- Baumallee an der Plattingerstraße fortführen
- Übergang vom ehemaligen Ortskern zum westlichen Teil des Gebiets gestalten
- Neue bauliche Entwicklung nur unter Berücksichtigung einer Nord-Südgerichteten Freiraumverbindung
- Im Süden großzügige Freiraumvernetzung mit der Landschaft erhalten
- Maßstabslichkeit der Bebauung im Übergang der Nahtstelle gestalten

Teilbereich D – Anbinden an Ortskern und Landschaft

- Baumbestand in den privaten Gärten sichern und entwickeln (keine öffentlichen Freiräume)
- Qualität und Baumkronenüberdeckung im Straßenraum stärker ausbilden
- Gestaltqualität in den Vorgärten fördern
- Anbinden an Kirche im Süden und Grünverbindung im Nordwesten des Bereichs
- Freiraum-Verbindung an die offene Landschaft nach Süden und Südwesten

Teilbereich E – Ortskern ausgestalten

- Bauliche Charakteristik des ehemaligen Ortskerns sichern und stärken
- Kirchenumfeld mit Zentrumsfunktionen stärken
- Baumalleen an der Herterich- und Diefenbachstraße fortführen
- Durchgrünungsgrad erhöhen, verbliebene Baumbestände schützen
- Charakter des Dorfangers im Südwesten des Bereichs erhalten und entwickeln
- Verbindung in den Ortskern über Muttenthaler- und Bertelestraße gestalten

Teilbereich F – Gartenstadt erhalten

- Qualität und Kronenüberdeckung im Straßenraum sichern
- Gestaltqualität in den Vorgärten erhalten und entwickeln
- Große Baumbestände auf privaten Grundstücken erhalten
- Einzelne öffentliche Grünflächen stärken



Synthesekarte Blockweise Qualifikation

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Blocktypen

- 2.4 Block mit zusammenhängendem inneren Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.1 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und überwiegend kleinteiliger Bebauung
- 3.2 Block mit großem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 3.3 Block mit kleinem, fragmentiertem Freiraum und wechselnder Bebauung
- 4.3 Block mit Freiraumraster und wechselnder Bebauung
- 5.1 Block in ehemaligem Dorfkern mit kleinteiliger Bebauung

- Öffentliche Grünflächen
- Weitere Freiflächen
- Landwirtschaftlich geprägte Freiflächen

Qualität im Straßenraum

- Gut
- Mittel
- Gering

Blockweise Betrachtung der LBK

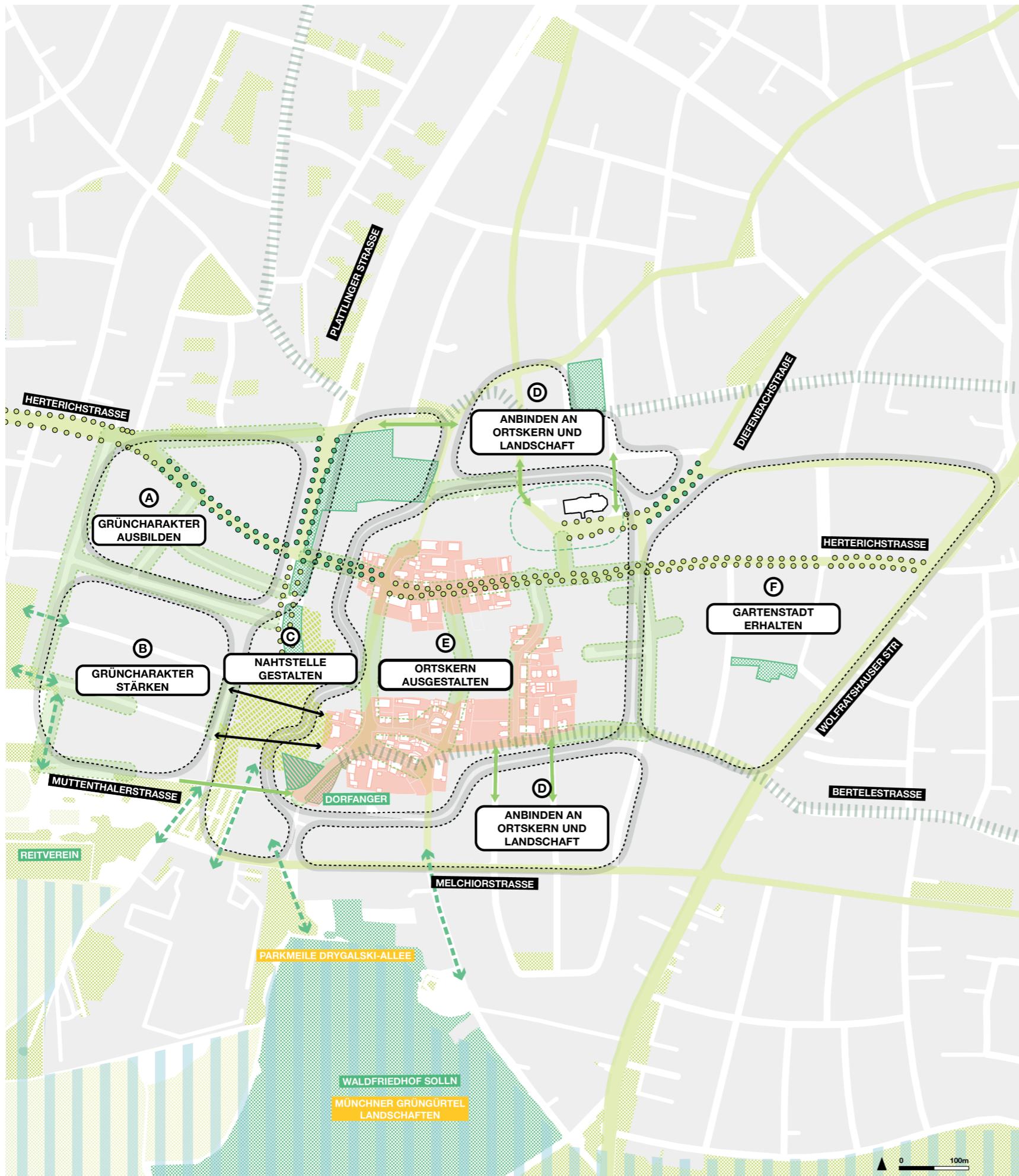
- A Gebietskategorie A
- B Gebietskategorie B
- C Gebietskategorie C
- Keine Bewertung

Bestehende Baulinien und Baugrenzen

- Baulinien
- Baugrenzen
- Rückwärtige Baugrenzen

Baumbestand

- Pflanzen
- Bäume



Synthesekarte Zielaussagen zu Stadt- und Freiraum

Verkleinerung, Original im Maßstab 1:5.000 auf DIN A3

Zielaussagen - Gesamtgebiet

- Haupterschließungsstraßen
- Baumreihe erhalten
- Baumreihe ergänzen bzw. neu entwickeln
- Vernetzung zu den Freiräumen außerhalb des Untersuchungsgebiets stärken
- Verbindung innerhalb des Gebiets stärken
- Kronenüberdeckung im Straßenraum stärker ausbilden
- Ergänzung, Qualifizierung und Pflege der öffentlichen Räume

Zielaussagen - Teilbereiche

- Umgriff der Teilbereiche
- ↔ Übergang vom ehemaligen Ortskern zum westlichen Teil des Gebiets gestalten
- Neue bauliche Entwicklung nur unter Berücksichtigung einer Nord-Süd gerichteten Freiraumverbindung
- Bauliche Charakteristik des ehemaligen Ortskerns sichern und stärken
- Kirchenumfeld mit Zentrumsfunktionen stärken
- Charakter des Dorfangers im Südwesten des Bereichs erhalten und entwickeln

Aussagen aus übergeordneten Planungen

Luftaustausch - Stadtclimaanalyse LHM

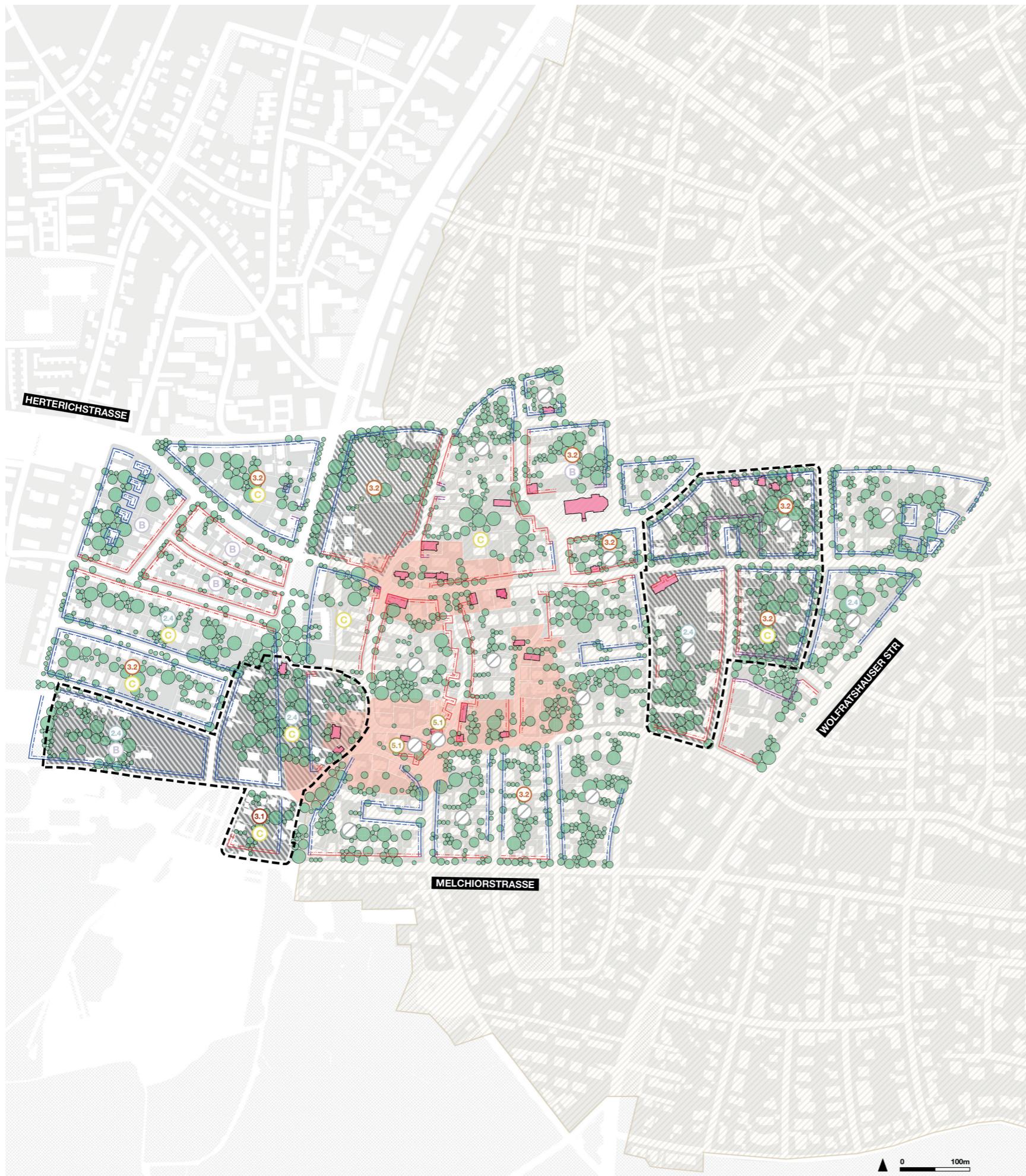
- Kaltluftleitbahn
- Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Mittlere Wirkung
- △△△ Flächen mit Luftaustauschpotenzial: Lokale Wirkung

Konzept Freiraum München 2030

- Übergeordnete Freiflächenkulisse

Flächennutzungsplan

- Regionaler Grünzug



5. Prüfung der Gestalterhaltungssatzung (Zusammenfassung)

Aufgabenstellung

Es soll geprüft werden, ob für die Untersuchungsgebiete die planerisch fachlichen Voraussetzungen für eine Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen und so hinsichtlich dieses Aspekts die Grundlagen für eine Gestalterhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der Münchener Gartenstadt gegen negative Veränderungen gegeben sind. Die rechtliche Einordnung erfolgt dann durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Dabei kann nur die grundsätzliche Prüfung der Anwendbarkeit des Instruments Gestalterhaltungssatzung anhand exemplarischer Gebiete geleistet werden. Falls die Stadt München dem Erlass einer oder mehrerer Satzungen nähertritt, wird die Prüfung für das jeweilige Gebiet in seinem dann exakt zu bestimmenden Umgriff nochmals umfassend durchzuführen sein.

Charakteristika der Münchener Gartenstadt: Die **Münchener Gartenstadt** als Gebietstyp ist eine Siedlungsanlage für den Wohnungsbau mit vorwiegend offener Bebauung im urbanen Bebauungszusammenhang. Gestaltbestimmend für die Münchener Gartenstadt und damit potentielle Schutzziele eines Erhalts sind im Wesentlichen:

- die grünen Innenbereiche der Baugevierte;
- die grünen Straßenräume;
- das Zusammenspiel der Gebäude mit den umliegenden Freiräumen.

Schutzbedürfnis: Diese spezifischen Qualitäten sind in allen Lagen in München bedroht da die starke Wohnungsnachfrage und die Flächenknappheit im Großraum München sowie die damit für die Grundeigentümer wirtschaftlich interessanten Verwertungsmöglichkeiten zu einem hohen Verdichtungsdruck auf die bestehenden Quartiere führen.

Systematik

Aus den drei Untersuchungsgebieten wird je ein Teilbereich zur Prüfung ausgewählt, der ein Spektrum an unterschiedlicher städtebaulicher Gestalt und Prägung umfasst.

Die Prüfung erfolgt iterativ in mehreren Schritten. Erster Prüfschritt ist ein Screening hinsichtlich städtebaulicher Prägung oder Bedeutung. Dabei wird zuerst untersucht, auf welchen Teilflächen eine besondere positive Eigenart vorzufinden ist. Die sich aus diesen Einzelementen dann ergebenden Zusammenhängen qualitätvollen Bereiche werden lokalisiert, und es wird geprüft, ob eine Prägung im städtebaulichen Maßstab gegeben ist. Wenn das so ist, erfüllen sie die grundsätzlichen planungsfachlichen Anforderungen einer Erhaltungssatzung.

Die herausgefilterten Bereiche werden dann näher betrachtet und es wird geprüft, ob der Erlass einer Erhaltungssatzung auch gerechtfertigt wäre, oder ob beispielsweise bereits heute ausreichender Schutz durch andere Instrumente besteht.

Ergebnisse

Die planungsfachliche Prüfung ergibt im Gebiet Obermenzing für den Bereich Rebhuhnweg/Klarweinstraße die potenzielle Eignung einer Erhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der bestehenden Charakteristik als Münchener Gartenstadt. Allerdings sollte aufgrund der damit verbundenen Eingriffe ins Eigentum auch bei der Teilfläche zwischen Fasanen- und Suessenguthstraße, wo aufgrund der Grundstückstiefen keine Bauten in zweiter Reihe zu befürchten sind und damit wenig Schutzerfordernis besteht, in jedem Fall die Angemessenheit des Instruments nochmals einer juristischen Fachprüfung unterzogen werden.

In Pasing zeigt sich der Bereich Wehner-/Bierbaumstraße als potenziell geeignet. In diesem Gebiet besteht trotz des vorhandenen Schutzes aufgrund § 34 BauGB und Denkmalrecht insbesondere die Gefahr, dass durch Neubaumaßnahmen der prägende Großbaumbestand im Gebäudeumfeld zerstört wird. Schutzziel einer Gestalterhaltungssatzung sollte deshalb sein, bei Veränderungen hier regelnd eingreifen zu können. Im Testgebiet Solln wurde kein Gebiet aufgefunden, für das sich eine Erhaltungssatzung als Instrument zum Schutz der bestehenden Charakteristik dieses Bereichs als Münchener Gartenstadt eignen würde.

Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass ein grünes Blockinneres und grüne Straßen grundsätzliche Merkmale der Münchener Gartenstadt sind. Eine Einheitlichkeit in Bezug auf städtebauliche beziehungsweise bauliche Merkmale ist bei der Münchener Gartenstadt dagegen eher selten zu finden. In der Mehrzahl der Gebiete herrscht in dieser Hinsicht Heterogenität vor. Dies wird insbesondere dann deutlich, wenn man sie mit anderen Gebieten, wie zum Beispiel die Borstei oder die Lachnerstraße vergleicht, in denen die Einheitlichkeit der Gebäude und des Städtebaus signifikant ist. Der „organisierte Einfamilienhausbau“ der Staffeln 9 und 10 der Münchener Gartenstadt erfüllt damit in aller Regel nicht die Anwendungsvoraussetzungen für eine Satzung nach §171 Abs. 1 1. BauGB. Ein hoher Durchgrünungsgrad allein ist hierfür nicht ausreichend.

6. Fazit und Ausblick

Reflexion der Methodik

Die vorliegende Untersuchung findet vor dem Hintergrund der beiden Megatrends der **dynamischen Stadtentwicklung**, der **Wohnraumnachfrage** und der verschärften Relevanz **notwendiger stadtclimatischer Anpassungen** statt. Der Ansatz greift diese Aspekte auf und kann herangezogen werden, um diese Aufgaben einzubinden.

Dieses Werk baut auf den Erfahrungen der Vorgängeruntersuchung **Rahmenplanung Gartenstadt: Handlungsbedarf- und Umsetzungskonzepte** von 2018 auf und entwickelt einen **neuen Ansatz** mit **erweitertem Instrumentarium**. Es wurde diesmal keine stadtärmlich detaillierte Rahmenplanung entworfen, sondern ein **Baukastenprinzip** als Handwerkszeug für die Lokalbaukommission erarbeitet, das über die jetzigen Untersuchungsgebiete hinaus angewendet werden kann. Die Methodik profitiert von Erkenntnissen aus verschiedenen Gartenstadtquartieren und hat das Potenzial, neue Erfahrungen im Umgang mit weiteren Gebieten immer wieder einzubinden.

Die entwickelte **Blocktypisierung** basiert auf fünf Grundtypen, die durch spezifische Kriteriensests definiert werden und gleichwertig nebeneinanderstehen. Damit wird eine **rasche Einordnung** eines beliebigen Baublocks der Münchner Gartenstadt in einen der Grundtypen möglich. Große, unterschiedlich strukturierte Blöcke sind nicht immer eindeutig zuzuordnen und müssen deshalb unterteilt und womöglich zwei unterschiedlichen Kategorien zugeordnet werden. Um unklare Fälle richtig einzuordnen, hat sich das **Vier-Augen-Prinzip** als sehr hilfreich erwiesen.

Die **Besonderheit des Ansatzes** ist, dass er den großen und kleinen Blick verbindet. Einerseits werden individuelle Belange und Wohnqualität im Kleinen berücksichtigt, während andererseits städtebauliche Fragestellungen im Großen betrachtet werden. Die Qualitäten werden weit gefasst, um die **Vielfalt der Münchner Gartenstadt** zu würdigen und Hinweise auf **unterschiedliche Situationen** zu formulieren.

Die Methodik findet einen Umgang mit der **Heterogenität und Vielfalt der Gebiete** und gibt **spezifische Empfehlungen** auf Ebene der **exemplarischen Blöcke** und **Teilbereiche**. Der Fokus liegt weder auf Empfehlungen auf Gesamtgebietsebene noch auf der Herausarbeitung gebietsspezifischer Charakteristik und Leitmotive. **Der Maßstab verschiebt sich** vom Quartiersleitbild zu **städtebaulichen Aussagen im Block**, wo Empfehlungen detailgenau verfasst werden.

Das Vorgehen ist allerdings eingeschränkt, denn **größere stadt- und freiraumplanerische Zusammenhänge** sind über Blockgrenzen hinaus wirksam und müssen jeweils individuell betrachtet werden. Hier ist der blockübergreifende Blick zielführender und **das Große Bild eines Gebiets** muss immer wieder neu erzeugt werden. Darüber hinaus fehlt in dieser Studie die **Betrachtung sozialer Aspekte**, die das ursprüngliche Konzept der Gartenstadt umfasste. **Das Verständnis von Gartenstadt** wird hier vom historischen Begriff entkoppelt und der spezifische Ansatz bezieht sich auf die **Münchner Gartenstadt**.

Der Ansatz geht auch auf **verschiedene Belange** der Stadtverwaltung und -politik ein und bezieht die Anliegen der Stadt- und Grünplanung, der Bauberatung durch die LBK sowie der Bezirksausschüsse mit ein. Der interne Beratungsprozess fand in mehreren Konsultationsrunden und im **intensiven Dialog** mit der Auftraggeberin und der LBK statt. Dadurch floss vielfältiges Wissen in das **schrittweise Vorgehen** ein. Der grundlegende Ansatz des kooperativen Vorgehens führte zur internen **Vorab-Validierung der Ergebnisse und des Produkts**. Die Ebene der Blöcke erwies sich im Dialog als zentral für die Bauberatung. Die Blockbetrachtung als Grundanalyse zeigte sich generell als sinnvoll und nützlich. Darauf aufbauend kann das Instrument weiter geschärft werden.

Angesichts des Stadtratsauftrags zur Steuerung der baulichen Entwicklung im Sinne des Erhalts des **spezifischen Gartenstadtcharakters**, erscheint der Erlass von **Gestalterhaltungssatzungen** zur Umsetzung der Aufgabenstellung in den untersuchten Rahmenplanungsgebieten als nicht geeignet und nicht anwendbar. Die rechtlichen Voraussetzungen dafür sind nicht gegeben. Dies liegt überwiegend darin begründet, dass die **spezifische Genese der Stadtquartiere** im Zuge des „organisierten Einfamilienhauses“ und der sehr **individuellen Entwicklungsdynamik** eine zu große Bandbreite an baulichen und damit auch städtebaulichen Ausprägungen zum Ergebnis haben. Eine auch stadtweit begründbare spezifische, das Ortsbild prägende Eigenart, die den Erlass von Gestalterhaltungssatzungen und damit einen Eingriff ins Eigentum rechtfertigen würde, lässt sich in den untersuchten Gebieten nicht feststellen.

Mit diesem Ergebnis wird nicht ausgeschlossen, dass es im Einzelfall erforderlich sein kann, durch die Aufstellung von Bebauungsplänen die städtebauliche Ordnung zu sichern. Jedoch lässt sich der Erlass von Gestalterhaltungssatzungen zum Schutz der Münchner Gartenstadt dadurch nicht begründen. Der Suchraum für den Erlass von Gestalterhaltungssatzungen sollte aus Sicht der Rahmenplanung Gartenstadt daher auf Quartiere gerichtet werden, die sich durch eine einheitliche Planungs- und Bauzeit auch heute noch städtebaulich homogen darstellen, wie beispielsweise die Heimag-Siedlung in Laim. Dort lassen sich auch eher satzungstragende Bestimmungen in Form von baulichen und freiräumlichen Merkmalen formulieren, die im Zuge des Genehmigungsvorbehals zu prüfen sind.

Überlegungen zur Übertragbarkeit

Folgende Überlegungen und Aspekte zur Übertragbarkeit der Methodik auf weitere Gebiete der Münchener Gartenstadt lassen sich festhalten:

- **Vorbedingung der Anwendung:** Das Einschätzen der Blocktypen gilt als eigenständiger Schritt, für den es ein Verständnis für die Vielfalt der Qualitäten (vgl. Kapitel 2) sowie einen Blick für Varianz und Vielfalt der Blöcke braucht;
- **Blick für Qualitäten** und deren Einschätzung: Dies erfordert eine fachliche Betrachtung. Ein Vier-Augen-Prinzip als Überprüfungsmodus bietet sich an;
- **Risiko** bei unreflektierter Anwendung ist eine Verselbstständigung der Methodik;
- Grundsätzlich ist die Methodik **zur Übertragung geeignet**: Als **Verfeinerung** sollen Luftbildauswertungen zu Baumbestand und Freiraumtypen sowie die Verknüpfung mit Daten zur Versiegelung und Klimamodellierung die Analyse ergänzen;
- Die Methodik ist **mit weiteren**, sich entwickelnden **Erfassungsmethoden zu komplementieren**, wie beispielweise Grünvolumenzahl oder 3D-Erfassung der Grünbestände;
- Für weitere Gebiete gilt es, **das gesamte Werk Rahmenplanung** durchzuarbeiten, um zu qualifizierten Aussagen und einer weiteren Validierung der Methodik zu kommen;
- Der Ansatz kann bei einer breiteren Anwendung die gesamtstädtisch große Bedeutung der Gartenstädte darstellen.

Hinweise zur Anwendung

Die vorliegende Methodik wirkt als **Gesamtansatz** und ist in weiteren Gebieten der Münchener Gartenstadt anwendbar. Zu Ihrer Anwendung werden folgende Schritte empfohlen:

1. **Zuordnung in die Blocktypisierung:** Die Analyse der Qualitäten und des Charakters der Blöcke im Untersuchungsgebiet, sowohl der Bebauung als auch des Freiraums, ist wesentlicher Teil der blockweisen Qualifikation. Die Ergebnisse hieraus sollen mit denen aus der blockweisen Betrachtung der LBK zusammengeführt werden.
2. **Erstellung des vollständigen Rahmenplanungswerkes:** Aussagen für das Gesamtgebiet werden nur unter Betrachtung von übergeordneter Einbettung, Baumbestand, Charakter der Straßenräume und Blocktypisierung getroffen. Für die Beratung auf Block- und Parzellenebene ist dieser Schritt allerdings nicht zwingend.
3. **Beratung auf Block- und Parzellenebene:** Anwendung des dem Block zugeteilten Steckbriefes in der Beratung von Bauherr*innen. Die einzelnen Blätter sollen im Voraus den Baubewerber*innen als Information zur Verfügung gestellt werden.

Empfehlungen zum weiteren Vorgehen

Aufbauend auf den vorliegenden Untersuchungen werden folgende Schritte für das weitere Vorgehen empfohlen:

- **Anwendung des erweiterten Instrumentariums Rahmenplanung:** vorliegende Ergebnisse in den Gebieten anwenden und in der Bauberatung überprüfen; erneuter Beschluss durch den Stadtrat;
- Anschließend **Vorgehen evaluieren, validieren und gegebenenfalls verfeinern**: Monitoring zur Entwicklung in allen bisherigen Untersuchungsgebieten und Wirksamkeit der vorgelegten Instrumente;
- **Sensibilisierung für das Vorgehen** an verschiedenen Fachstellen und Einsatzbereichen;
- **Kommunikation zum Thema „Münchener Gartenstadt“** schärfen: Werbung für das Motto „Was gibt die Parzelle der Gartenstadt zurück?“; in den Bezirksausschüssen für das vorgelegte Instrument werben; in den Standard an Beratungsunterlagen der Lokalbaukommission aufnehmen, Gartenstadt heißt: **Der grüne Freiraum dominiert**; Gartenstadt heißt auch: **Freiraum für individuelle Gestaltung**;
- **Ergänzung und Vertiefung** um die Themen **Klima, Energie und Mobilität**;
- Integration in die geplante **Erarbeitung von Quartierskonzepten**;
- **Schulung der Mitarbeiter*innen**, die in der LBK oder bei den Begutachungen beraten.

7. Anhang – Prüfung der Gestalterhaltungssatzung (Vollversion)