

Arbeitstermin, 23. April 2012

Planungsansätze und Herangehensweisen zur Stärkung der Germeringer Innenstadt

Masterplan Germeringer Innenstadt

**Gefördert durch die Oberste
Baubehörde im Staatsministerium
des Innern:**

**Zuschüsse des Landes für
modellhafte städtebauliche
Planungen und Forschungen**

Erarbeitung modellhafter
städtebaulicher Untersuchungen und
Planungen, die von allgemeinem
Interesse sind und die Pflichtaufgaben
der Gemeinden überschreiten.



Planungsablauf

Was bisher geschah:

März bis Juli 2011

Antrag auf Förderung
Vorbereitung des Planungsprozesses
Zusammenstellen des Planungsteams

September 2011

Förderzusage durch die Oberste Baubehörde
Beginn der Arbeiten

September / Oktober 2011

Analyse zum Bestand
erste Konzepte zur Herangehensweise
Einzelgesprächen mit Eigentümern und Eigentümerinnen

26. Oktober 2011

Bürger-/Bürgerinnenversammlung

Januar bis März 2012

Termine mit: Fraktionen, Eigentümerinnen und Eigentümern,
wichtigen Akteuren und Akteurinnen
Abstimmung von Konzepten und Strategien zum Thema Verkehr und
Einzelhandel

18. April 2012

Arbeitsgespräch mit den Vertretern und Vertreterinnen der
Bevölkerungsgruppen

Weitere Planungsschritte:

23. April 2012

Bürger-/Bürgerinnentermin, Erarbeiten der Ziele zur Entwicklung der
Innenstadt

25. April 2012

Wirtschaftsempfang, Präsentation der bisherigen Ergebnisse

03. Mai 2012

Stadtentwicklungsausschuss des Stadtrates, Darstellung der
Ergebnisse der Planung

12. Mai 2012

Klausurtag Stadtrat, Erarbeiten der Ziele zur Entwicklung der Innenstadt

23. Mai 2012

Bürger-/Bürgerinnentermin, Workshop zu verschiedenen Bereichen der
Innenstadt

18. Juni 2012

Bürger-/Bürgerinnentermin, Darstellung der Ergebnisse des
Planungsprozesses

Sommerpause 2012

Zusammenstellen des Masterplanes

Nach der Sommerpause

Beschluss des Stadtrates zu den Zielen des Masterplan

Leitbild zur Innenstadtentwicklung

Basis der Arbeit zur Innenstadtentwicklung stellen die Ergebnisse des von den Bürgerinnen und Bürgern erarbeiteten Leitbildes dar. Eine zentrale Aussage des Leitbildes ist:

„Ein urbanes Stadtzentrum lädt zum Verweilen ein. Es bietet exzellenten Einzelhandel und gute Aufenthaltsqualität durch große, autofreie Bereiche und attraktive Gastronomie. Hier konzentriert sich öffentliche, soziale, kulturelle und kommerzielle Nutzung“ (Zitat Leitbild)

Zentrale Ziele zur Innenstadt aus dem Leitbild:

- Konzentration öffentlicher, sozialer, kultureller und kommerzieller Nutzungen in der Innenstadt
- Mix aus Handel, Gastronomie, Dienstleistung und Hotellerie
- Ausgestaltung der öffentlichen Räume mit hoher Aufenthaltsqualität
- Verkehrsberuhigte bzw. autofreie Bereiche
- Förderung neuer Wohnformen, unter anderem Generationenwohnen

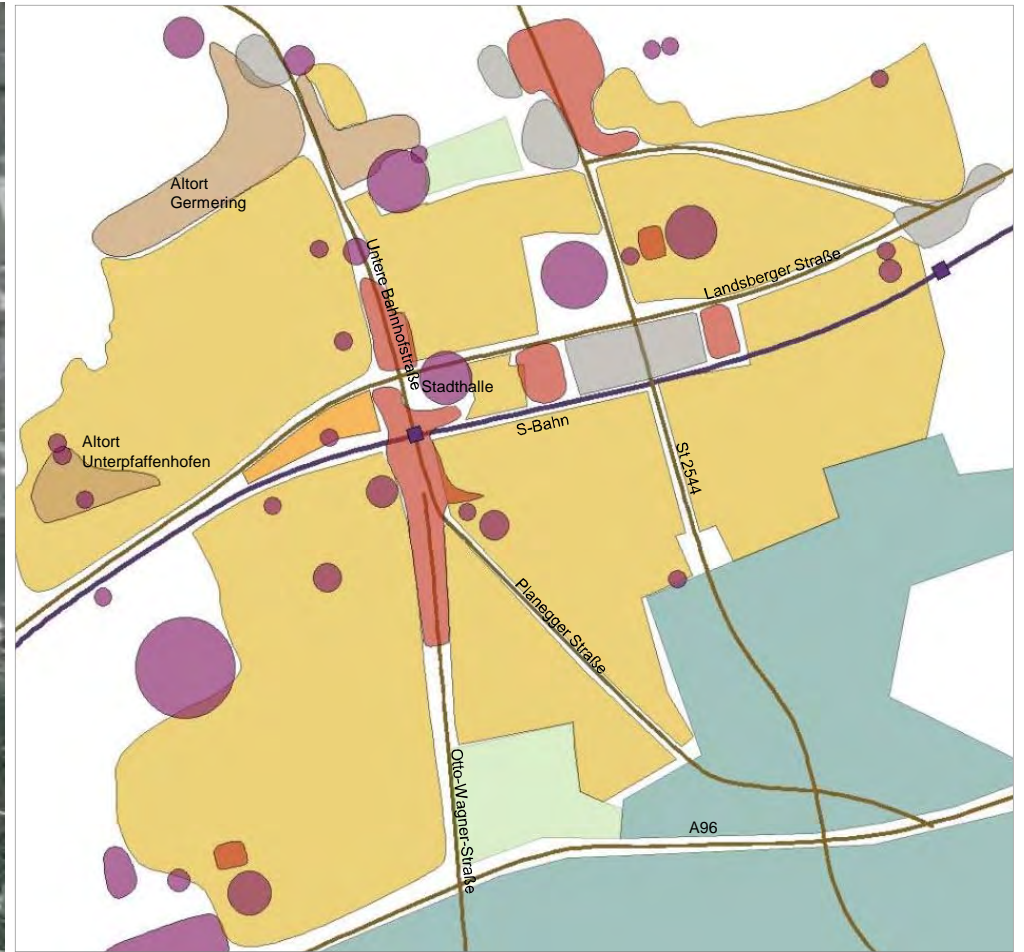


Analyse - Aufbau der Stadt Germering



Luftbild aus dem Jahr 1944 (Quelle: „Leben in Germering“, Sutton Verlag, 2004)

- Historische Stadtteile liegen an den Rändern (alte Dorfgebiete)
- Die „neue Innenstadt“ entstand an den Rändern der Gemeinden Germering, Unterpfaffenhofen und Harthaus



Skizze „Stadtcomic“ Verteilung der Nutzungen (gelb Wohnen, lila Gemeinbedarf, rot Handel, grau Gewerbe, braun dörf. Bereiche)

- Flächiger Aufbau der Stadt
- Innenstadt relevante Nutzungen auf große Bereiche der Stadt verteilt
- Zentraler Bereich im Knotenpunkt Untere Bahnhofstraße, Landsberger Straße, S-Bahn

Analyse - Stadtstruktur



Darstellung Stadtstrukturen

- Breites Spektrum an Wohnformen und Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet
- Wohnen mit hoher und geringer Dichte bis in zentrale Lagen
- Unterschiedliche Baustrukturen prägen das Stadtbild



Analyse Einzelhandel – ausgewählte Strukturkennzahlen

- 194 Betriebe mit ca. 45.950 m² Gesamtverkaufsfläche¹, alle Branchen(gruppen) sind dabei mehrfach vorhanden
→ im kommunalen Vergleich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung, v.a. in den innerstädtischen Leitbranchen (Bekleidung, Schuhe) bestehen Defizite
- relativ hoher Anteil (sehr) kleinteiliger Verkaufsflächen, größere Flächen / Anbieter zur Stärkung der Anziehungskraft fehlen weitgehend
- standortstrukturell weist besonders die Innenstadt einen Nachholbedarf auf
- Einwohner im Germeringer Marktgebiet: ca. 60.350 Personen, das Gesamtkaufkraftvolumen im Marktgebiet beträgt ca. 375,2 Mio. €
→ außerhalb des Germeringer Stadtgebietes nimmt die Einkaufsorientierung nach Germering jedoch stark ab
- relativ geringe Kaufkraftbindung vor Ort und insbesondere auch aus dem Umland
→ unterdurchschnittliche Zentralität in nahezu allen Branchen, d.h. es fließt mehr Kaufkraft ab, als vor Ort vorhanden ist



¹ zum Erhebungszeitpunkt im Februar 2011

Analyse Einzelhandel - Verteilung Handel in der Stadt

Angebote mit Gütern des täglichen Bedarfes



Legende

- Ladenhandwerk (Bäckerei, Metzgerei)
- Getränkemarkt
- sonstige Lebensmittelbetriebe bis 250m²
- sonstige Lebensmittelmärkte über 250m²

Karte: Einzelhandelsanalyse Stand 2009, Dr. Heider, Angebote mit Gütern des täglichen Bedarfes

Magnetbetriebe mit über 500 m² Verkaufsfläche



Ladenlokale des Einzelhandels:

- | | |
|-----------------------------|-----------------------------|
| 1 Allguth | 10 Aldi |
| 2 Norma | 11 Dehner Gartencenter |
| 3 Möbel Grollmus | 12 OBI Bau- und Gartenmarkt |
| 4 Tengelmann | 13 expert TechnoMarkt |
| 5 City-Galerie E center | 14 AEZ - Münchener Straße |
| 6 Kaufhaus Herz | 15 Edeka Markt |
| 7 Der Radl-Markt | 16 InterSport Pofandt |
| 8 AEZ Oskar-von-Miller-Str. | 17 Plus |
| 9 Lidl | 18 REWE |

Verkaufsfläche in m²

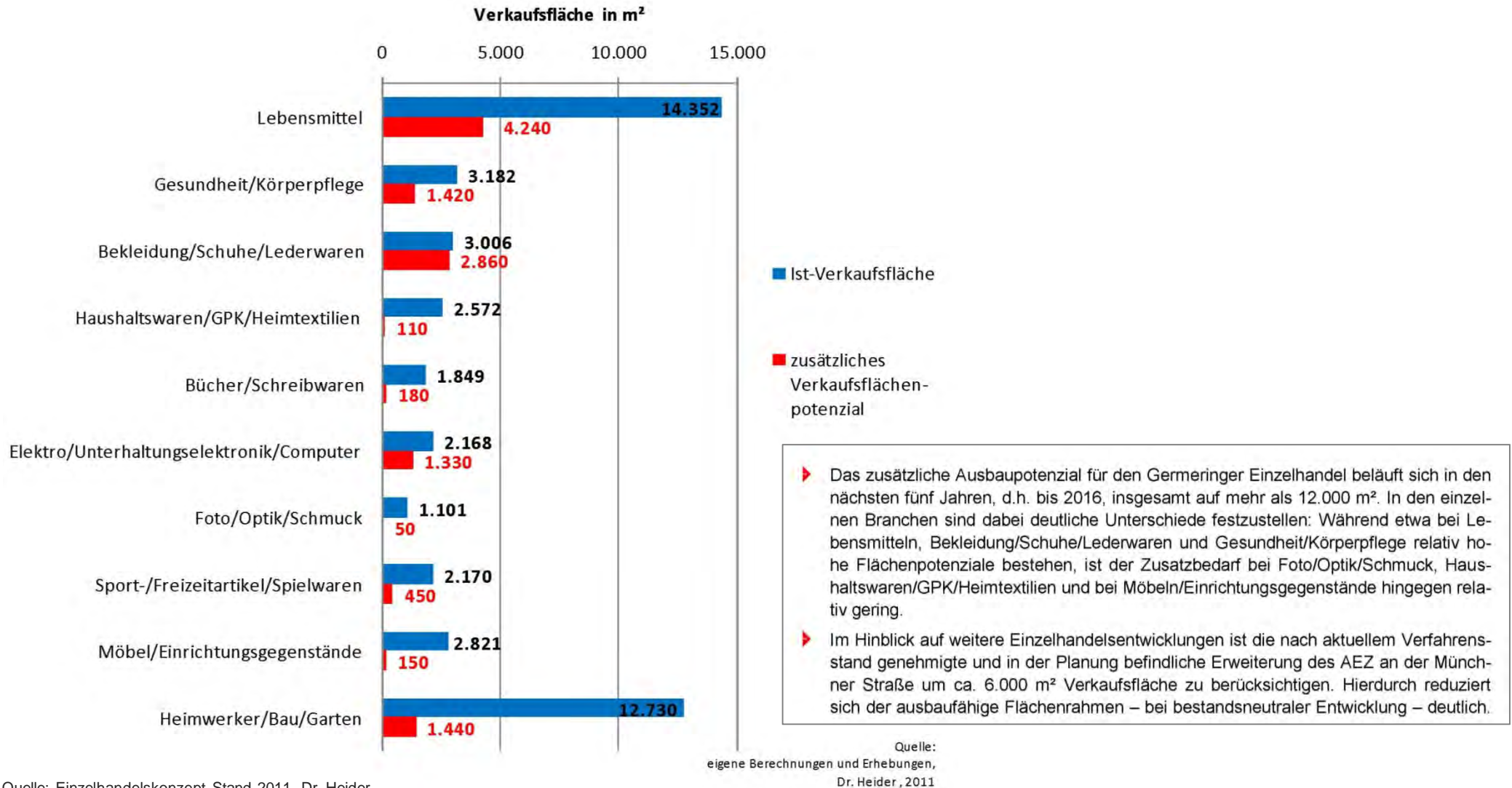


— Innenstadt

Karte: Einzelhandelsanalyse Stand 2009, Dr. Heider, Magnetbetriebe mit über 500m² Verkaufsfläche

Analyse Einzelhandel – Zusätzliches Verkaufsflächenpotential (ohne Umsatzumverteilung im Bestand)



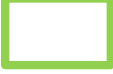

Zusätzliches Verkaufsflächenpotenzial bis 2016



Quelle: Einzelhandelskonzept Stand 2011, Dr. Heider,

Analyse Einzelhandel - Standortkonzept des Einzelhandels in Germering



-  Zentraler Versorgungsbereich
Innenstadt
-  Innerstädtischer
Ergänzungsbereich
-  Stadtteilzentrum Wittelsbacher
Einkaufszentrum (WEZ)
-  Nahversorgungsstandort
(bestehend)
-  Nahversorgungsbereich
mit Entwicklungsbedarf

Quelle: Einzelhandelskonzept der Stadt Germering, Dr. Heider, 2011.

Analyse - Verkehrsführung



Skizze Straßennetz (Büro Transver)

- Durchgängiges Straßennetz mit ähnlich breiten Straßenquerschnitten
- „Spange“ und Landsberger Straße sehr belastbare Verkehrsstrassen
- Untere Bahnhofstraße, Planegger Straße und Otto-Wagner-Straße sind wichtige Verkehrseinfahrtsstraßen
- S-Bahn teilt die Stadt in südlichen und nördlichen Abschnitt mit verschiedenen Querungspunkten



Analyse - Verkehrsaufkommen



Skizze Verkehrsmenge (Büro Transver)

- Untere Bahnhofstraße mit 11.000 bis 12.000 Kfz pro Tag stark vom Verkehr belastet
- Großer Anteil an Binnenverkehr im gesamten Verkehrsaufkommen



Analyse – Radwegenetz

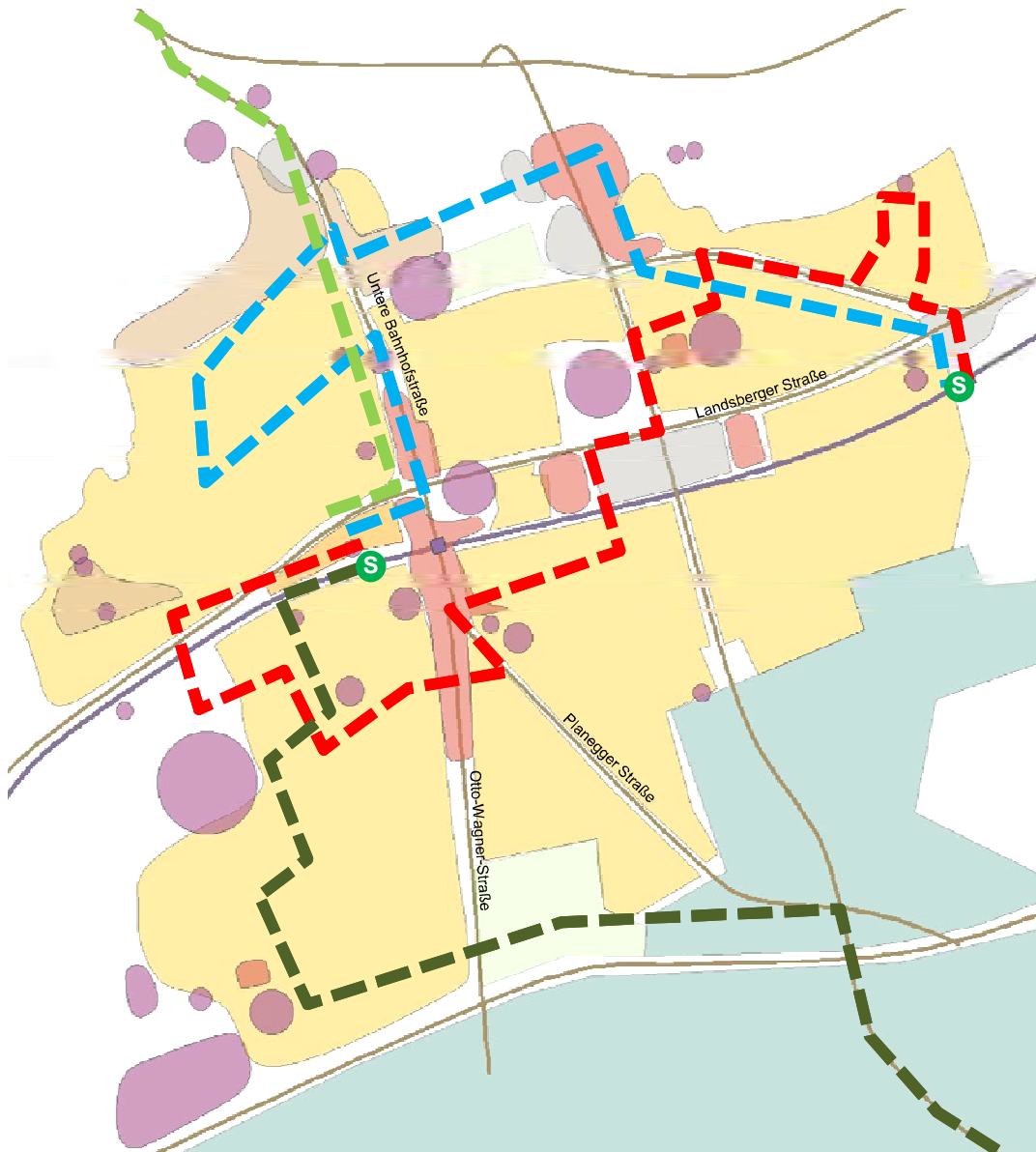


Skizze Straßennetz (Büro Transver)

- Gute Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung
- Ausreichend Querungspunkte über die „Spange“, Landsberger Straße und S-Bahn
- Ausbaufähige Verbindungen in Nord-Süd-Richtung
- Optimierung einzelner Knotenpunkte erforderlich



Analyse – Öffentlicher Nahverkehr

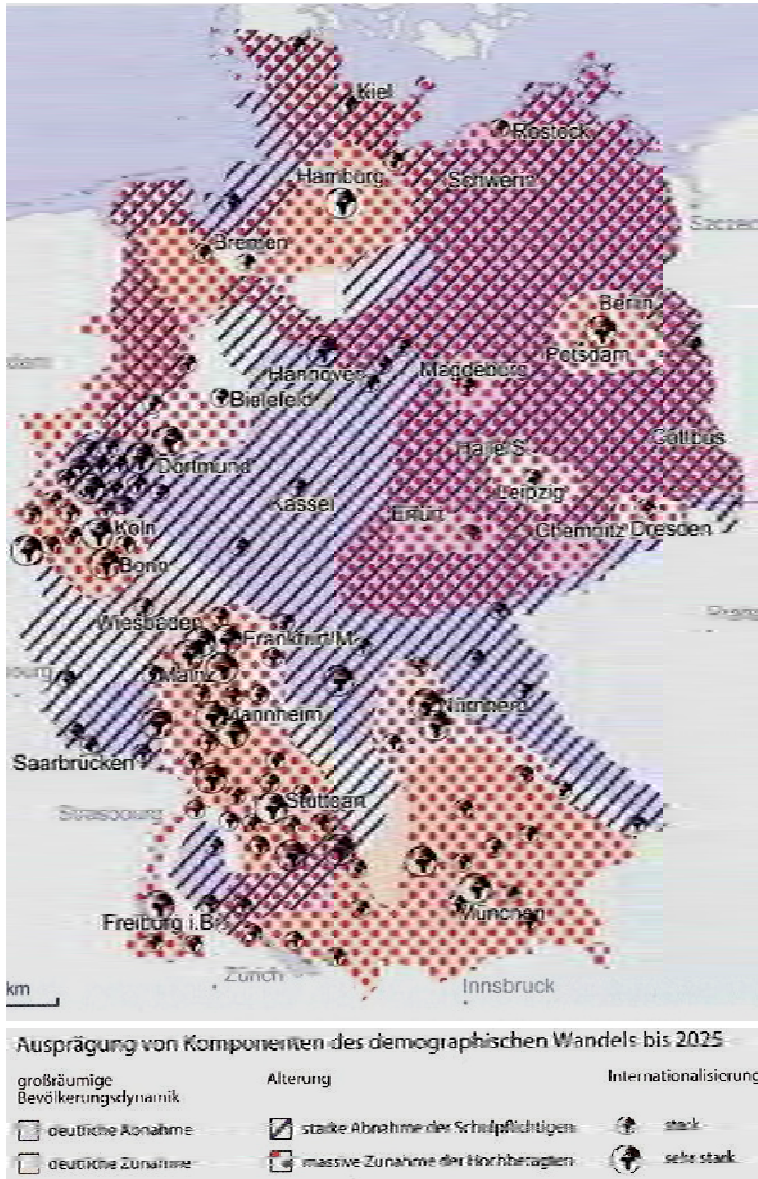


Skizze Busliniennetz

- Zwei S-Bahn-Haltestellen, davon eine in zentraler Lage
- P&R und B&R Plätze in unmittelbarer Bahnhofsnähe in ausreichender Zahl
- Buslinien verbinden die beiden S-Bahnhaltestellen in Ost-West-Richtung
- Zusätzliches Angebot über Sammeltaxis und Nachtbus



Analyse – Prognosen zu Bevölkerungsentwicklung



Karte BBR-Bevölkerungsprognose 2005-2025/bbw

Demographischer Wandel

- Alterung
- veränderte Lebensweisen
- wachsende Internationalisierung des Standortes
- Notwendigkeit zum Stadtumbau entsprechend der veränderten Bedürfnisse der Bewohner/-innen (Aufbau von nachbarschaftlichen Netzwerken, Stärkung der Nahmobilität, etc.)

Tendenzen des Immobilienmarktes im Münchner Umfeld

- Steigende Nachfrage nach Wohnraum
- Steigende Immobilienpreise
- Urbanisierung – „zurück in die Stadt“

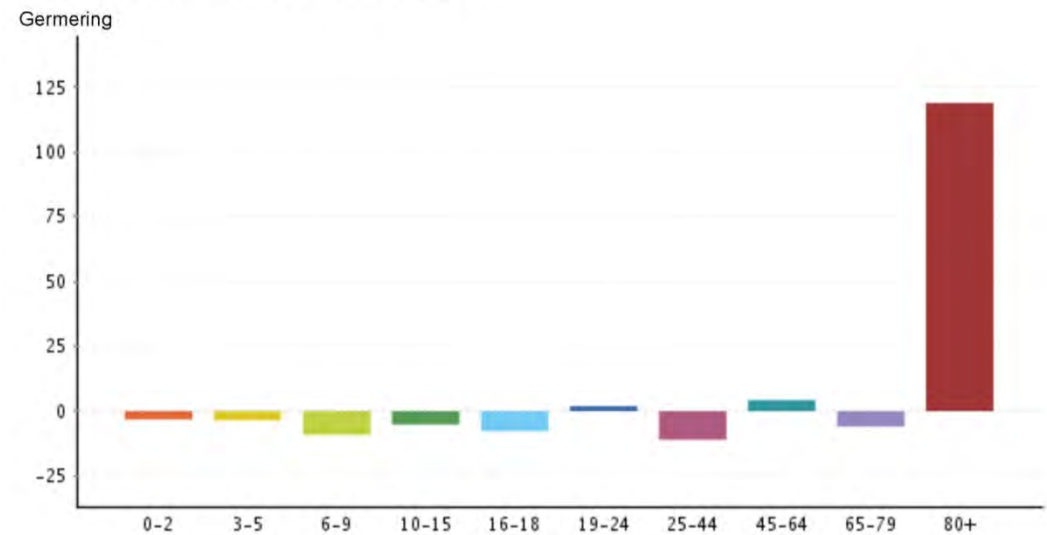
Analyse – Prognosen zu Bevölkerungsentwicklung

Datenblatt: Große Kreisstadt Germering

Bevölkerungsstand am 31.12.	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren			
		unter 18	18 bis unter 40	40 bis unter 65	65 oder älter
Jahr					
2008	37035	6026	9418	12806	8785
2009	37090	6000	9360	12740	8980
2010	37150	5970	9310	12810	9060
2011	37210	5960	9300	12760	9190
2012	37280	5970	9300	12660	9350
2013	37330	5970	9370	12600	9400
2014	37380	5940	9430	12530	9470
2015	37410	5910	9470	12520	9510
2016	37440	5900	9490	12560	9490
2017	37450	5910	9490	12620	9440
2018	37450	5860	9530	12630	9430
2019	37440	5860	9530	12640	9420
2020	37420	5860	9480	12660	9410
2021	37390	5850	9460	12680	9390
2022	37340	5850	9420	12660	9400
2023	37290	5840	9410	12660	9380
2024	37220	5830	9380	12610	9400
2025	37160	5820	9350	12600	9390
2026	37080	5820	9310	12540	9410
2027	36990	5820	9260	12470	9450
2028	36900	5810	9210	12390	9500

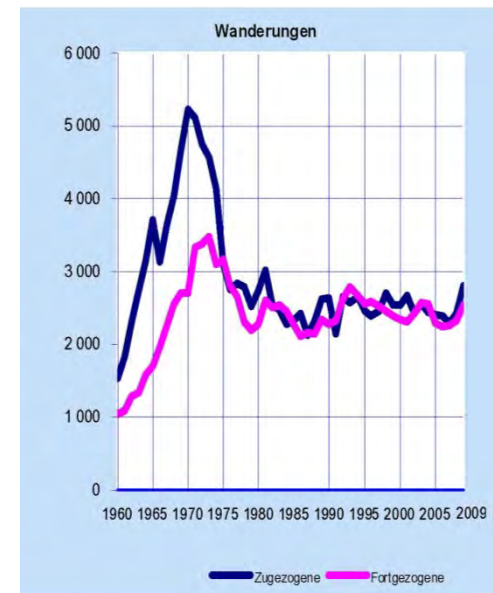
Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Änderung der Altersstruktur von 2006 auf 2025 (%)



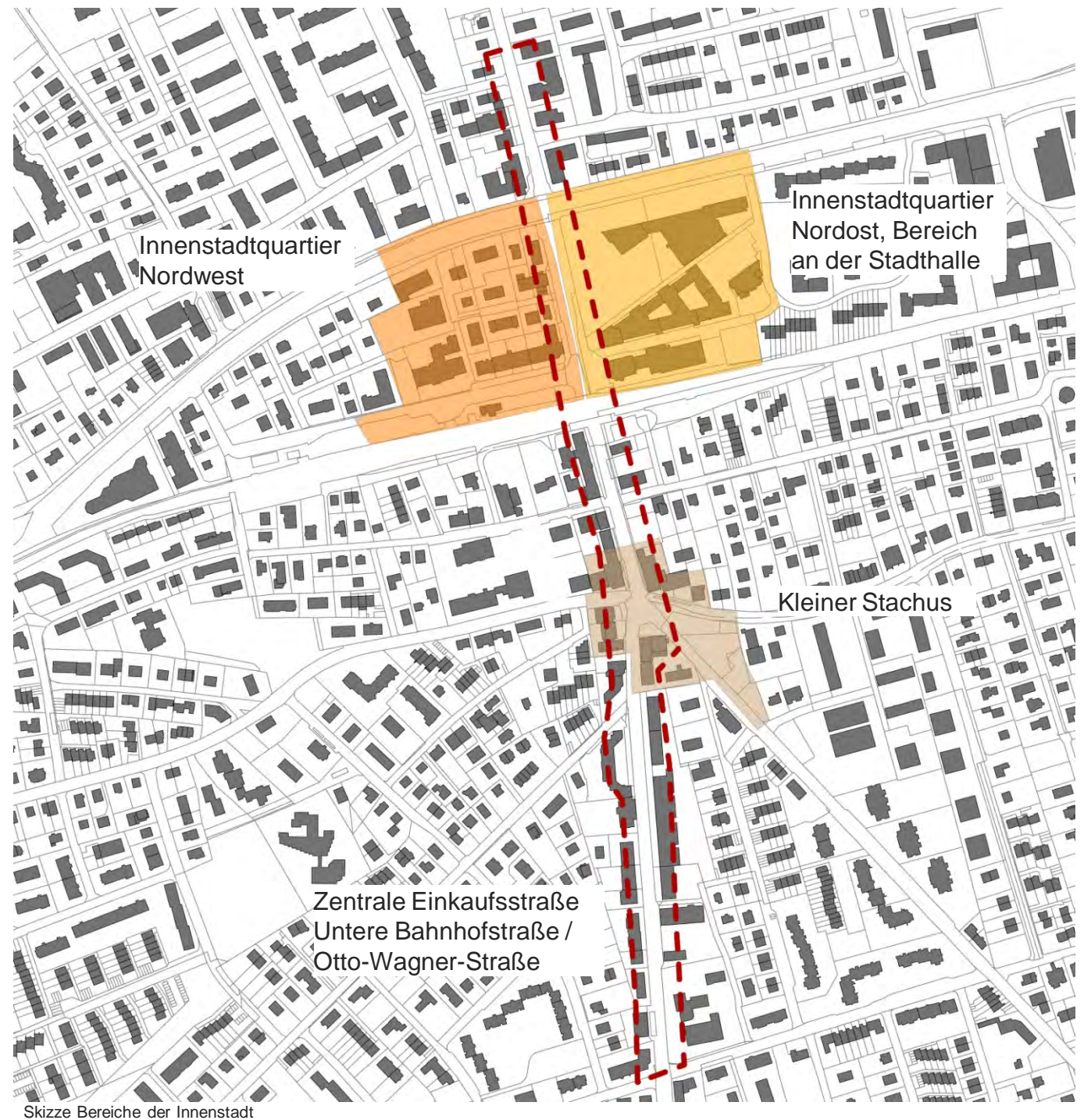
Quelle: ies GmbH, Deerst GmbH, eigene Berechnungen.

Quelle: Bertelsmannstiftung



Quelle: Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung

Bereiche der Innenstadt



Analyse - Zentrale Einkaufsstraße Untere Bahnhofstraße / Otto-Wagner-Straße



Entfernung
ca. 1km

- Die zentrale Einkaufsstraße ist in Germering mit 1 km sehr lang, fußläufig angenehme Entfernungen liegen bei 500 m, für mobil eingeschränkte Menschen bei 300 m
- (im Vergleich: Länge der Münchner Fußgängerzone 700m)

Skizze Lage der zentralen Bereiche in der Stadt (gelb die innerstädtischen Bereiche mit Handel, Kultur)

Analyse - Zentrale Einkaufsstraße Untere Bahnhofstraße / Otto-Wagner-Straße



Schwarzplan der Stadt Germering

- Innerstädtische Straßenzüge sind in Bauweise, Baudichte und Gebäudehöhe wenig von angrenzenden Wohnsiedlungen zu unterscheiden.
- Ausgestaltung der Straßenräume von Einkaufsstraßen und Wohnstraßen ist sehr ähnlich
- Wenig ortsprägende Elemente in der Innenstadt vorhanden
- Innerstädtische Bereiche sind nur schwer erkennbar (wenig Prägnanz)



Analyse - Zentrale Einkaufsstraße Untere Bahnhofstraße / Otto-Wagner-Straße



- Lücken in der Abfolge der öffentlichen Nutzungen durch Baulücken, Unterführung, Stützmauer, unbebauter Platz
- Verdeckte Erdgeschossnutzung durch starke Eingrünung
- „Gefühltes“ Ende der Handelslage am Kleinen Stachus



Skizze Lücken in der Handelslage (rot die Bereiche, in denen die Handelslage unterbrochen ist, der Kreis kennzeichnet den Kleinen Stachus als „gefühltes Ende der Handelslage, grün die Bereiche, in denen Pflanzung die erdgeschossige Nutzung verdeckt)

Analyse – Kleiner Stachus

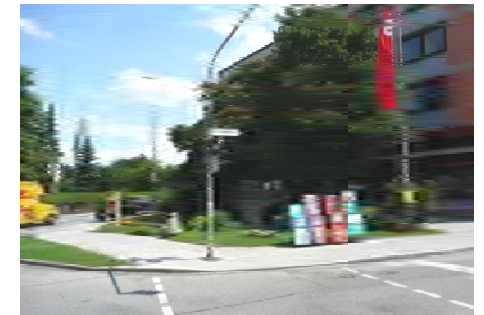


Foto: Der Kleine Stachus im Jahr 1956 mit typischer Straßenführung. Quelle: „Leben in Germering“, Sutton Verlag, 2004)



Skizze Kleiner Stachus, Verkehrsfläche und Pflanzung – derzeitige Situation

- Zentraler Platz in der Germeringer Innenstadt
- Vor allem kleinflächigere Handelsnutzungen und Dienstleistungen
- Fünfarmiger Verkehrsknoten mit weitläufigen Fahrbahnflächen
- Durch unbebaute Grundstücke fehlende Raumkanten, Ergänzung der Bebauung in Planung
- Erdgeschossige Nutzung durch dichte Begrünung verdeckt
- Räumliche Anbindung der Otto-Wagner-Straße wenig vorhanden
- Starke Verkehrsfrequenz, hohe Dominanz des Autos im Straßenraum
- Kaum Belastung durch Schwerverkehr
- Regelung des Verkehrsknotens durch Ampelschaltung



Analyse – Kleiner Stachus



Bebauungsplan Kleiner Stachus, vom 19.03.2001

Themen des Bebauungsplans von 2001:

- Reduzierung der Kreuzung auf vierarmigen Verkehrsknoten durch Verlegung Planegger Straße
- Platzbereich im Vorfeld Sparkasse / neues rundes Gebäude im Osten
- Hauptverkehrsführung über Otto-Wagner-Straße

Die Planung wird nach Einspruch eines Eigentümers nicht mehr weiter verfolgt.

Die Verlegung der Hochspannungsleitung ermöglicht bauliche Entwicklung am Kleinen Stachus (bauliche Erweiterung Sparkasse).



Bebauungsplanänderung Kleiner Stachus, Dezember 2011

Lösungsansätze zur Aufwertung der zentralen Einkaufsstraße



Konzeptdarstellung Promenade in durchgrüntem Umfeld

- Erarbeiten eines durchgängigen und markanten Gestaltungsprinzips im öffentlichen Raum
- Aufwertung bestehender Freiräume als Abfolge von Plätzen entlang der „Promenade“. Ermöglichen innerstädtischer und belebender Freiraumnutzungen
- Schließen von Baulücken, Ansiedeln von frequenzbringenden Nutzungen und Handel entlang der Promenade
- Wiederholung von für Germering typischen Gebäudeelementen
- Schaffung einer „offenen“ Ladenvorzone mit freiem Blick auf die Erdgeschossnutzungen, durchgängige, großzügige Belagsflächen bis zur Fassade
- Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit im zentralen Bereich



Skizze: Darstellung der Handelslagen im Straßenabschnitt Untere Bahnhofstraße bei der Unterführung (rot Darstellung der Bereiche ohne erdgeschossige Handelslage)

Fragen zum Umgang mit der zentralen Einkaufsstraße

- Wie schätzen Sie die Attraktivität der zentralen Einkaufslage in Germering ein?
- Welche Bedingungen sind vorhanden, damit die unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen gerne in Germering einkaufen?
- Wie schätzen Sie die Situation der Stellplätze in der Germeringer Innenstadt ein?
- Welche Freiräume laden schon heute zum Verweilen ein, welche Plätze werden gerne aufgesucht?
- Welche Freiräume könnten für Aktivitäten genutzt werden, wenn einzelne Rahmenbedingungen geändert würden?



Analyse – Innenstadtquartier Nordost, Bereich an der Stadthalle



Skizze Proportionen und Abstände im Bereich vor der Stadthalle

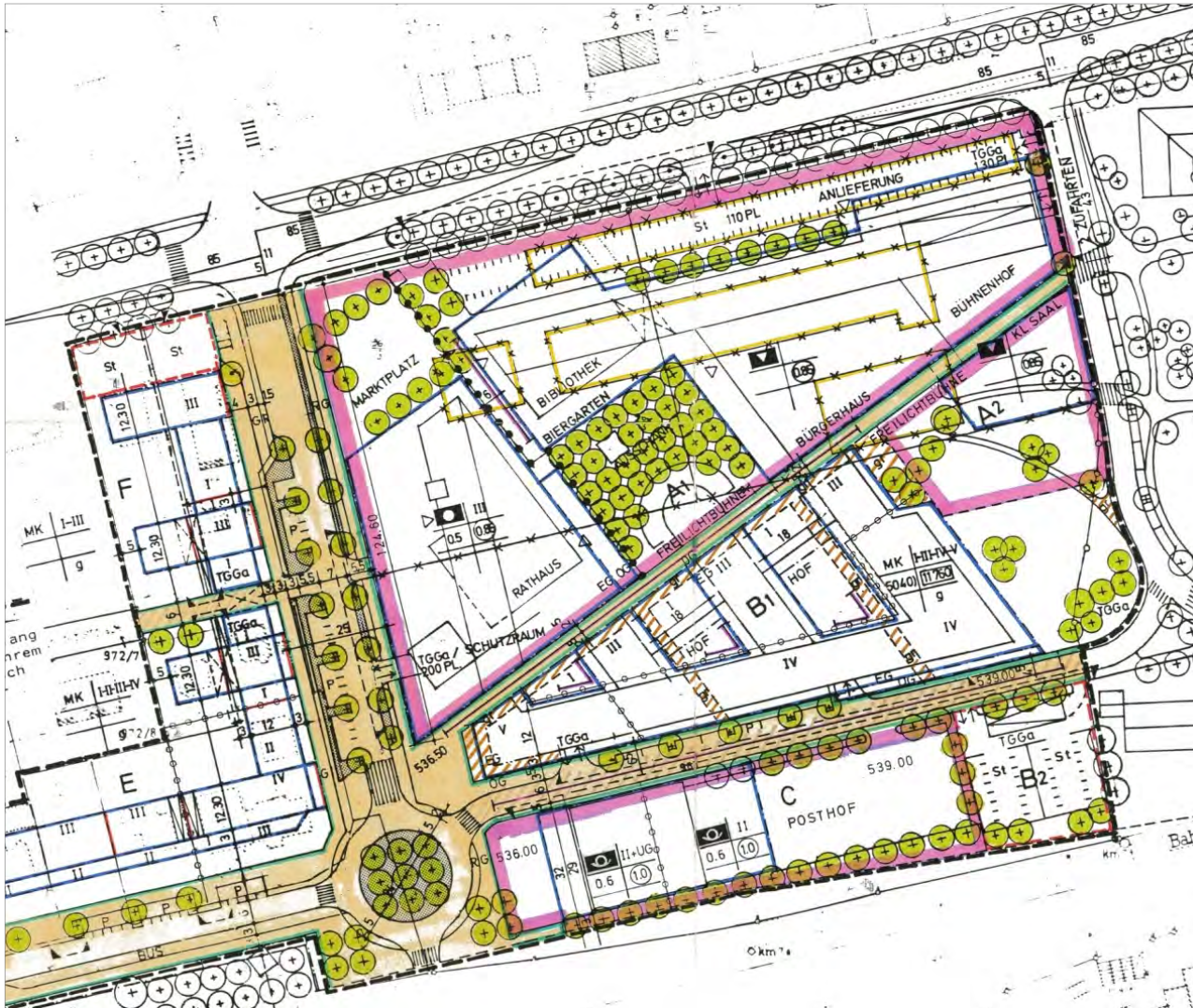
- zentrale Mitte der Germeringer Innenstadt
- Stadthalle liegt zurückgesetzt im Platz, wenig sichtbar im Stadtraum (dichte Bepflanzung des Platzes)
- Freihaltezone an der Landsberger Straße war Vorgabe, als die Straße Bundesstraße war (Vorgabe nicht mehr bindend)
- große unbebaute Freifläche zwischen Stadthalle und Straße
- Harfe und Citygalerie bilden den südliche Abschluss des Platzes
- große Distanzen zwischen den Gebäuden und den Nutzungen (keine fußläufig angenehmen Distanzen)
- fehlende Raumkante am Kreuzungspunkt Landsberger Straße / Untere Bahnhofstraße
- Landsberger Straße hat auch im zentralen Bereich den Charakter einer Durchfahrtsstraße

Analyse – Innenstadtquartier Nordost, Bereich an der Stadthalle

- Im Quartier sind Kultur, Gemeinbedarf und Handel angesiedelt
- Stadthalle als wichtiger Baustein der Germeringer Innenstadt (kulturelles Zentrum und städtischer Veranstaltungsort)
- Mögliche Ergänzungen für die Stadthalle: Cateringflächen und nahe liegendes Hotel
- Platz vor der Stadthalle wenig genutzt für Veranstaltungen (niedrige Kronen des Platanenhains)
- Marktplatz im direkten Kreuzungsbereich Untere Bahnhofstraße / Landsberger Straße
- Handelsnutzung in Harfe und Citygalerie ist räumlich schwierig (Zugänge, Geschosshöhen, Auffindbarkeit etc.)
- Harfe vor allem Bürogebäude (Läden mit niedriger Deckenhöhe, zurückgesetzt in Arkaden)
- Citygalerie mit Vollsortimenter Edeka (Ladeneinheit über mehrere Geschosse)
- oberes Geschoss Citygalerie über Steg direkt an den S-Bahnsteig angebunden
- Gabriele Münter Straße hat den Charakter einer rückwärtigen Lage (wenig innerstädtische Qualität)



Analyse – Innenstadtquartier Nordost, Bereich an der Stadthalle



Bebauungsplan zum Ortszentrum (IG31) vom 23.03.1989

Bebauungsplan von 1989:

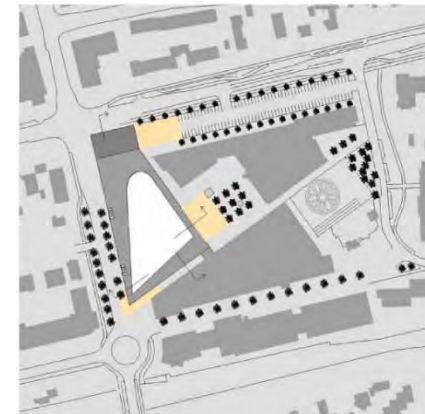
Ergänzender Baukörper an der Unteren Bahnhofstraße (geschlossener, der Straße abgewandter Platz vor der Stadthalle, Anbindung über schmale Gassen)

Der Kreuzungsbereich bleibt von Bebauung frei

Ideenwettbewerb von 2007:

Großflächiges Gebäude mit Hotelturnm an der Unteren Bahnhofstraße

Die Planung wird im Bürgerentscheid gestoppt.



Wettbewerbsentwurf 1. Preis, Reichenbach Schraner Architekten, Wartner & Zeitler Landschaftsarchitekten

Lösungsansätze zur Entwicklung des Bereiches an der Stadthalle



Skizzenhafter Vorschlag einer möglichen räumlichen Fassung des Platzes und der Kreuzung über Ergänzung der Bebauung.

- Fassung des Kreuzungspunktes Landsberger Straße / Untere Bahnhofstraße durch bauliche Ergänzung
- Großzügige Anbindung des Platzes vor der Stadthalle an die Untere Bahnhofstraße über die Freihaltung des Bereiches nördlich der Harfe
- Ermöglichen von innerstädtischen und belebenden Nutzungen auf dem Platz (auch durch räumliche Neuordnung des Baumfeldes)
- Stärkung des Handels in den Gebäuden Harfe und Citygalerie
- Sicherung des Vollsortimenters Edeka in der Innenstadt
- Stärkung des Kreuzungspunktes am Kreisel als innerstädtischer Platz (z.B. durch Stärkung / Ergänzung einer baulichen Fassung des Platzes)
- Ausbildung des Straßenabschnitts Landsberger Straße auf Höhe der Stadthalle als innerörtliche Straße

Fragen zur Aufwertung des Bereiches an der Stadthalle

- Welche Nutzungen wünschen Sie sich am Therese-Giehse-Platz, was fehlt dem Platz, um zu einem echten zentralen Treffpunkt zu werden?
- Welches Maß einer baulichen Ergänzung ist für Sie am Platz denkbar?
- Welche Sortimente / Angebote fehlen für eine gute Einkaufslage?
- Welche innerstädtische Nutzungen fehlen für das Zentrum?



Analyse – Innenstadtquartier Nordwest

- Zentrale Lage in der Innenstadt (gegenüber Stadthalle, direkt am S-Bahnhof, Anschluss an die Untere Bahnhofstraße)
- Nutzungsmischung Wohnen, Einzelhandel, Gemeinbedarf
- Verschiedene Bauformen, Baudichten
- Zum Teil Charakter einer rückwärtigen Lage (wenig innerstädtische Ausbildung des Stadtraums)
- Fehlende Raumkante an der Landsberger Straße
- Bahnhofsvorplatz mit hoher Besucherfrequenz
- Innerstädtisches Flair am Gebäuderiegel am Bahnhofplatz mit Gastronomie

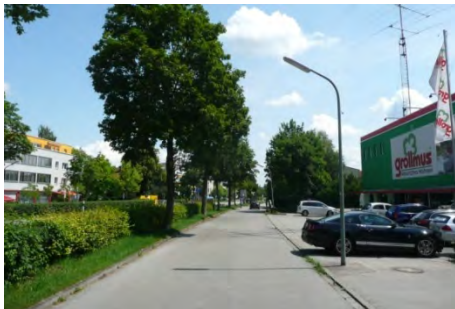


Skizze Lage des Quartier Nordwest in der Innenstadt



Analyse – Innenstadtquartier Nordwest

- Schwierige Verkehrsanbindung trotz direkter Lage an der Landsberger Straße
- Landsberger Straße als Durchgangsstraße ohne innerstädtische Raumqualität
- Straßen im Quartier z. T. mit Wohnstraßencharakter
- Unterbrochene Fußwegeverbindung in Ost-West-Richtung
- Unterschiedliche Lösungen zur Parkierung (Parken an der Straße, private Tiefgaragen, Parkplätze bei Einzelhandel und Bahnhof)



Skizzen Verkehrsanbindung Quartier Nordwest

Lösungsansätze zur Entwicklung des Quartier Nordwest

- Fassung des Kreuzungspunktes Landsberger Straße / Untere Bahnhofstraße durch bauliche Ergänzung (Eckgebäude in Planung)
- Direkte Anbindung des Quartiers an die Landsberger Straße durch Ausbildung eines neuen Kreuzungspunktes
- Ausgestaltung Landsberger Straße im Anschluss an das Quartier als innerörtliche Straße
- Ausbildung des Bahnhofsbereichs als innerstädtischer Bereich (bauliche Ergänzung, Gestaltung des Bahnhofsplatzes)
- Ergänzung durch innerstädtische Nutzungen, Ansiedlung großflächiger Handelsnutzungen als Magneten für die Innenstadt



Skizze zur Entwicklung des Quartiers

Fragen zur Aufwertung des Quartiers Nordwest

- Wie kann das Quartier sich zum lebendigen Teil der Innenstadt entwickeln?
- Welche Bereiche sind aus Ihrer Sicht heute nicht ausreichend entwickelt?
- Gibt es Freiflächen, die sie gerne intensiver / besser nutzen würden?
- Welche Wegeverbindungen sind für die Innenstadt wichtig?
- Sind die Stellplätze / Fahrradstellplätze im Quartier ausreichend?
- Welche Nutzung wäre für den Freibereich am Kreisel aus Ihrer Sicht vorstellbar?



Perspektive Platz