

Ortsentwicklungsplan OEP - Handlungsempfehlungen Bestandsaufnahme 01/2026

Abschlussbericht zum Ortsentwicklungsplan (OEP)

Es wird auf den Abschlussbericht zum OEP in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates vom 23.07.2019 verwiesen.

- Vorlage: Abt. 5/631/2019
- Link: https://buengerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp?_kvonr=2819

Handlungsfelder

In verschiedenen öffentlichen Sitzungen des Gemeinderates zwischen Juni und November 2018 wurden Handlungsempfehlungen zu den fünf Handlungsfeldern vom Planungsteam vorgeschlagen und im Gemeinderat beraten und letztlich in z.T. geänderter bzw. ergänzter Form beschlossen.

Es gibt fünf Handlungsfelder:

- (1) Bauliche Entwicklung
- (2) Verkehr
- (3) Freiflächen und Umwelt
- (4) Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur
- (5) Nahversorgung und Wirtschaft

Im Bereich „Ortsmitte“ finden sich alle o.g. Handlungsfelder wieder.

Darstellung - Prioritäten

Die Prioritäten in den einzelnen Handlungsfeldern werden wegen der besseren Lesbarkeit farblich unterschieden und entgegen der Beschlusslage geordnet in Reihenfolge nach Priorität.

Priorität 1

Priorität 2

Priorität 3

Darstellung - Schriftfarbe

Die beschlossenen Handlungsempfehlungen sind mit schwarzer Schrift dargestellt.

Die Erläuterungen zum Stand 01/2026 sind gelb markiert dargestellt.

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2018 (TOP 4) wurden die Handlungsempfehlungen für das **Handlungsfeld (1) „Bauliche Entwicklung“** beschlossen.
 Link: https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp?_kvonr=2555

Handlungsempfehlungen (1) „Bauliche Entwicklung“			
Priorität	Leitziel	Nr.	Handlungsempfehlung
1	S2,3	B7	<u>Handlungsziel:</u> Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule <u>Handlungsschritte:</u> 1. "Phase 0" mit Schulkonzept beenden, Standortentwicklung prüfen. 2. nach diesem Abschluss VGV-Verfahren und Planung Leistungsphasen 1-9 beauftragen. <u>Erläuterung:</u> Derzeit wird die künftige pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule geklärt ("Lernlandschaft"). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine architektonische Planung und der erforderliche Um -bzw. Neubau, Durchgrünung Schulhöfe berücksichtigen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Grundschule wird derzeit in Teilen in nachhaltiger Holzbauweise um ein Geschoss aufgestockt, die 4 neu entstehenden Klassenräume sowohl die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wurden nach Rücksprache mit der Schulleitung nach den neusten pädagogischen Anforderungen geplant. Zusätzlich wird der gesamte Grundschulgebäudekomplex energetisch saniert (Fassade, Fenster, Dach). Im Bereich der Josef Breher Mittelschule wurde der Schusterbau innenraumtechnisch weiter saniert, die Dränagen für den Schusterbau wurden erneuert, sodass das Innenraumklima der Klassenräume verbessert wurde. Ebenso wurde das Turnhallendach Abdichtungstechnisch saniert. Für den Bereich der Josef Breher Mittelschule gibt es verwaltungsintern Überlegungen, wie eine Erweiterung auf bestehendem Gelände gewährleistet werden kann. Diese Überlegungen sollten mit den schülerentscheidenden Gemeinden im Jahr 2026 weiter vorangetrieben werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
1	2	B5	<u>Handlungsziel:</u> Attraktive multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte im Bahnhofsareal <u>Maßnahme:</u> Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofsareal mit durchmischten Nutzungen <u>Handlungsschritte:</u> 1. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren, 2. Testentwurf mit Kostenabschätzung Tiefgaragenumbau

			3. Investorenwettbewerb als Dialogverfahren durchführen 4. Bauleitplanung durchführen <u>Erläuterung:</u> Nutzungsanforderungen und Größen konkretisieren (neben Art der Nutzungen auch Fußwegeverbindungen u.a. zum Bahnhof), Trägerschaft Wettbewerb klären (Investorenwettbewerb, wettbewerblicher Dialog oder städtebaulicher Wettbewerb) <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Der für den Bahnhof Pullach vorgesehene Bürgerrat wird voraussichtlich entfallen. Die Verwaltung wurde für das Jahr 2026 beauftragt, den denkmalgeschützten Bahnhof denkmalgerecht zu sanieren, die vorhandenen Sanitäranlagen sowie die Wartehalle für die Bahnreisenden benutzerfreundlich wieder herzustellen. Alle weiteren Möglichkeiten die durch einen Workshop entwickelt wurden, sollen nach Möglichkeit baulich umgesetzt werden. Auf dem ehemaligen Grundstück "Herzoghaus" wird ein dreigruppiger Kinderhort in Holzmodulbauweise erstellt, der im Frühjahr 2026 in Nutzung gehen wird. Zusätzlich zur Bahnhofsanierung und der Errichtung Kinderhort wird durch einen privaten Träger das ehemalige Postgebäude in der Gartenstraße 2 überplant. Hier ist eine Mischnutzung (barrierefreier Laden, Arztpraxen, Wohnen mit Kleingewerbe) geplant. Die Integration der Bushaltestelle wird in den Planungen berücksichtigt. Die weiterführende Straßenraumgestaltung wird von der Verwaltung dann beauftragt, wenn die Hochbaumaßnahmen abgeschlossen sind. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
1	S9	B6	<u>Handlungsziel:</u> langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten <u>Maßnahme:</u> Erwerb des Warnberger Felds <u>Handlungsschritte:</u> 1. weitere Verhandlungen mit der Erzdiözese, 2. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren 3. (Wettbewerb und) Bauleitplanung <u>Erläuterung:</u> Sportangebot für Vereine und Schulen, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht, etc.). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Gemeinde steht in Kontakt mit Grundstückseigentümerin. Verkaufsbereitschaft z.Z. nicht vorhanden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
2	3,5	B3	<u>Handlungsziel:</u> Schaffung bezahlbaren Wohnraumes

			Maßnahme: Nachverdichtung am Grundelberg und in der Hans-Keis-Straße <u>Handlungsschritte:</u> Prüfung Machbarkeit Statik, Beauftragung Vorplanung <u>Erläuterung:</u> Flächenauswirkungen durch Stellplatzbedarf berücksichtigen; Dachausbau/Aufstockungen einzelner Häuser prüfen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Lt. dem Bericht der Aufsichtsratsvorsitzenden der Wohnungsbaugesellschaft in der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 16.12.2025 sind geplant: Jahr 2026: Aufstockung der Gebäude Am Grundelberg 20-22 um 6 Wohneinheiten mit 520 m² Wohnfläche. Jahr 2026/2027: Bau einer Tiefgarage Am Grundelberg 21-23 mit oberirdischen Stellplätzen. Strategischer Plan für die nächsten Jahre: Sanierung der Wohnsiedlung am Grundelberg mit Erhöhung der Wohnungsanzahl durch Aufstockung (hier: Am Grundelberg 15-17) und Ersatzneubauten. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	4	B4	<u>Handlungsziel:</u> Vorbereitung städtebauliche Neuordnung des BND-Geländes nach Nutzungsaufgabe <u>Maßnahme:</u> Entwicklungskonzept für das BND-Gelände erstellen, insbesondere im Hinblick auf Nutzungsmischung/Nutzungszonierung <u>Handlungsschritte:</u> Rahmenplanung vorbereiten: Nutzungsziele definieren, Raumansprüche, Verflechtung und Integration in denkmalgeschütztes Ensemble prüfen, Instrumente zur Umsetzung auswählen. <u>Erläuterung:</u> für die Themenfelder Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur, Bauliche Entwicklung/Wohnen, Nahversorgung, verkehrliche Erschließung und Grünflächenentwicklung <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Über 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Der Bereich östlich der Heilmannstraße wird vom BND auch zukünftig weitergenutzt werden Es sind umfangreiche Baumaßnahmen geplant. Der Bereich westlich der Heilmannstraße wird vom BND während der Umbaumaßnahmen im östlichen Liegenschaftsbereich weiter genutzt werden. Ob im Anschluss das der westliche Bereich vom Bund aufgegeben wird, ist z.Z. offen.

			Eine Einflussnahme der Gemeinde ist nicht möglich Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 15 Jahre Konzepte zu einer geänderten Verkehrsanbindung des BND an die Heilmannstraße befinden sich seit 2025 in Abstimmung mit der Gemeinde. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 2-5 Jahre
3	6	B1	Handlungsziel: Städtebauliche Neugestaltung und funktionale Aufwertung des Staatsbahnhof-Areals für Wohnen und Arbeiten Maßnahme: Klarstellung der gewünschten Entwicklung <u>Handlungsschritte:</u> Bebauungsplan für den bereits entwidmeten Nordteil des Staatsbahnhofgeländes aufstellen <u>Erläuterung:</u> denkmalgeschützte Gebäude sanieren und durch Neubauten ergänzen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Seitens des Eigentümers liegen keine neuen Konzepte vor. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
3	W5	B8	Handlungsziel: Räumliche und logistische Verbesserung der örtlichen Wertstoffentsorgung; Anpassung der Grundversorgung an Bevölkerungsentwicklung; perspektivische Bedarfe der kommunalen Abfallwirtschaft beachten Maßnahme: Planung eines größeren gemeindlichen Wertstoffhofes <u>Handlungsschritte:</u> Standortfindung (evtl. südl. der Industriestraße), Verhandlungen mit Grundstückseigentümern aufnehmen, Kooperation mit Nachbargemeinde prüfen, Berücksichtigung des Bedarfs des Isartaler Tisches prüfen. <u>Erläuterung:</u> Ein verkehrstechnisch gut erreichbarer Wertstoffhof erhöht dessen Attraktivität und Effizienz; Synergien mit Gewerbe und Handel schaffen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Mit Satzungsbeschluss über den Bebauungsplan Nr. 23b „Industriegebiet Dr.-Gustav-Adolph-Straße“ wurden auch die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eine neuen Wertstoffhofes geschaffen. Der Bebauungsplan ist am 04.05.2023 in Kraft getreten. Link: https://www.pullach.de/service/planen-

			bauen/bebauungsplan/bebauungsplan-nr-23-industrie-und-gewerbegebiet-westl-der-bahnlinie-suedlich-der-gustav-adolph-strasse-peroxid/ Grundstücksverhandlungen wurden aufgenommen. Aufgrund von Umstrukturierungen im Konzern konnten die Verhandlungen bisher nicht zu einem Abschluss gebracht werden. <u>Zeitlicher Rahmen:</u> Unbestimmt
--	--	--	--

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 03.07.2018 (TOP 7) wurden die Handlungsempfehlungen für **das Handlungsfeld (2) „Verkehr“** beschlossen.

Link: https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp?_kvonr=2511

Handlungsempfehlungen (2) „Verkehr“			
Priorität	Leitziel	Nr.	Handlungsempfehlung
1	6	V9	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Schwanthalerstraße (bis Hausnummer 1,3) als Verbindung zwischen Bahnhof und Kirchplatz umgestalten, insbesondere begrünen <u>Handlungsschritte:</u> 1. Rahmenbedingungen definieren (Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie / Vorplanung beauftragen --> Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Alternative durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung). <u>Erläuterung:</u> Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden und gleichzeitig das Ortszentrum auch optisch bis zum Bahnhof reichen. Mittelfristig sollten die Umgestaltungsmaßnahmen auch auf den Kirchplatz und die südliche Münchner Straße sowie die Johann-Bader-Straße ausgedehnt werden, Synergien mit Maßnahmen zur Nahversorgung N2 und N3. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Im Bereich der Schwanthalerstraße entsteht z.Z. ein neuer Kinderhort. Die Sanierung des Bahnhofs kann ab 2026 erfolgen. In der letzten Gemeinderatssitzung wurde dem Gremium signalisiert, dass nach Beschluss der Maßnahmen konkrete Straßenplanungen angegangen werden.

			<u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre
1	4	V1	<u>Handlungsziel:</u> Anbindung an das Münchner Radwegenetz <u>Maßnahme:</u> Fuß- und Radweg von München-Thalkirchen nach Großhesselohe verlängern <u>Handlungsschritte:</u> Grundstückserwerb: Enteignungsverfahren läuft, Projektplanung nach Grundstücksverfügbarkeit. <u>Erläuterung:</u> Weiterführung über die historische Eisenbahnbrücke bis zur Hilariastraße, später auch bis Wöllner Platz und Weiterführung nach Pullach wünschenswert. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Gemeinde stellte Enteignungsantrag am 27.11.2014. Das Landratsamt München mit seinem Enteignungsbescheid vom 09.10.2025 zugunsten der Gemeinde Pullach i. Isartal entschieden. Gegen den Bescheid hat der enteignete Grundeigentümer wurde Klage eingereicht. <u>Zeitlicher Rahmen</u> 3-5 Jahre
1	3	V2	<u>Handlungsziel:</u> Leistungsfähige und funktionale Anbindung für das BND-Gelände und ggf. auch Ortsmitte <u>Maßnahme:</u> Neue Bahnquerung als Erschließung des BND-Geländes und ggf. auch Ortsmitte für Kfz und/oder Radfahrer, Fußgänger (inkl. Verkehrsführung im BND-Gelände) <u>Handlungsschritte:</u> Machbarkeitsstudie mit Erschließungsalternativen für Anbindung mit Unterführung beauftragen, enge Abstimmung mit Maßnahme B4 erforderlich. <u>Erläuterung:</u> Im Rahmen einer künftigen baulichen Verdichtung ist ein leistungsfähiger Verkehrsanschluss erforderlich. Mit einer Unterführung unter der Bahn kann auch die Problematik der Schrankenschließzeiten gelöst werden; Lage für aussichtsreiche Alternative sollte auch auf der Westseite frei gehalten / gemacht werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u>

			Der Bereich östlich der Heilmannstraße wird vom BND auch zukünftig weitergenutzt werden Es sind umfangreiche Baumaßnahmen geplant. Der Bereich westlich der Heilmannstraße wird vom BND während der Umbaumaßnahmen im östlichen Liegenschaftsbereich weiter genutzt werden. Ob im Anschluss das der westliche Bereich vom Bund aufgegeben wird, ist z.Z. offen. Eine Einflussnahme der Gemeinde ist nicht möglich Ein Bebauungsplan ist nicht erforderlich. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 15 Jahre Konzepte zu einer geänderten Verkehrsanbindung des BND an die Heilmannstraße befinden sich seit 2025 in Abstimmung mit der Gemeinde. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 2-5 Jahre
1	2	V3	<u>Handlungsziel: Verbesserung Übersichtlichkeit und Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer</u> <u>Maßnahme:</u> <u>Neue Verkehrsführung der Kreuzung Münchener/Richard-Wagner- / Wurzelseppstr. konzipieren</u> <u>Handlungsschritte:</u> Fahrbeziehungen Saarlandstraße: Querung für Fußgänger unklar. → Planung im Zuge des Schwimmbadplanes in Auftrag geben <u>Erläuterung:</u> Bauliche Maßnahmen zur Verlangsamung des Abbiegeverkehrs; Querung der Saarlandstraße und der Richard-Wagner-Straße für Fußgänger verbessern durch Aufzeigen der Kfz-Fahrtrichtungen/ Abbiegespuren. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Nicht umgesetzt, in Abhängigkeit von Neubau Schwimmbad (als ehemaliger Standort war die „Kuhwiese“ geplant). Überlegungen zu Kreisverkehr sind im Radverkehrskonzept vorgesehen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
2	1	V7	<u>Handlungsziel: Attraktives, kurzes Wegenetz im Ortskern</u> <u>Maßnahme:</u> Wegeverbindungen von Maibaumwiese zur Münchener- und Bahnhofstraße ermöglichen <u>Handlungsschritte:</u> Verhandlungen mit Grundeigentümer aufnehmen. <u>Erläuterung:</u>

			Kurze Wege erhöhen Attraktivität und reduzieren Autofahrten, Synergien mit Maßnahmen zur Nahversorgung N2 und N3. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die entsprechend erforderlichlich zu erwerbenden Grundstücksflächen stehen nicht zum Verkauf. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
2	5	V4	<u>Handlungsziel: Verbesserung Lärmschutz für Anwohner</u> <u>Maßnahme:</u> Aktive Schallschutzmaßnahmen an B11 nördlich der Abzweigung Wolfratshauser Straße ermöglichen <u>Handlungsschritte:</u> Konzeptstudie zur Prüfung von Alternativen, Machbarkeit hinsichtlich Bäume und (Gas-) Leitungstrassen sowie Kosten. <u>Erläuterung:</u> Die östlich direkt angrenzenden Wohngebiete sind hier hohen Belastungen ausgesetzt, weiter südlich sind zunächst gewerbliche Gebäude vorgelagert, dann im Bestand bereits Lärmschutzwälle und -wände vorhanden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Machbarkeitsstudie ist erfolgt. Umsetzbarkeit sehr schwierig, <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt

2	3	V6	<u>Handlungsziel: Optimierte Anbindung des Ortskerns</u> <u>Maßnahme:</u> <u>Schrankenschließzeiten verkürzen sowie Zuwegung zum Zentrum optimieren</u> <u>Handlungsschritte:</u> 1. Klärung der Anfrage an die DB, alle Abhängigkeiten detailliert darzulegen und Lösungsmöglichkeiten aufzuzeigen. 2. Machbarkeitsstudie für Fuß-/Radwegebrücke oder Unterführung, auch Übergang Parkstraße. <u>Erläuterung:</u> Mögliche Abhängigkeiten: Signalstände, Streckengeschwindigkeit, Räumzeit des BÜ, Alttechnik und ggf. Umbauverbot etc.; Takterhöhung auf 10 min nur nach Änderung denkbar, Unterführung im Bestand aufgrund Platzbedarf nur bei Schließung für Kfz als Fußgängerunterführung denkbar, z.B. Pater-Rupert-Mayer-Straße. Ausbau zwischen Kagerbauer- und Gabriel-von Seidl.-Str. als Rettungsweg und Busstraße wegen Landschaftsschutzgebiet nicht machbar. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 3 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Gemeinde ist seit Jahren bestrebt, dass die langen Schrankenschließzeiten drastisch verkürzt werden. Gespräche mit der DB AG verliefen bis dato jedoch stets ergebnislos. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> unbestimmt Die Takterhöhung wird von der Bahn b.a.w. nicht forciert. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> unbestimmt Höhengleiche Querungen werden von der Bahn kategorisch abgelehnt. Daher ist der Übergang Parkstraße nicht realisierbar. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> unbestimmt Bahn hat Machbarkeitsstudie zur Verlängerung der Haltestellen auf 210 m im Verfahren. Ergebnisse liegen z.Z. noch nicht vor. Sollte eine Bahnsteigverlängerung umgesetzt werden, so ist dies nur durch die Schließung des Übergangs Pater-Rupert-Mayer-Straße oder die Verlegung der Haltestelle nördlich der Münchener Straße möglich. Ob bei einer Schließung des Übergangs Pater-Rupert-Mayer-Straße eine Fuß-Radwegunterführung möglich ist, ist z.Z. offen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 5 Jahre
2	4	V10	<u>Handlungsziel: Attraktives Wegenetz und Erreichbarkeit der Erholungsräume</u> <u>Maßnahme:</u>

			Zusätzliche Fußgänger-/ Radfahrer-Querungsmöglichkeit als Verbindung zum Link-Geräumt prüfen <u>Handlungsschritte:</u> Umsetzung läuft bereits. <u>Erläuterung:</u> Ampel an der B11 verfügt über keine Fußgängerüberwege, kein Fuß- und Radweg für Abschnitt an der B11 zwischen Pater-Augustin-Rösch-Str. und Link-Geräumt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Lichtsignalanlage wurde umgebaut und seit dem 02.08.2022 ist eine Querung für Fußgänger und Radfahrer über die B11 möglich. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Erledigt
2	2, 5	V12	<u>Handlungsziel:</u> Optimierung Verkehrsfluss und Reduzierung Verkehrsbelastungen <u>Maßnahme:</u> Umbau der Kreuzung B11/St2572 prüfen und umsetzen <u>Handlungsschritte:</u> Dialog mit Straßenbauamt aufnehmen, auf dieser Grundlage Verkehrskonzept erarbeiten lassen. <u>Erläuterung:</u> Zuständigkeit des Staatlichen Bauamts für Bundes- und Staatsstraßen, daher kann die Gemeinde nicht selbst planen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Der Knotenpunkt und die Ampelanlage wurde bereits mehrfach durch das Staatliche Bauamt Freising überprüft und die Ampelschaltung nachjustiert. Keine weitere Veranlassung. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Erledigt
3	3	V14	<u>Maßnahme:</u> Eine Tieferlegung der S-Bahn im Bereich der Ortsmitte wird mittelfristig angestrebt <u>Handlungsschritte:</u> 1. Prüfung und Ergänzung bisheriger Untersuchungen. 2. Aktualisierung der Kostenberechnung und Fördermöglichkeiten, Gemeinderatsbeschluss. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Mehr als 10 Jahre

			<u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Eine Tieferlegung ist z.Z. ausgeschlossen. Keine Mitwirkungsbereitschaft seitens DB AG und Freistaat gegeben. Finanziell für die Gemeinde z.Z. nicht leistbar. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
3	4	V11	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz, Verbindung nach Grünwald <u>Maßnahme:</u> Fuß- und Radwegebrücke bzw. Seilbahn nach Grünwald prüfen <u>Handlungsschritte:</u> Gemeinsam mit Grünwald mögliche Lage abklären und Machbarkeitsstudie initiieren. <u>Erläuterung:</u> Stärkung des Rad- und Fußgängerverkehrs zusammen mit der Nachbargemeinde Grünwald, topographischer Einschnitt des Isartals bisher als große Hürde für Fußgänger und Radler, auch Entlastung des Berufsverkehrs denkbar, Prüfung Machbarkeit und Kosten einer Querung des Isartals (aufgrund Talbreite nur Stelle zwischen Ortskern und Kriegerdenkmal). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Untersuchung des Isartals und seiner ökologischen Relevanz wurde vom Landkreis durchgeführt. Im Mai 2025 wurde vom Landkreis ein Büro für die Durchführung der Machbarkeitsstudie zur Radwegbrücke beauftragt. Die Gemeinden Pullach und Grünwald beteiligen sich an der Finanzierung der Studie. Geplante Ausführung der Machbarkeitsstudie bis Mitte 2026. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 10 Jahre
3	5	V8	<u>Handlungsziel:</u> Fußläufige Erreichbarkeit des Isartals verbessern <u>Maßnahme:</u> Wegeverbindungen vom Ortszentrum zur Isar wiederherstellen <u>Handlungsschritte:</u> Weg Kirchplatz: Klärung mit Eigentümer des darüber liegenden Hangs; Sanierungsarbeiten planen und beauftragen. Weg Jaiserstraße: Weg ist begehbar, Sanierung angedacht. <u>Erläuterung:</u> Weg wegen Hangrutschgefahr gesperrt, Hangsanierung nur gemeinsam mit höher am Hang liegendem Grundstück möglich; wird aus Kostengründen z. Zt. wohl nicht verfolgt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre

			<u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Wege sind verkehrssicher ausgebaut und funktionieren wieder. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Erledigt
--	--	--	---

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 24.07.2018 wurden die Handlungsempfehlungen für das **Handlungsfeld (3) „Freiflächen und Umwelt“** beschlossen.

Link: <https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp? kvonr=2524>

Handlungsempfehlungen (3) „Freiflächen und Umwelt“			
Priorität	Leitziel	Nr.	Handlungsempfehlung
1	1	F4	<u>Handlungsziel:</u> Entwicklung Biotopfunktionen und Erholungsnutzung <u>Maßnahme:</u> Brachfläche zwischen IEP und Gymnasium gestalterisch aufwerten und nutzbar machen <u>Handlungsschritte:</u> 1. Vorkonzept temporäre Nutzungen erstellen 2. Umsetzung mit geringen Kosten <u>Erläuterung:</u> Brachfläche im Ortsbild auch bei späterem Flächenbedarf durch IEP bzw. Gymnasium temporär verschönern, Nutzung z.B. als Bolzplatz bzw. Ansaat als Blühwiese. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Gemeinde hat am 30.01.2024 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 44 „Energiezentrale Nord der IEP“ gefasst. Die Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und Unterrichtung der Behörden/Träger öffentlicher Belange fand im Zeitraum vom 03.07.2024 bis 09.08.2024 statt. Der Verfahrensschritt der öffentlichen Auslegung ist in Vorbereitung. Der Satzungsbeschluss wird in der 2. Jahreshälfte 2026 erwartet. Die Grünanlagen einschließlich der Ausgleichflächen könnten nach Satzung des Bebauungsplanes umgesetzt werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 2-3 Jahre
1	1	F9	<u>Handlungsziel:</u> Entwicklung Erholungsnutzung und Biotopfunktionen <u>Maßnahme:</u> Höllriegelpark: Öffentliche Zugänglichkeit dauerhaft sichern und behutsam herrichten

			<u>Handlungsschritte:</u> 1. Klärung der Rahmenbedingungen mit dem Eigentümer uniper 2. Pflege- und Entwicklungsplan erstellen, Berücksichtigung FFH-Lebensraumtypen, 3. Schrittweise Umsetzung <u>Erläuterung:</u> Der denkmalgeschützte, ehem. Höllriegel-Park als kleiner Landschaftsgarten am westlichen Isarhang verfügt über zahlreiche architektonische Elemente mit kulissenartiger Anordnung (von Franz Höllriegel, Mitte 19.Jh). In Abstimmung mit dem Eigentümer eine behutsame Herrichtung des Parkgeländes für die Öffentlichkeit und eine dauerhafte Pflege konzipieren, Abstimmung von Wegebaumaßnahmen mit UNB bzgl. FFH-Verträglichkeit. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Flächen (außer „Brückenwirt“) sind zwischenzeitlich im Gemeindeeigentum. Der Höllriegelpark wurde mit Erläuterungsschildern versehen und am 14.11.2019 eröffnet. Am 15.07.2025 fand ein Ortstermin mit Gemeinderat und Fachbehörden zur Umsetzung eines Parkpflegewerkes im Höllriegelpark statt. In Abstimmung mit dem Bayerischen Landesamt für Denkmalschutz werden aktuell Angebote zur Durchführung eingeholt und eine Förderung in Aussicht gestellt. Nach Eingang der Angebote ist eine Beratung im Gemeinderat geplant und es wird die Beauftragung vorgeschlagen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
1	1	F5	<u>Handlungsziel:</u> Entwicklung Grün- und Vorratsflächen <u>Maßnahme:</u> Neugestaltung als Grünfläche nach Schwimmbadabriss <u>Handlungsschritte:</u> 1. Zusätzliche Nutzungen auf der freiwerdenden Fläche definieren (Wegeverbindungen / Grünfläche / artenreiche Wiese / Spielplatz?) 2. Planungskonzept unter Einbeziehung der bisherigen Liegewiese erstellen <u>Erläuterung:</u> Bisherige Schwimmbadfläche als öffentlich nutzbare Grünfläche sichern und entwickeln. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Das Freizeitbad soll am bisherigen Standort neu errichtet werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft

1	1	F11	<u>Handlungsziel:</u> Entwicklung Grünflächen <u>Maßnahme:</u> Grünflächenkonzept für öffentliche Grünflächen entwickeln <u>Handlungsschritte:</u> 1. Zusätzliche Nutzungen definieren 2. Pflege sichern 3. Grünflächensatzung aufstellen 4. ggf. Patenschaften organisieren <u>Erläuterung:</u> Erhalt und Entwicklung der öffentlichen Grünflächen von zunehmender Bedeutung für Erholung und Ausgleichsfunktionen im Naturhaushalt, da Verringerung privates Grün durch Nachverdichtung (v.a. Birkenwäldchen, Maibaumwiese, Rosenstraße, nördlich Isarspatzen, Jakobus-Platz). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Im November 2018 wurde ein landschaftsplanerisches Konzept für die Grünflächen der Gemeinde mit Ausführungsrichtlinien aufgestellt und beschlossen. Zusätzlich wurde im Mai 2019 ein Mähplan für die Grünflächen erarbeitet und seither umgesetzt. Diverse Fortbildung und Förderungen wurden eingearbeitet. Aufnahme von einigen Grünflächen ins Ökokonto zur ökologischen Aufwertung und Generierung von Ökopunkten erfolgt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
1		F12	<u>Handlungsziel:</u> Verbesserung der Durchgrünung entlang der Straßen <u>Maßnahme:</u> Durchgrünung entlang der Ortsstraßen verbessern (v.a. Richard-Wagner-Str. innerhalb der Wohngebiete, Schubertstraße, östl. Pater-Rupert-Mayer-Straße sowie Wolfratshauser Str. südl. Dr.-Carl-von-Linde Straße) durch Pflanzung/Ergänzung von Alleen, Baumreihen oder Einzelbäumen sowie Grün- und Pflanzflächen <u>Handlungsschritte:</u> 1. Konzept erstellen 2. Umsetzbarkeit prüfen 3. Erste Maßnahmen einleiten <u>Erläuterung:</u> Vor allem bei Umgestaltungen entlang der Straßen, hierfür nach Möglichkeit (Berücksichtigung Bus-Verkehr) Fahrbahnquerschnitt reduzieren zugunsten Grünstreifen und Radwegen.

			<u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> In der sog. Nachpflanzoffensive der Gemeinde werden nach Beschluss im Gemeinderat zusätzlich Bäume gepflanzt, vor allem entlang der Straßen in Lücken und auf Grünflächen. Allerdings noch aktuell einige Planungen für die Neugestaltung von Ortsstraßen offen, daher in enger Abstimmung mit Tiefbau bei Neuplanungen eingebunden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	1	F13	<u>Handlungsziel:</u> Schutz wertvoller Biotope sowie Landschaftsbestandteile <u>Maßnahme:</u> Hangleite Isartal im Kern als Naturschutzgebiet ausweisen <u>Handlungsschritte:</u> 1. fachliche Voraussetzungen prüfen 2. rechtliche Voraussetzungen prüfen 3. Antrag des Landratsamts / ggf. Verfahrensdurchführung und Beschluss zur Unterschutzstellung mittels Rechtsverordnung durch den Kreistag unterstützen. <u>Erläuterung:</u> Schutz als FFH-Gebiet für Öffentlichkeit nicht transparent genug, LSG als Puffer vorhanden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Ausweisung des Isartales als Naturschutzgebiet durch die Regierung von Oberbayern nicht absehbar. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> unbestimmt Hangwälder entlang der Isar im Eigentum der Gemeinde allerdings im November 2021 als Naturwaldreservat ausgewiesen. Dort Nutzungsverzicht außer Verkehrssicherung. Lenkungskonzept für Mountainbiker wird im LRA aktuell erarbeitet, mit DAV als Träger. Gemeinde prüft derzeit Entwurf des Gestattungsvertrages. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	1	F6	<u>Handlungsziel:</u> Sicherung Biotopfunktionen und Erholungsnutzung <u>Maßnahme:</u> Grünfläche Fl.-Nr. 170 des östl. Friedhofs temporär aufwerten <u>Handlungsschritte:</u>

			Zugänglichkeit/Nutzung sichern, Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen, bis tatsächliche Nutzung durch Gräber. <u>Erläuterung:</u> Zugang von Hans-Keis-Str. prüfen (über Fläche nördlich der Isarspatzen). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Fläche ist im Konzept „Blühendes Pullach“ aufgenommen und Mähkonzept angepasst. In Teilbereichen Urnengräber für Baumbestattung angelegt. Gestalterische Aufwertung durch mehrere Neupflanzungen für parkähnlichen Charakter. Zugänge von Seiten Bischof-Meiser-Str. und Wurzelseppstraße vorhanden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	1	F1	<u>Maßnahme:</u> Pflege Grundstück Fl.-Nr. 428 (Großhesseloher Hochleite) <u>Handlungsschritte:</u> In Abklärung mit der Landeshauptstadt München Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und in umsetzen. <u>Erläuterung:</u> Flächen im Eigentum der Stadt München, Pflege- und Entwicklungskonzept klärt naturschutzfachliche Zielsetzung und zeigt die erforderlichen Pflegemaßnahmen und -umfang als Grundlage für eine langfristig nachhaltige Entwicklung der Flächen auf. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Pflege- und Entwicklungskonzept zur naturschutzfachlichen Aufwertung wurde zusammen mit Landeshauptstadt München erstellt. Fläche dient als Ausgleichsfläche für Bauvorhaben in der Stadt. Aktuell wurden 2 Bauträger in München zur Umsetzung festgelegt. Soll ab 2026 erfolgen <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	1	F3	<u>Maßnahme:</u> Pflege Fläche am Grindelberg, Fl.-Nrn. 140/5 und 446/5 <u>Handlungsschritte:</u> Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen. <u>Erläuterung:</u> Fläche im Gemeindeeigentum. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre

			<u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Aufnahme der Fläche ins Ökokonto der Gemeinde ist erfolgt. Pflege- und Entwicklungsplan wurde erstellt und umgesetzt. Teilfläche als Streuobstwiese genutzt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
3	1	F2	<u>Maßnahme:</u> Pflege Grundstück Fl.-Nr. 454/10 (Waldwiese südwestl. Großhesseloher Wehr) <u>Handlungsschritte:</u> Pflege- und Entwicklungsplan erstellen und umsetzen. <u>Erläuterung:</u> Fläche im Gemeindeeigentum; Einzäunung als Schutz der Quellen belassen, ggf. nur ein Türchen für Fußgänger. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Fläche ist größtenteils eingezäunt und über Pachtvertrag genutzt. Teilbereiche ökologisch aufgewertet (Feuchtbiotope, Heckenstrukturen, Totholz, Pflanzung Elsbeeren). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
3	5	F8	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz sichern und weiterentwickeln <u>Maßnahme:</u> Isartalzugänge prüfen, sanieren, ggf. neue anlegen <u>Handlungsschritte:</u> Wird wegen Abhängigkeiten / FFH-Schutz zur Zurückstellung empfohlen, siehe V8 bzgl. Wiederherstellung vorhandener Wege. <u>Erläuterung:</u> Wünschenswert wäre auch ein Natur-Kultur-Lehrpfad, Änderungen / Ergänzungen von Wegen und Intensivierung der Freizeitnutzung im Hinblick auf naturschutzfachliche Vorgaben kaum denkbar. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Hier Konfliktsituation Naturschutz vs. Mountainbike. Lenkungskonzept wie oben beschrieben ggf. vor der Umsetzung 2026. Zuwegungen werden laufend gesichert und Planung für Zufahrt Kalkofenberg im Gemeinderat beschlossen: Umsetzung durch Bereich 3.3 Tiefbau. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 09.10.2018 (TOP 4) wurden die Handlungsempfehlungen für das **Handlungsfeld (4) „Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur“** beschlossen.

Link: <https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp?kvonr=2555>

Handlungsempfehlungen (4) „Soziale Infrastruktur, Freizeit und Kultur“			
Priorität	Leitziel	Nr.	Handlungsempfehlung
1	6	S3	<u>Handlungsziel:</u> Weiterentwicklung Jugendarbeit <u>Maßnahme:</u> Neubau Jugendhaus an der Polizeiwiese gemäß Konzept freiraum² <u>Handlungsschritte:</u> 1. Nutzungsgröße abklären und beschließen 2. architektonische Planung beauftragen <u>Erläuterung:</u> Alternative für Sommerstockbahnen klären. Planung als Jungbürgerhaus mit einladendem Cafébereich, Mehrzweckraum (für Parties, Kulturprogramm und separate Ferienbetreuung bzw. Raumvermietung), Gastroküche, Außengelände in unmittelbarer Nähe zu Skaterplatz. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Der Neubau der Jugendfreizeitstätte befindet sich im Bau. Das Gebäude wird als nachhaltiger Holzbau errichtet, der die geforderten ökologischen Vorgaben in vielen Punkten übertrifft. Zusätzlich zum Gebäude entstehen auf dem ca. 2 Hektar großen Gelände ein Fußballfeld, ein Bolzplatz, eine Skateranlage und weitere Außensportanlagen für die Allgemeinheit, den Schulsport und den Vereinssport. Das Gebäude wird im Frühjahr 2027 fertig gestellt werden, die Außenanlagen werden aller Voraussicht im Herbst 2027 fertig gestellt. Der Standort für eine neue Sommerstockbahn ist noch nicht geklärt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Erledigt
1	2,3	S8	<u>Handlungsziel:</u> Ausbau und Attraktivierung Schulstandorte im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Erweiterung/Neubau Grundschule sowie Mittelschule <u>Handlungsschritte:</u> 1. "Phase 0" mit Schulkonzept beenden, Standortentwicklung prüfen 2. nach diesem Abschluss VGV-Verfahren und Planung Leistungsphasen 1-9 beauftragen. <u>Erläuterung:</u> Derzeit wird die künftige pädagogische Ausrichtung für Grund- und Mittelschule geklärt ("Lernlandschaft"). Auf dieser Grundlage werden Möglichkeiten der Weiterentwicklung an den vorhandenen Standorten geklärt. Auf dieser Grundlage erfolgt dann eine architektonische

			Planung und der erforderliche Um- bzw. Neubau, Durchgrünung Schulhöfe berücksichtigen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Grundschule wird derzeit in Teilen in nachhaltiger Holzbauweise um ein Geschoss aufgestockt, die 4 neu entstehenden Klassenräume sowohl die gemeinschaftlich nutzbaren Räume wurden nach Rücksprache mit der Schulleitung nach den neusten pädagogischen Anforderungen geplant. Zusätzlich wird der gesamte Grundschulgebäudekomplex energetisch saniert (Fassade, Fenster, Dach). Im Bereich der Josef Breher Mittelschule wurde der Schusterbau innenraumtechnisch weiter saniert, die Dränagen für den Schusterbau wurden erneuert, sodass das Innenraumklima der Klassenräume verbessert wurde. Ebenso wurde das Turnhallendach Abdichtungstechnisch saniert. Für den Bereich der Josef Breher Mittelschule gibt es verwaltungsintern Überlegungen, wie eine Erweiterung auf bestehendem Gelände gewährleistet werden kann. Diese Überlegungen sollten mit den schülerentsendenden Gemeinden im Jahr 2026 weiter vorangetrieben werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
1	6	S4	<u>Handlungsziel:</u> Weiterentwicklung Kinderbetreuung <u>Maßnahme:</u> Erweiterung Kindergarten Kinderland, Standort für Kindergarten in Höllriegelskreuth prüfen, Neubau für bisherige Container Mäuseburg <u>Handlungsschritte:</u> Flächenverfügbarkeit in Höllriegelskreuth klären; Standortentscheidung Kinderhaus treffen, weitere Planungsschritte einleiten, Planungsbeauftragen <u>Erläuterung:</u> Es wird ein Ausbau/ Neubau im Bereich des Kinderlands (ggf. als Waldkindergarten) bzw. ein neuer Standort in Höllriegelskreuth empfohlen; Des Weiteren ist mittelfristig ein Ersatz für die Container an der Mäuseburg vonnöten. Planungsauftrag erst nach Klarheit über Schulen erteilen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Neubau 3 gruppiger temporärer Kinderhort in Holzmodulbauweise in der Bahnhofstraße auf dem ehemaligen Herzoghaus-Grundstück. Die Fertigstellung der Einrichtung ist im Frühjahr 2026 geplant. Der Kinderhort wurde so konzipiert und ausgestattet, dass das Gebäude später eventuell als Ärztehaus oder als kleines Gesundheitszentrum genutzt werden kann (das Gebäude wurde deshalb explizit mit einem Aufzug ausgestattet). Für den Bereich Grosshesselohe wird in der Kreuzeckstraße 21 ein 4 gruppiges Kinderhaus geplant. Das Bauwerk soll ebenfalls in Holzmodulbauweise errichtet werden. Durch den unmittelbar

			angrenzenden Spielplatz, kann der Außenspielbereich synergetisch ergänzt werden. Die Einrichtung soll zum Kindergartenjahr September 2027 eröffnet werden. Das Bestandskinderhaus Mäuseburg hat noch eine baurechtliche zulässige Nutzungszeit bis zum 31.12.2030. Parallel zur Errichtung des Kinderhauses Kreuzeckstraße werden weiterführende Planungen für den Kinderhausstandort Mäuseburg gemacht. Nach Fertigstellung des Kinderhauses Kreuzeckstraße kann das Provisorium Mäuseburg rückgebaut werden und in diesem Bereich kann ein dauerhaftes Kinderhaus entstehen. Der Bebauungsplan Nr. 43 „Mäuseburg“ wurde Mitte 2025 gesetzt. Ein Waldkindergarten wurde verworfen, da zu wenig Nachfrage vorhanden ist. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft bzw. (Neubau Mäuseburg) bis 10 Jahre
1	5	S5	<u>Handlungsziel:</u> Schaffung von Wohnraum für Senioren im Bahnhofsareal <u>Maßnahme:</u> Neubau für seniorengerechtes Wohnen / Mehrgenerationenhauses auf Bahnhofswiese <u>Handlungsschritte:</u> Rahmenbedingungen definieren, Bedarf ermitteln 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung <u>Erläuterung:</u> Zentrumsnah soll das Angebot an Seniorenwohnen ausgebaut werden, die Kombination mit Ausbau der Nahversorgung ist wegen kurzer Wege für die Bewohner / Teilnahme am öffentlichen Leben attraktiv, Mehrgenerationenhaus, ggf. Demenz-WG <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> In 04/2026 wird ein Interimshort auf die Bahnhofswiese gestellt. Solange keine Gewissheit über die tatsächliche Dauer dieser Interimslösung herrscht, sollte keine Überplanung des Areals erfolgen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 10 Jahre
1	3	S12	<u>Handlungsziel:</u> Ausbau und Attraktivierung Schulstandort <u>Maßnahme:</u> Sanierung, Neubau und Erweiterung des Pullacher Gymnasiums <u>Handlungsschritte:</u> 1. Nutzungskonzept mit Klärung Erweiterungsbedarf & Kostenplanung 2. Sanierungskonzept erarbeiten 3. Auslagerung Schulbetrieb für Bauphase organisieren <u>Erläuterung:</u> Hierfür bieten sich für die temporäre Auslagerung z.B. Flächen nördlich IEP, im Bereich des bisherigen Sportplatzes oder Freizeitbades an, diese (temporären) Gebäude könnten z.B. im Anschluss auch für die

			Auslagerung der Mittel- oder Grundschule genutzt werden, nur geringe Abhängigkeit anderer OEP-Maßnahmen hiervon. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Im Jahr 2024 wurde die Machbarkeitsstudie für die Sanierung des alten Gymnasiums in Pullach und der Neubau des Gymnasiums Pullach dem Gremium vorgestellt. Die Machbarkeitsstudie beinhaltet die Sanierung des seit Anfang 2024 denkmalgeschützten Gymnasiums Pullach. Und ein Neubau auf angrenzendem Grundstück für die Verlagerung des alten Gymnasiums in die neuen Räumlichkeiten. Nach der Erstellung der neuen Räumlichkeiten für den Gymnasiumsumzug könnte das alte denkmalgeschützte Gymnasium dann saniert werden, um dort für die Josef Breher Mittelschule aus der Orstmitte den neuen Standort abzubilden. Die Grobkostenschätzung im Sommer 2024 lag für den Neubau und die Sanierung, bei ca. 180 Millionen €. Ein weiteres Procedere kann weiterführend nur dann abgebildet werden, wenn sich der Zweckverband Gymnasium Pullach (Stadt München, Landkreis München, Gemeinde Pullach und schülerendsendende Gemeinden) über die Kostenbeteiligung einig sind. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
1	1,7	S7	<u>Handlungsziel:</u> Sicherung kultureller Angebote <u>Maßnahme:</u> Modernisierung/Umgestaltung des Bürgerhauses <u>Handlungsschritte:</u> Sanierungsarbeiten planen und beauftragen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Das Bürgerhaus wird im Zuge des kontinuierlichen Bauunterhalts immer auf Stand gehalten. So wurde im Jahr 2025 die Kegelbahn saniert und erneuert. Ab der Sommerpause 2025 gab es für den Gastronomiebetrieb "Treibhaus" im Bürgerhaus einen Pächterwechsel, sodass ab diesem Zeitpunkt die Küche des Treibhauses sukzessive ertüchtigt wurde. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft.
2	7	S6	<u>Handlungsziel:</u> Erweiterung VHS <u>Maßnahme:</u> Räumlichkeiten für VHS in der Ortsmitte schaffen <u>Handlungsschritte:</u> Rahmenbedingungen definieren, 1. Konzeptplanung Zwischenvariante hinsichtlich Gebäudestellung, Lärmschutz, Stellplätze, Erschließung / Prüfung Vorhabenträger, steuerliche Auswirkungen 2. Plangutachten / Wettbewerb, darauf aufbauend Bebauungsplan 3. Projektplanung <u>Erläuterung:</u> die VHS benötigt weitere Räumlichkeiten, an neuen Standort bündeln, damit räuml. Enge in Rat- und Bürgerhaus entlasten.

			<u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die VHS-Geschäftsstelle ist in die Jaiserstraße 13 umgezogen. Ein eigenes Gebäude für die VHS ist noch offen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> 10 Jahre
2	9,4	S10	<u>Handlungsziel:</u> langfristige Sicherung und Erweiterung der Sportstätten <u>Maßnahme:</u> Erwerb des Warnberger Felds <u>Handlungsschritte:</u> 1. weitere Verhandlungen mit der Erzdiözese, 2. Rahmenbedingungen und Nutzungen definieren 3. (Wettbewerb und) Bauleitplanung <u>Erläuterung:</u> Sportangebot für Vereine und Schulen, insbes. Fußball und Leichtathletik (400m-Bahn fehlt), Erreichbarkeit und Anbindung optimieren, auch ggf. andere rechtliche Möglichkeiten nutzen, um Verfügbarkeit zu erreichen (Tausch, Pacht, etc.). <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Seitens des Eigentümers des Warnberger Feldes besteht keine Verkaufsbereitschaft. Gespräche wurden und werden geführt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt.
3		S9	<u>Handlungsziel:</u> Lebendig halten der Geschichte Pullachs, auch im Hinblick auf BND-Gelände <u>Maßnahme:</u> Etablierung eines Museums für Geschichte <u>Handlungsschritte:</u> Prüfung des Museumskonzepts; Suche geeigneter Standorte <u>Erläuterung:</u> In Zusammenarbeit mit dem Pullacher Geschichtsforum e.V. sowie Agenda 21 Pullach. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Wird z.Z. nicht weiterverfolgt. Seit 2014 sind sieben Bände der Pullacher Schriftenreihe erschienen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre
3	1,6	S2	<u>Handlungsziel:</u> Ergänzung des kulturellen Angebotes für alle Generationen <u>Maßnahme:</u> Vorüberlegungen für Einrichtungen und Nutzungen im BND-Gelände initiieren

			<u>Handlungsschritte:</u> Vorplanung nur im Rahmen eines Nutzungskonzeptes gemäß Maßnahme B4, s. dort <u>Erläuterung:</u> Im Rahmen des Nutzungskonzeptes müssen auch kulturelle Angebote für alle Generationen, kommunikative Treffpunkte und Aufenthaltsmöglichkeiten mit konzipiert werden, Werkstätten als Räume für VHS o.ä. beibehalten. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Das östliche Areal des BND wird weiter vom Bund genutzt werden. Der westliche Bereich wird während der geplanten Umbaumaßnahmen in der Ostseite weiter vom BND genutzt werden. Ob nach beendeter Entwicklung des östlichen Areals des BND das westliche Areal vom Bund weitergenutzt oder ganz/teilweise aufgegeben werden wird, ist z.Z. offen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Offen.
3	4	S11	<u>Handlungsziel:</u> Sicherung Sportflächenangebot <u>Maßnahme:</u> Vorhandene Sportflächen erhalten <u>Handlungsschritte:</u> 1. Sportfläche erhalten 2. Regelmäßige Nutzungsverteilung und Auslastung überprüfen 3. Wenn Verlagerung auf Warnberger Feld absehbar, Nutzungskonzept erarbeiten <u>Erläuterung:</u> Hohe Auslastung durch Vereine, erfüllen tw. nicht mehr aktuelle Anforderungen (für Leichtathletik oder Fußball höherer Liegen), zunehmender Bedarf. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Über 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Sportstätten werden laufend unterhalten. Im Zuge der Errichtung der Jugendfreizeitstätte entstehen auf dem ca. 2 Hektar großen Gelände an der Margarethenstraße ein ganzjährig bespielbares Fußballfeld, ein Bolzplatz, eine Skateranlage und weitere Außensportanlagen für die Allgemeinheit, den Schulsport und den Vereinssport. Der Erwerb des Warnberger Feldes ist wegen fehlender Verkaufsbereitschaft der Eigentümerin z.Z. eher unwahrscheinlich. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 19.06.2018 (TOP 4) wurden die Handlungsempfehlungen für das **Handlungsfeld (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“** beschlossen.

Link: <https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp?kvonr=2500>

Handlungsempfehlungen (5) „Nahversorgung und Wirtschaft“

Priorität	Leitziel	Nr.	Handlungsempfehlung
1	1, 2	N3	<u>Handlungsziel:</u> Nahversorgung im Ortskern stärken. <u>Maßnahme:</u> Mögliche Erweiterungsintentionen des Norma-Marktes planungsrechtlich sichern. <u>Handlungsschritte:</u> Bei Bedarf Bauleitplanung durchführen. <u>Erläuterung:</u> Abhängig von Eigentümergemeinschaft. Erweiterungskonzept erwartet. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Planungen für die Erweiterung des Norma-Marktes gestalten sich aufgrund privatrechtlicher Abstimmungen als schwierig. Der Eigentümer der Markfläche war wiederholt in Kontakt mit der Gemeinde wegen baulicher Erweiterungen und der Änderung des Bebauungsplanes. Konkrete Pläne wurden jedoch nicht vorgelegt. In der Gartenstraße 2 ist ein größerer Laden geplant. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 5 „Ortsmitte“ wurde am 25.11.2025 gefasst. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
1	1	N2	<u>Handlungsziel:</u> Nahversorgung im Ortskern stärken; vgl. Projekt B5 (Entwicklung Bebauungskonzept für Bahnhofswiese mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte). <u>Maßnahme:</u> Ladengeschäfte im Bahnhofsbereich für die Grundversorgung und den täglichen Bedarf ansiedeln. Vorrangig den Ortskern und nicht die am Rand liegenden, bestehenden Versorgungsschwerpunkte weiter stärken. <u>Handlungsschritte:</u> Entwicklung Bebauungskonzept für den Bahnhofsbereich mit durchmischten Nutzungen, für eine attraktive, multifunktionale Erweiterung der Ortsmitte. Es wird die Durchführung eines Planverfahrens mit Realisierungsteil „Herzoghaus“ und Ideenteil „Bahnhofsbereich“ sowie ein anschließender Investorenwettbewerb empfohlen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Verwaltung wurde für das Jahr 2026 beauftragt, den denkmalgeschützten Bahnhof denkmalgerecht zu sanieren, die vorhandenen Sanitäranlagen sowie die Warthalle für die Bahnreisenden benutzerfreundlich wieder herzustellen. Alle weiteren

			Möglichkeiten die durch einen Workshop entwickelt wurden, sollen nach Möglichkeit baulich umgesetzt werden. Auf dem ehemaligen Grundstück "Herzoghaus" wird ein dreigruppiger Kinderhort in Holzmodulbauweise erstellt, der im Frühjahr 2026 in Nutzung gehen wird. Der Kinderhort wurde so konzipiert und ausgestattet, dass das Gebäude später eventuell als Ärztehaus oder als kleines Gesundheitszentrum genutzt werden kann (das Gebäude wurde deshalb explizit mit einem Aufzug ausgestattet). Zusätzlich zur Bahnhofsanierung und der Errichtung Kinderhort wird durch einen privaten Träger das ehemalige Postgebäude in der Gartenstraße 2 überplant. Hier ist eine Mischnutzung (barrierefreier Laden, Arztpraxen, Wohnen mit Kleingewerbe) geplant. Die Integration der Bushaltestelle wird in den Planungen berücksichtigt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft
2	2, 3	N1	<u>Handlungsziel:</u> Nahversorgung am Wöllnerplatz stärken. <u>Maßnahme:</u> Angebote für Betreiber / Geschäftsleute attraktiv machen. <u>Handlungsschritte:</u> Verhandlungen mit Pächter, ggf. Festschreiben einiger Sortimente bei günstiger Miete, ggf. weitere Vergrößerung prüfen. <u>Erläuterung:</u> In Großhesselohe wird ein größerer Lebensmittelmarkt nicht funktionieren, daher wurde der Kiosk errichtet und mit Leitungsanschlüssen versorgt, um zumindest eine Grundversorgung zu ermöglichen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Die Automatenlösung am Wöllner Platz hat sich bewährt. Es wird keine Veränderung angestrebt, zumal die dort bereits vorhandene, gelegentlich wechselnde Gastronomie eindrücklich verdeutlicht, wie schwierig dieser Standort wirtschaftlich zu betreiben ist. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
2	2, 4	W1	<u>Handlungsziel:</u> Weiterentwicklung Gewerbeflächen. <u>Maßnahme:</u> Weiterentwicklung Gewerbegebiet Höllriegelskreuth (insbesondere Bereich Industriestraße) vorbereiten. <u>Handlungsschritte:</u> Abstimmung mit dem Grundstückseigentümer über möglichst bessere Ausnutzung / Verdichtung, Bebauungsplanung. <u>Erläuterung:</u> Beispielsweise Gesundheitszentrum bei Linde-Agora. <u>Zeitliche Umsetzung:</u>

			Bis 5 Jahre. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Für den Bereich des Werkes von United Initiators wurde ein neuer Bebauungsplan gesetzt. Pläne über bauliche Entwicklungen bei der Firma Linde oder anderen Eigentümern von Gewerbeimmobilien in diesem Bereich liegen z.Z. nicht vor. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
3	2	W2	<u>Handlungsziel:</u> Stärkung Gewerbepark (Gemarkung Baierbrunn). <u>Maßnahme:</u> n.b.. <u>Handlungsschritte:</u> Sanierung. <u>Erläuterung:</u> Läuft bereits. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Über 10 Jahre. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Laufende Maßnahme. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Läuft

In der öffentlichen Sitzung des Gemeinderates am 06.11.2018 (TOP 4) wurden die **Handlungsempfehlungen für die „Ortsmitte“** beschlossen.

Link: <https://buergerinfo-pullach.digitalfabrix.de/vo0050.asp? kvonr=2500>

Handlungsempfehlungen „Ortsmitte“			
Priorität	Leitziel		Handlungsempfehlung
2	6		<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Neugestaltung Münchner Straße zugunsten von Fußgängern zwischen Bahnhofstraße und Kirchplatz <u>Handlungsschritte:</u> 1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie / Vorplanung beauftragen, → Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung) <u>Erläuterung:</u> Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten,

		mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Nicht umgesetzt, Planungen bisher nicht aufgenommen. Das Radverkehrskonzept wurde dem Gemeinderat am 21.10.2025 vorgelegt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre
2	6	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Fußwegbreiten erweitern <u>Handlungsschritte:</u> Generell soll bei Umbaumaßnahmen Fuß- (und Rad-) verkehr durch Erweiterung der Aufenthalts- und Verbindungsflächen in der Ortsmitte gestärkt werden; allerdings werden vitale Bestandsbäume erhalten. <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Nicht umgesetzt, Planungen bisher nicht aufgenommen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Unbestimmt
2	6	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Kirchplatz mit verbesserter Aufenthaltsqualität umgestalten; die Erreichbarkeit des Einzelhandels und der Gastronomie wird sichergestellt <u>Handlungsschritte:</u> 1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie / Vorplanung beauftragen, → Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung) <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Nicht umgesetzt, Planungen bisher nicht aufgenommen. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 5 Jahre
3	6	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Gesamtgestaltungskonzept für Johann-Bader-Straße, Habenschadenstraße, Schwanthalerstraße und Gartenstraße (nördlicher Teil) entwickeln

		<u>Handlungsschritte:</u> 1. Rahmenbedingungen definieren (Breite der Gehwege, Fahrbahnbreite, Anzahl Stellplätze) 2. Konzeptstudie / Vorplanung beauftragen, → Mehrfachbeauftragung von 3 Planungsbüros (Beauftragung mit konkreter Aufgabenstellung, parallele Erarbeitung und Präsentation von 3 Entwürfen durch Büros, Auswahl der besten Variante durch Gemeinderat, ggf. Weiterbeauftragung) <u>Erläuterung:</u> Der Straßenzug verfügt im Bestand über wenig Aufenthaltsqualitäten, mit einer Umgestaltung soll der Fuß- und Radverkehr gefördert werden <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 15 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Nicht umgesetzt, Planungen bisher nicht aufgenommen. Das Radverkehrskonzept wurde dem Gemeinderat am 21.10.2025 vorgelegt. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 15 Jahre
3	6	<u>Handlungsziel:</u> Attraktives Wegenetz und verbesserte Aufenthaltsqualität im Ortskern <u>Maßnahme:</u> Schulstraße umgestalten <u>Handlungsschritte:</u> 1. Ergebnis der Schuluntersuchungen Phasen 0, 1-4 abwarten 2. an die Schulplanung angepasste Neugestaltung der Schulstraße prüfen und entwickeln <u>Erläuterung:</u> Durch die Umbauten an der Schule, ggf. mit Einbeziehung des Grundstücks Habenschadenstraße 8 ergibt sich evtl. der Bedarf, in jedem Fall die Chance, die Straße der neuen Nutzung entsprechend umzugestalten. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre <u>Erläuterungen zum Stand 01/2026:</u> Planung wird geprüft. <u>Zeitliche Umsetzung:</u> Bis 10 Jahre