

KAPITEL III POLYZENTRISCHE STADTENTWICKLUNG

1. Ausgangslage	3
1.1 Räumliche Verteilung der Funktionen Wohnen und Arbeiten	3
1.2 Flächennutzung	5
1.3 Weitere Entwicklung	7
2. Ziele zur räumlichen Entwicklung	9
2.1 Vorbemerkung	9
2.2 Ziele zur Entwicklung von Stadtteilzentren	10
2.3 Mögliche Standorte von Stadtteilzentren	11
2.3.1 Gliederung in Stadtbereiche	11
2.3.2 Kriterien für die Standortwahl von Stadtteilzentren	11
2.3.3 Bestimmung der Dringlichkeit für die Entwicklung von Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich	14
2.4 Standortvorschläge für Stadtteilzentren	14
2.5 Mittelzentren im Umland der Stadt	15
3. Maßnahmen	16
3.1 Allgemeines	16
3.2 Flächenhaushalt	17
3.3 Standortprogramme	19
4. Planungskonzept für die Entwicklung zentraler Standorte	21
4.1 Innenstadt	21
4.2 Stadtteilzentren im Innenstadtrandbereich	22
4.2.1 Schwabing	23
4.2.2 Haidhausen	24
4.2.3 Giesing	25
4.2.4 Neuhausen und Nymphenburg	26
4.2.5 Sendling	27
4.2.6 Westend	28
4.3 Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich	29
4.3.1 Hasenberg	29
4.3.2 Bogenhausen	31
4.3.3 Perlach	32
4.3.4 Fürstenried-Ost	33
4.3.5 Laim	34
4.3.6 Pasing	35
4.3.7 Moosach	37

1. Ausgangslage¹

München hat sich seit dem Beginn der 60er Jahre erheblich verändert. Diese Veränderung ist vor allem auf zwei Entwicklungstendenzen zurückzuführen:

Während sich in der Innenstadt einerseits der Großteil des Zuwachses an zentralen Funktionen und tertiären Arbeitsplätzen konzentrierte, nahm andererseits die Bevölkerung ständig ab. Dagegen stieg in den äußeren Stadtbereichen die Zahl der Bevölkerung und die Bevölkerungsdichte als Folge neuer großer Siedlungen und der Verdichtung alter Wohngebiete, ohne daß sich gleichzeitig - trotz vorhandener Ansätze - zentrale Stand-orte herausgebildet hätten. Die Entwicklung führte dazu, daß sich die historisch bedingte, auf nur einen Mittelpunkt orientierte (monozentrische) Struktur Münchens weiter verstärkt und verfestigt hat.

München ist in den Jahren zwischen 1960 und 1970 schneller als jede andere deutsche Großstadt gewachsen. Die wachsende Bedeutung und Größe der Stadt spiegelt sich in der Zunahme von Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen, in den wachsenden Industrie- und Handelsumsätzen wieder,² sie wird aber auch in einer überproportionalen Zunahme der Siedlungsfläche und der Intensivierung der Flächennutzung deutlich.³

1.1 Räumliche Verteilung der Funktionen Wohnen und Arbeiten

Die räumliche Entwicklung der einzelnen Funktionen im Stadtgebiet läßt eine zu-nehmende Tendenz zur Herausbildung von Monostrukturen erkennen.

Im inneren Stadtbereich konzentrieren sich derzeit nahezu alle qualifizierten Einrichtungen des Güter- und Dienstleistungsangebotes, der kulturellen Versorgung, der Verwaltung und damit auch die entsprechenden Arbeitsplätze. Diese einseitige Konzentration und damit hohe Zentralität vor allem des Stadtkerns, die in den zurück-liegenden Jahren noch zusätzlich verstärkt wurde durch den Bau von U- und S-Bahn, die Errichtung der Fußgängerzone u.a., zieht in stärkstem Maße die Kaufkraft aus den Außenbereichen der Stadt und dem Umland an. Die feststellbare Kaufkraft bzw. die vergrößerte Nachfrage, die verbunden ist mit der hohen Einschätzung betriebswirtschaftlicher Agglomerationsvorteile, führte in der Innenstadt zu weiteren Investitionen und als Folge davon wiederum zu einer Vergrößerung des Angebots. Die Folge davon ist in aller Regel ein weiteres Anwachsen der Nachfrage, so daß im Laufe der Zeit eine Wirkungskette entstand, bei der sich Angebot und Nachfrage gegenseitig in die Höhe schaukelten und die Zentralität laufend verstärkten.

In den äußeren Stadtbereichen und im Umland Münchens führte die starke Konzentration des Angebots, d.h. die hohe Zentralität der Innenstadt, dagegen dazu, daß kaum qualifizierte Arbeitsplätze und Einrichtungen des tertiären Sektors geschaffen wurden, obwohl gerade in diesen Bereichen ausgedehnte neue Wohnsiedlungen entstanden und die Bevölkerung immer mehr zunahm.

Ergebnis dieser Entwicklung ist die heutige ungleichgewichtige Verteilung von Bevölkerung, Beschäftigten und Verkaufsflächen von Warenhäusern, wie sie Tabelle 111 - 1 zeigt.

Negative Folgen dieser Entwicklung sind

eine erhebliche funktionale Überlastung des Stadtkerns, deren Einseitigkeit die traditionelle Struktur und das traditionelle Gestaltbild gefährdete und zum Teil zerstörte;

Tabelle III-1

Räumliche Verteilung von Bevölkerung, Beschäftigten I tertiären Sektor und im

1 vgl. hierzu: Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung: Zentrale Standorte in München, Arbeitsbericht Nr. 5 zum Stadtentwicklungsplan, München 1975 (künftig zitiert als „Zentrenstudie“).

2 Vgl. Kapitel V Wirtschaft, insbesondere Tabelle V - 1.

3 Vgl. Tabelle III - 2.

Tabelle III - 1

Einzelhandel sowie Verkaufsflächen - unterteilt nach Stadtbereichen im Jahre 1973

Stadtbereich	Bevölkerung ⁴		Beschäftigte im tertiären Sektor ⁵		Beschäftigte im Einzelhandel ⁶		Warenhausflächen ⁷	
	abs:	%	abs.	%	abs.	%	abs	%
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
Innerer Stadtbereich (Innenstadt und Innenstadtrandgebiete ⁸)	554.543	41,5	34;919	72,8	42.319	64,5	106.500	81,0
Äußerer Stadtbereich	783.315	58,5	1250730	27,2	23.350	35,5	25.000	19,0
Insgesamt	1.337.658	100	460,649	100	65.669	100	131.500	100

4 Stand: EWO 1. Oktober 1973 hochgerechnet mit den fortgeschriebenen Bevölkerungszahlen vom September 1973.

5 Stand: Auf der Basis der Arbeitsstättenzählung vom 27. Mai 1970 geschätzt zum 31. Dezember 1973.

6 Stand: Auf der Basis der Arbeitsstättenzählung vom 27. Mai 1970 geschätzt zum 31. Dezember 1973 - Wirtschaftsabteilung 4 (Handel) Einzelhandelsanteil 58 %.

7 Stand: September 1972.

8 Innenstadtrandbereiche: Stadtbezirksteile 5 - 16, 17a, 18a, 19 -- 21, 22a, 26, 27a, 28a, 29a.

die Verdrängung ökonomisch schwächerer Betriebe und Nutzungen, z.B. Wohnen, aus den zentralen Stadtbereichen und als zwangsläufige Folge davon ein Verlust an Vielfalt, die Herausbildung von Großformen der Verwaltung sowie, infolge der Abwanderung der Bevölkerung, eine zunehmende Verödung der Innenstadt;

die Verstärkung der bereits früher zu beobachtenden Tendenz der Bevölkerung, vor allem aber junger Familien und einkommensstarker Haushalte, aus den innenstadtnahen Gebieten an den Stadtrand und in das Umland ("ins Grüne") zu ziehen; ferner die Konzentration einer wirtschaftlich schwächeren und zum Teil überalterten deutschen Restbevölkerung sowie die Konzentration von Ausländern in den innenstadtnahen Altbauwohnungen;

die Gefährdung der zentrumsnahen Stadtbereiche (Innenstadtrandgebiete) durch wirtschaftlichen Veränderungsdruck, der das relativ befriedigende Gleichgewicht der Funktionen Wohnen - Versorgen - Arbeiten durch Verlust des nicht wieder herstellbaren Potentials an preiswerten Wohnungen zu zerstören droht;

in den äußeren Stadtbereichen ein Mangel an qualifizierten Arbeitsplätzen und an Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen im weitesten Sinne mit der Folge, daß wegen der erheblichen Entfernungen zwischen Wohnung und Arbeitsplatz bzw. Versorgungseinrichtungen im Stadtkern umfangreiche innerstädtische Pendlerbewegungen entstanden, was, sofern zur Überwindung der großen Entfernungen der PKW benutzt werden muß, zu einer weiteren Steigerung der Verkehrsbelastung und damit zu einer Erhöhung der Umweltbelastungen in Form von Lärm und Luftverschmutzung führt;

das Fehlen von Mittelpunkten, die es den Bewohnern der Außenbereiche ermöglichen würden, sich mit ihrem Wohnumfeld zu identifizieren und ihr Leben auf dieses Wohnumfeld zu orientieren.

1.2 Flächennutzung

Hand in Hand mit der geschilderten räumlichen Entwicklung ging die Ausweitung von Siedlungsflächen, die vor allem in der Entwicklung von großen Wohnbauflächen im äußeren Stadtbereich einerseits und Nutzungsintensivierung und einseitige Umstrukturierungen zugunsten gewerblicher Nutzungen in der Innenstadt und in extensiv genutzten Gewerbe- und Industriegebieten andererseits zum Ausdruck kam.

Kennzeichnend für den zunehmenden "Verbrauch" von Flächen im Stadtgebiet ist die Zunahme der besiedelten Fläche von etwa 50 % der Gesamtfläche der Stadt im Jahre 1960 auf über 61 % im Jahre 1973 und der Rückgang von landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen im selben Zeitraum von 37,7 % auf 31 % (vgl. Tabelle III-2).

Negative Folgen einer derartigen Entwicklung sind

- der Verstädterungsprozeß vor allem entlang der Hauptverkehrslinien, eine zunehmende Zersiedelung und Einengung der freien Landschaft, das Entstehen eines unstrukturierten Siedlungsbreits und damit verbunden der Verlust von Naherholungsgebieten und die Gefährdung des ökologischen Gleichgewichts;
- hoher Erschließungsaufwand und große Folgekosten im weitesten Sinne, insbesondere hohe Investitionen für die Errichtung und Ergänzung der sozialen und technischen Infrastruktur im Außenbereich der Stadt und im Umland, während in der Innenstadt die vorhandenen Einrichtungen nicht in vollem Umfange ausgenutzt werden;
- mangelhafte und unausgewogene Ausstattung mit sozialer Infrastruktur in den Neubaugebieten;

Tabelle III – 2

Entwicklung der Flächennutzung im Stadtgebiet 1950 – 1973

Jahr (Ende)	Gesamt- fläche ha %	Gemeindegebiet								
		davon						besiedelte Fläche		
		Landwirtschaftl. und gärtnerisch genutzt (einschl. Kleingartenland)	Wälder, Forsten, Holzung	Gewässer	Sonstige Flächen ⁹	Gesamt fläche ha %	Bebaut mit Häusern ¹⁰	Verkehrs- flächen ¹¹	Öffentl. Park- und Gartenanlagen Friedhöfe ¹²	Spiel- und Sportplätze
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)
19 5 0	31.155 100	14.333 46,0	1.200 3,9	304 1,0	2.618 8,4	12.700 40,7	7.438 23,9	3.624 11,6	1.416 4,5	222 0,7
19 6 0	31.001 100	11.700 37,7	1.120 3,6	302 1,0	2.318 7,7	15.561 ¹³ 50,2	9.801 31,6	3.611 11,6	1.500 5,3	519 1,7
19 7 0	31.055 100	10.462 33,7	1.047 3,4	319 1,0	640 2,1	18.587 59,8	11.592 37,3	4.178 13,4	1.976 6,4	341 2,7
19 7 3	31.026 100	9.625 31,0	950 3,1	398 1,3	1.033 3,3	19.020 61,3	11.779 37,9	4.273 13,8	2.130 6,9	838 2,7

Quelle: Münchner Statistik, Jahrgang 1971, Sonderheft, S. 44 und Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München, München 1975, S. 126.

- 9 Öd- und Umland, Sand- und Kiesgruben u.ä.
10 Einschl. Hofräume und Hausgärten.
11 Straßen, Plätze, Flugplätze, Bahngelände u.ä.
12 Auch aufgelassene
13 Neufeststellung

Flächenverknappung im inneren Stadtbereich mit der Folge, daß im Wettbewerb um die knappen Nutzflächen der tertiäre Bereich mit hoher Geschäftsflächenproduktivität¹⁴ andere Nutzungen, die weniger produktiv sind, gefährdet bzw. verdrängt;

lange Wege, dadurch unverhältnismäßige Vergrößerung des Anteils an Verkehrsflächen;

der Versuch privater Investoren, das Fehlen entsprechend attraktiver Standortangebote der Stadt im äußeren Stadtbereich dadurch auszugleichen, daß mit Hilfe von Einkaufseinrichtungen, Dienstleistungsbetrieben etc. eigene Zentren entwickelt werden; die Folge ist eine fortschreitende Zersiedelung des Stadtgebietes und die räumliche Zersplitterung und Bindung des beschränkten mittelpunktbildenden Entwicklungspotentials auf unerwünschte Standorte.

1.3 Weitere Entwicklung

Insgesamt gesehen führt die dargestellte räumliche Entwicklung, wenn nicht die verfügbaren Maßnahmen zur Veränderung des Trends konsequent angewendet werden, also bei Status-quo-Bedingungen, zu einer Verschärfung der bestehenden Probleme. Setzt sich z.B. die Entwicklung der letzten 10 Jahre ungesteuert fort, wird die Zentralität des Stadtkerns weiter wachsen und damit der Stadtkern total veröden, während in den Bereichen, die schon jetzt unterversorgt sind, die Benachteiligung noch zunehmen wird.

Im einzelnen ergibt sich folgendes Bild:

a) Entwicklung der tertiären Arbeitsplätze

Die Expansion der tertiären Arbeitsplätze in der Innenstadt muß auch bei Abschwächung des wirtschaftlichen Wachstums erwartet werden, da der für die Konzentrations- und Expansionsprozesse im Innenstadtbereich in erster Linie bedeutsame tertiäre Bereich in den kommenden Jahren als Folge interner Umstrukturierungen quantitativ und qualitativ wachsen wird, selbst wenn die Gesamtzahl der Beschäftigten in der Stadt unverändert bleiben sollte. So werden bei gemäßigt optimistischen Annahmen die Büroarbeitsplätze zwischen 1974 und 1985 voraussichtlich um ca. 17.000 zunehmen.¹⁵ Als Folge dieser Expansion des tertiären Sektors ist mit einem ständig wachsenden Flächenbedarf zu rechnen. Zusätzlicher Flächenbedarf entsteht auch dadurch, daß der durchschnittliche Flächenanspruch je Beschäftigten wächst. Hinzu kommt, daß ein erheblicher Teil der Betriebe des tertiären Sektors aus den verschiedensten Gründen betriebliche Verlagerungen vornehmen wird. Damit läßt sich bereits jetzt eine erhebliche Nachfrage nach Standorten bzw. Flächen in zentralen Lagen und deren Nahbereichen voraussagen. Ohne steuernde Einflußnahme wird aber die Verknappung der Flächen in zentralen Lagen dazu führen, daß die Betriebe des tertiären Sektors auch gut erschlossene Standorte mit ausreichendem Baurecht in Randlagen wählen, die in München noch in größerem Umfang vorhanden sind. Ein Abdrängen der publikumsintensiven und zentrumsbedeutsamen tertiären Betriebe in derartige Randlagen hätte nicht nur eine erhebliche Zersplitterung von Angeboten und Kundenströmen zur Folge, sondern könnte auch die gravierenden Nachteile der derzeitigen Situation nicht entscheidend vermindern. Es wäre vielmehr zu befürchten, daß die Probleme der Innenstadtrandgebiete ausgeweitet werden.

b) Entwicklung von Konsumeinrichtungen

Nach den Ergebnissen der Zentrenstudie¹⁶ kommt dem Ausbau der Versorgungsfunktionen für die Entwicklung von Stadtteil-, Quartier- und Nahbereichszentren noch vor den Arbeitsplätzen

¹⁴ hierzu zählen sehr viele Büronutzungen, z.B. auch Arzt- u. Anwaltspraxen, publikumsintensive Verwaltungsstellen, aber auch Kaufhäuser u.ä..

¹⁵ vgl. Kapitel V, Ziff. 3.3.1 und Tabelle V – 8.

¹⁶ vgl. Zentrenstudie, a.a.O., Kapitel II. Abschnitt 2.3, S. 82.

des tertiären Sektors die größte Bedeutung zu. Die heutigen Versorgungsschwerpunkte und die Verteilung von Verkaufsflächen spiegeln in besonderem Maße die monozentrische Gesamtstruktur der Stadt und die starke Unterversorgung der äußeren Stadtbereiche wieder (vgl. Abb. 111 - 1 und 111 - 2 im Anhang zu diesem Kapitel).

Realistischerweise muß davon ausgegangen werden, daß die Entwicklung von Stadtteil-, Quartier- und Nahbereichszentren im äußeren Stadtbereich und im Umland weniger durch räumliche Umstrukturierung bestehender Versorgungsflächen, als vielmehr durch den Zuwachs an neuen Versorgungsflächen ermöglicht wird. Nach vorsichtigen Vorausschätzungen ergibt sich in der ganzen Stadt und bezogen auf die städtische Bevölkerung bis 1980 eine Zunahme von 39.000 bis 95.000 qm Verkaufsfläche, bis 1985 eine Zunahme von 142.000 bis 269.000 qm Verkaufsfläche.¹⁷ Für einen Flächenzuwachs dieser Größenordnung müssen an geeigneten Standorten Entwicklungsmöglichkeiten vorgesehen werden, weil sich ohne eine raumbezogene Steuerung dieses Zuwachses der Konzentrationsprozeß in der Innenstadt fortsetzen würde. Dieser Zuwachs würde eine erhebliche Steigerung des Wirtschaftlichen Veränderungsdrucks bedeuten, der zur Folge hat, daß sich im Stadtkern der Ausleseprozeß noch mehr verstärkt. Die Folge davon wäre eine Zunahme der Kaufhäuser und anderer Großbetriebe¹⁸ mit immer nivellierteren Angeboten, die die vielfältigen, originellen und kleinteiligen Angebote der kleineren Betriebe verdrängen,¹⁹ da letztere u.a. nicht mehr in der Lage sind, die durch die Nachfragesteigerung nach Flächen verursachten Steigerungen der Grundstückspreise und damit zugleich der Geschäftsmieten durch ein konkurrenzfähiges Angebot zu erwirtschaften. Solange geeignete Ansatzpunkte in den äußeren Bereichen der Stadt fehlen, wird die Lokalisierung von Versorgungseinrichtungen in diesen Stadtbereichen weiterhin überwiegend gestreut erfolgen bzw. besteht die Gefahr, daß weitere, nicht in Verbrauchermärkte, entstehen.²⁰

Die Zentralität dieser Verbrauchermärkte ist auf Konsumfunktion in einem sehr engen Sinn beschränkt. Verbrauchermärkte haben keine stadtbildende Wirkung, da sie aufgrund ihrer auf Autokunden ausgerichteten Standortwahl vorwiegend außerhalb am Rand zusammenhängender Wohn- und Siedlungsgebiete liegen. Aber nicht nur im Hinblick auf die räumliche Entwicklung, sondern auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten sind Verbrauchermärkte nicht unproblematisch. Die Entstehung von Verbrauchermärkten hat nämlich in der Vergangenheit die Auslese und den Verlust der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im Zuge des allgemeinen Strukturwandels wesentlich beschleunigt.²¹ Diese beiden Gesichtspunkte lassen eine weitere Ansiedlung von Verbrauchermärkten äußerst nachteilig erscheinen. Auch würde durch derartige Einrichtungen die Versorgungslage innerhalb der heute unterversorgten Wohnbereiche im äußeren Stadtbereich nicht wesentlich über die Qualität des Tagesbedarfsangebotes hinaus verbessert werden können. Da ihre Kunden außerdem in aller Regel Kraftfahrzeuge benutzen, muß auch mit Verkehrs- und unter Umständen sogar mit Umweltschutzproblemen gerechnet werden. Unter diesen Umständen erscheint in diesem Fall eine restriktive oder jedenfalls sehr vorsichtige Politik als angebracht und gerechtfertigt.

17 vgl. Kapitel V – Wirtschaft, Ziffer 3.3.2.

18 zur heutigen Situation vgl. Abb. III/3.

19 Für die City würde sich aus der Prognose des Verkaufsflächenzuwachses unter Zugrundelegung ihres für 1972 festgestellten Anteils an der gesamten Einzelhandelsverkaufsfläche allein bis 1980 ein Zuwachs von 23.000 bis 65.000 qm ergeben (vgl. Zentrenstudie, aaO., Kapitel II, Abschnitt 2.2 Seite 82).

20 Derzeit bestehen in München 9 Verbrauchermärkte mit insgesamt 70.000 qm Verkaufsfläche (vgl. Abb. III/3).

21 Bei einer jährlichen Raumleistung der Verbrauchermärkte zwischen 8.000 und 10.000 DM Umsatz je qm-Verkaufsfläche gegenüber der wesentlich geringeren Raumleistung kleinteiliger Angebotsformen von ca. 6.500 DM ergibt sich rein rechnerisch, daß der Neuzugang der in München derzeit geplanten Verbrauchermärkte mit ca. 440.000 qm Verkaufsfläche einen Verlust von Einzelhandelsbetrieben in der Größenordnung von ca. 180.000 qm Verkaufsflächen bedeuten kann. Die Problematik der Verbrauchermärkte ist derzeit Gegenstand einer Einzeluntersuchung im Stadtentwicklungsreferat, die noch 1975 dem Stadtrat vorgelegt wird.

c) Zusammenfassung

Die Schilderung der Ausgangslage und damit die Entwicklung der letzten 15 Jahre hat deutlich gemacht, daß auch die Innenstadt Münchens - ebenso wie die anderer Großstädte - in der Gefahr steht, für den Preis eines von Wohnbevölkerung entleerten und damit zugleich verödeten Stadtkerns zum Geschäfts- und Verwaltungszentrum eines weiten Umlandes zu werden. Damit verbunden ist nicht nur die weitere Entvölkerung der Innenstadt und der Innenstadtrandgebiete, sondern auch infolge des wirtschaftlichen Veränderungsdrucks der wirtschaftliche Exodus aller klein- und mittelständischen Betriebe, weil diese u.a. in der Konkurrenz um knappe Flächen nicht mehr in der Lage sind, die durch Kaufhäuser und die unterschiedlichsten Verwaltungsbauten (mit hoher Flächenproduktivität) in die Höhe getriebenen Mieten zu erwirtschaften. Sofern nicht konsequent versucht wird, diesen Trend zur Kommerzialisierung zu stoppen und damit den Veränderungsdruck auf die gewachsene Struktur der Innenstadt abzuschaffen, droht die Gefahr, daß München seine Originalität verliert und als Folge davon absinkt in den Kreis der Großstädte, die ihre Identität verloren haben.

2. Ziele zur räumlichen Entwicklung

2.1 Vorbemerkung

Angesichts der Gefahr der geschilderten Entwicklung muß im Mittelpunkt künftiger Stadtentwicklungspolitik, und zwar in allen Planungsbereichen der Wille des Stadtrates stehen, den weiteren Zuwachs an tertiären Arbeitsplätzen und zentralen Funktionen in den inneren Stadtbereichen zu bremsen. Da dies jedoch keineswegs bedeuten kann, daß die Investitionsabsichten der Wirtschaft in München generell verhindert werden sollen, gilt es, dem Grundsatz "dezentralisierter Konzentration" folgend, die Investitionsinteressen gebündelt auf Standorte in den äußeren Stadtbereichen zu lenken, die - durch ein entsprechendes Verkehrssystem begünstigt - schrittweise die Funktion von Stadtteilmittelpunkten in einem umfassenden Sinne übernehmen können. Ziel ist es, mit Hilfe der privaten Initiative und der aus der allgemeinen Zunahme des Flächenbedarfs sowohl für den Versorgungsbereich als auch den tertiären Sektor zu erwartenden Investitionsbereitschaft, schrittweise und behutsam die bisherige monozentrische Stadtstruktur in eine polyzentrische umzuwandeln, die bestimmt ist durch einen Zustand des relativen Gleichgewichts und der Funktionsteilung zwischen

dem Stadtkern als dem hochspezialisierten Oberzentrum des bayerischen und süddeutschen Raumes;

einer kleineren Zahl von Stadtteilzentren mit umfassenden Mittelpunktfunktionen für Stadtbereiche von ca. 60.000 bis 150.000, maximal 200.000 Einwohnern, die gegeneinander und gegenüber dem Außenraum durch entsprechende Trennbereiche (Grünanlagen, Freiräume etc.) klar gegliedert und damit - entsprechend den Zielen der Stadtgestalt - als solche identifizierbar sein sollten;

einer größeren Zahl von Nahbereichs- oder Quartierzentren, die Versorgungsaufgaben für die ihnen mittelbar zugeordneten Wohnbereiche übernehmen.²²

Das polyzentrische Konzept knüpft an die Grundkonzeption des Stadtentwicklungsplanes von 1963 und an die vom Stadtrat später formulierten Lösungsansätze zu den gegenwärtigen Strukturproblemen an²³ und versucht, ein aufeinander abgestimmtes System von

²² Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden Entwicklungsvorstellungen nur für den Stadtkern und die Ebene der Stadtteilzentren entwickelt; die Entwicklung eines Standortkonzeptes für Nahbereichs- und Quartierszentren ist – der entwicklungspolitischen Bedeutung entsprechend – der Differenzierungsphase des vorliegenden Konzeptes vorbehalten.

²³ Stadtentwicklungsplan einschließlich Gesamtverkehrsplan der LHM, München 1963 und Beschluß vom 30. Juni 1971, betreffend: Originalitätsverlust der LHM.

Stadtteilzentren und Quartierzentren innerhalb der Landeshauptstadt München zu entwickeln. Grundvorstellung hierbei ist, daß ein derartiges Konzept die tatsächlich vorgefundenen Situationen berücksichtigt und aus den vorhandenen Ansätzen entwickelt werden muß. Entscheidend ist dabei, daß Charakter und Bedeutung der Innenstadt weder abgebaut noch verändert, sondern durch Reduzierung des Veränderungsdruckes erhalten und gerettet werden sollen. Das polyzentrische Konzept soll also nicht ein neues München entwickeln, sondern dazu beitragen, München so zu erhalten, wie es in einer 800jährigen Geschichte geworden ist. Wie die sog. Zentrenstudie im einzelnen belegt, handelt es sich bei dem Ziel einer polyzentrischen Stadtentwicklung also nicht um Reißbrettplanung, sondern um eine kontinuierliche, den zeitlichen und sachlichen Erfordernissen gerecht werdende Weiterentwicklung von Vorstellungen, die schon vor langer Zeit als richtig und notwendig erkannt wurden.²⁴

2.2 Ziele zur Entwicklung von Stadtteilzentren²⁵

Ziel des polyzentrischen Konzeptes ist die Ergänzung, Arrondierung und bauliche Konsolidierung vorhandener Versorgungsschwerpunkte zu Stadtteilzentren außerhalb des Stadtkerns und in den äußeren Stadtbereichen, um

die Versorgungssituation in den äußeren Stadtbereichen zu verbessern,

durch Schaffung von Mittelpunkten in den Stadtteilen lokale Orientierungen und Bindungen zu ermöglichen und

den inneren Stadtbereich (Stadtkern und Innenstadtrandgebiete) durch das Angebot von Standort- und damit Investitionsalternativen von weiterem Veränderungsdruck zu entlasten.

Im einzelnen ist davon auszugehen, daß die Stadtteilzentren zu multifunktionalen kommunalen Mittelpunkten auf Stadtteilebene zu entwickeln sind. Die vorzuschlagenden Standorte sollen einen Einzugsbereich von ca. 60.000 bis 150.000 bis maximal ca. 200.000 Einwohnern besitzen, um folgende Einrichtungen und Funktionen tragen zu können:

Versorgungseinrichtungen für tägliche, periodische, z.T. selten nachgefragte Güter und Dienste;

stadtteilbezogene Dienstleistungseinrichtungen der öffentlichen Hand und stadtteilbezogene gesellschaftliche, politische, kirchliche und kulturelle Institutionen;

stadtteilbezogene kulturelle und soziale, publikumsorientierte und infrastrukturelle Einrichtungen (z.B. Bibliotheken, Volkshochschule, Beratungsstellen u.ä.);²⁶

städtebauliche Höhepunkte in den noch amorphen äußeren Stadtbereichen und damit zugleich Orientierungs- und Identifikationsräume für die Bewohner der ihnen zugeordneten Bereiche;²⁷

bei Vorhandensein verfügbarer Flächen in sinnvoller räumlicher Zuordnung Standorte für tertiäre Arbeitsstätten;

Verkehrsknotenpunkte und Umsteigepunkte von den schienengebundenen Schnellverkehrsmitteln in stadtteilerschließende Linien.

²⁴ Vgl. Zentrenstudie, a.a.O., Kapitel III, Abschnitt 2, S. 86 ff.

²⁵ Vgl. hierzu ausführlich: Zentrenstudie, a.a.O., Kapitel II, Abschnitt: 1, S.21 ff.

²⁶ Zur heutigen Ausstattung des Stadtgebietes und bereits vorhandenen räumlichen Konzentrationen von öffentlichen und privaten Infrastruktureinrichtungen vgl. Abb. III – 4 und III – 9.

²⁷ Vgl. Kapitel II – Originalität und Stadtgestalt.

2.3 Mögliche Standorte von Stadtteilzentren

2.3.1 Gliederung in Stadtbereiche

Unter Anwendung der vorausgehend dargestellten Kriterien für die Bestimmung von Zentrenstandorten und der in Kapitel 11 - Stadtgestalt und Originalität dargelegten Kriterien der Stadtgliederung wurden die nachfolgend dargestellten Stadtteile herausgearbeitet. Diese baulich zusammenhängenden und von anderen Stadtteilen durch gliedernde Elemente mehr oder weniger deutlich identifizierbaren Komplexe²⁸ sind die raumbezogene Grundlage für alle Planungsmaßnahmen, insbesondere die Zentren-, Infrastruktur-, Freiflächen- und Verkehrsplanung.²⁹ Davon unabhängig ist die Frage einer politischen Neugliederung des Stadtgebietes und die damit zusammenhängende Neueinteilung der Stadtbezirke, die späteren Untersuchungen vorbehalten bleibt. Zur Herausarbeitung von Untereinheiten des Stadtgebietes, auf denen eine planerische Strukturierung der Stadt durch entsprechende Stadtteilmittelpunkte aufbauen kann, dient die in der folgenden Tabelle III-3 dargestellte Gliederung (Seite III-12).

2.3.2 Kriterien für die Standortwahl von Stadtteilzentren

Beim Ausbau und der Entwicklung von Stadtteilzentren soll zwischen Zentren im inneren und im äußeren Stadtbereich unterschieden werden:

im inneren Stadtbereich sind mehr oder minder stark entwickelte Zentren bereits vorhanden. Eine Neubestimmung von Standorten ist hier überflüssig;

bei Zentren im äußeren Stadtbereich kann in einigen Fällen nicht oder nur auf schwache Ansätze für Zentrenbildung zurückgegriffen werden, so daß es erforderlich ist, neue Bereiche für die Aufnahme zentraler Funktionen bereitzustellen.

Dabei ist von folgenden Kriterien auszugehen:

- a) **Regionaler Bezug**
Auswahl und Ausstattung der vorzuschlagenden Stadtteilzentren sind nur auf den jeweiligen Einzugsbereich im zugehörigen Stadtteil auszurichten. Es muß vermieden werden, daß umfangreiche Nachfrageströme nach Gütern und Diensten aus der Region in das Stadtgebiet hineingeführt werden. Ebenfalls zu vermeiden ist das bauliche Zusammenfließen von Stadt und Umland durch Konzentration von weiteren städtischen Siedlungsentwicklungen im Nahbereich von Stadtteilzentren.
- b) **Bessere Strukturierung des Außenbereiches der Stadt**
Standorte für zentrale Bereiche sind so zu wählen, daß sie die Funktion eines Mittelpunktes für den ihnen zugeordneten Einzugsbereich übernehmen können. Dies bedeutet, daß sie möglichst im Bevölkerungsschwerpunkt der einzelnen Gliederungsbereiche liegen müssen und zukünftige Siedlungsentwicklungen günstig zugeordnet werden können.
- c) **Vermeidung von Impulsen für ungesteuertes Wachstum**
Standorte für zentrale Bereiche sind so zu wählen, daß ihre Entwicklung im größtmöglichen Umfang gesteuert werden kann. Es ist zu vermeiden, daß sie zu Kristallisationspunkten für schwer steuerbares und unerwünschtes Wachstum werden. Diese Gefahr wäre gegeben, wenn sie in der Nähe großflächiger, extensiv genutzter Gewerbe-, Industrie- und Wohngebiete mit hohem Baurecht ausgewiesen würden.

²⁸ Vgl. hierzu die entsprechenden Vorstellungen des Stadtentwicklungsplanes 1963, in deren Kontinuität der hier vorgeschlagene Gliederungsansatz zu sehen ist; die dort vorgeschlagenen „Komplexe“ unterscheiden sich allerdings in ihrer räumlichen Begrenzung von der hier vorgeschlagenen Konzeption.

²⁹ Vgl. hierzu insbesondere Kapitel IX Infrastruktur, das für die Ermittlung von Versorgungsstandards von dieser Gliederung ausgeht.

Tabelle III-3

Stadtgebiete als Grundlage der Zentrenplanung³⁰

(1)	Umgriff (2)	Einwohnerzahlen 1973 ³¹ (3)
1	Altstadt, Lehel, Isarvorstadt, Wiesenviertel, Westend/Schwanthaler Höhe	121.043
2	Neuhausen, Nymphenburg, Gern	111.845
3	Maxvorstadt, Schwabing, Milbertshofen	205.112
4	Haidhausen, Au, Untergiesing, Innenbereiche von Bogenhausen	103.965
5	Teile von Bogenhausen, Herzogpark, Oberföhring, Johanneskirchen,	44.541
6	Engtschalking, Daglfing, Denning, Zamdorf Perlach, Berg am Laim, Teile von Ramersdorf	104.555
7	Obergiesing, Harlaching, Teile von Ramersdorf	121.341
8	Sendling, Thalkirchen, Forstenried, Sohn	153.884
9	Laim, Blumenau, Kleinhadern, Großhadern	111.222
10	Pasing, Blumenburg, Neuaubing, Aubing, Lochhausen, Langwied,	76.113
11	Teile von Obermenzing Obermenzing, Untermenzing, Allach ³² , Moosach, Ludwigsfeld,	95.241
12	Fasanerie, Lerchenau Feldmoching, Hasenberg, Harthof, Siedlungen am Hart, Neuherberg, Kaltherbergl, Freimann	86.278
	Gesamt	1.335.140

³⁰ vgl. Abb. III – I10

³¹ Quelle der Zahlen: Einwohnerdatei 1973. Vgl. auch entsprechende Zielprognosen für die Bevölkerungsentwicklung in den Gliederungsbereichen in Kapitel IX Infrastruktur.

³² Bei den Stadtbezirken Allach und Teilen von Menzing handelt es sich um mehrfach orientierte Bereiche, die mit Rücksicht auf eine behutsame Entwicklung Pasings künftig im höherwertigen und langfristigen Versorgungsbereich stärker zum Zentrum Moosach orientiert werden sollen. Der rechtliche und tatsächliche Bestand und Zustand des Stadtbezirkes 37 Obermenzing bleiben unverändert. Der Stadtbezirk 37 Obermenzing bleibt nach Pasing orientiert.

- d) Vermeidung von sozialen Konflikten
Bei Standorten für zentrale Bereiche, die in gewachsenen Strukturen und in enger Nachbarschaft zu älteren und dicht bewohnten Wohnvierteln liegen, sind offensive, auf starke Expansion und Entwicklung orientierte Ziele zu vermeiden. Wie bei den Zentren im inneren Stadtbereich sind hier für den überschaubaren Planungszeitraum nur die vorhandenen Angebotskonzentrationen zu ergänzen und abzurunden, um eine Verdrängung von Wohnbevölkerung und von mittleren und kleinen Betrieben zu verhindern.
- e) Vorhandene Ansätze aufgreifen
Die Entwicklung von Stadtteilzentren zu vielfältigen und umfassenden Mittelpunkten ist dadurch zu fördern, daß vorhandene Ansätze und Konzentrationen von zentralen Einrichtungen sowie bereits bestehende raumbezogene Orientierungen der Bewohner berücksichtigt werden. Daneben gilt es bestehende Planungen, etwa schon im Flächennutzungsplan der Stadt ausgewiesene zentrale Bereiche, zu beachten.
- f) Gute Erreichbarkeit
Die Stadtteilzentren müssen von den Siedlungsteilen im zugehörigen Stadtteil gut erreichbar sein. Als Standorte erscheinen daher vor allem Verkehrsknotenpunkte und Umsteigepunkte der schienengebundenen Schnellverkehrsmittel in stadtteilerschließende Linien geeignet. Darüber hinaus sind in den Stadtteilzentren die verkehrspolitischen Ziele - Beseitigung des Durchgangsverkehrs, Anschluß an leistungsfähige öffentliche Verkehrsmittel, u.U. Ausgestaltung der zentralen Bereiche als Fußgängerzonen - zu verwirklichen.
- g) Erhaltung und Verbesserung der Stadtgestalt
Die Standorte für Stadtteilzentren sind ferner so zu wählen, daß einerseits die Ziele zur Erhaltung der Qualitäten der Stadtgestalt erreicht werden können, also topographische, naturräumliche, historische und bauliche Werte unberührt bleiben, und andererseits die Voraussetzungen dafür geboten werden, daß städtebauliche Mittelpunkte in den noch amorphen äußeren Stadtbereichen und damit zugleich Orientierungs- und Identifikationsräume für die Bewohner der ihnen zugeordneten Bereiche geschaffen werden können.³³ Vorhandene Gestaltungsanreize sind daher so weit wie möglich zu berücksichtigen.
- h) Flächenverfügbarkeit
Soweit als möglich sind Standorte zu wählen, die über Flächen im Nahbereich verfügen, auf denen in sinnvoller räumlicher Zuordnung auch Standorte für tertiäre Arbeitsstätten entwickelt werden können. Dabei sind solche Standorte zu bevorzugen, in deren Nahbereich die Stadt Flächen besitzt, die zur besseren Steuerung der Entwicklung des Zentrums aktiviert werden können.
- i) Berücksichtigung der Funktionsfähigkeit von Quartier- und Nahbereichszentren
Bei der Wahl von Standorten für Stadtteilzentren muß auch berücksichtigt werden, daß die im Einzugsbereich vorhandenen Quartier- und Nahbereichszentren weiterhin funktionstüchtig bleiben müssen. Außerdem muß davon ausgegangen werden, daß in Wohnbereichen, die von der Innenstadt und den Stadtteilzentren zu weit entfernt sind oder diesen verkehrlich ungünstig zugeordnet sind, Quartier- und Nahbereichszentren zusätzliche Versorgungsaufgaben übernehmen müssen.

33 Vgl. Kapitel II – Originalität und Stadtgestalt.

2.3.3 Bestimmung der Dringlichkeit für die Entwicklung von Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich³⁴

Die Dringlichkeit der Entwicklung von Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich wird zunächst durch die Versorgungssituation in den äußeren Stadtbereichen bestimmt. Als Orientierungshilfe hierzu dient ein Vergleich der Versorgung in den einzelnen Gliederungsbereichen des Stadtgebietes mit

Konsumeinrichtungen des periodischen und langfristigen Bedarfs,
Schulplätzen an weiterführenden Schulen,
Angebot an Arbeitsplätzen.

Zusammenfassend kann schon aufgrund dieses sehr groben Vergleiches in folgenden Stadtgebieten eine mangelhafte Versorgung festgestellt werden:

im Münchner Norden - Hasenberg,
im Münchner Nordosten - Bogenhausen, im Münchner Südosten - Perlach und
im Münchner Nordwesten - Moosach (mit Ausnahme des Angebots an Konsumeinrichtungen).

Die Entwicklung von Stadtteilzentren erscheint daher in diesen Stadtteilen im Hinblick auf die Verbesserung der Versorgungssituation vordringlich.

2.4 Standortvorschläge für Stadtteilzentren

Unter Berücksichtigung der angeführten Kriterien zur Wahl von Standorten für Stadtteilzentren werden folgende Zentrenstandorte vorgeschlagen:³⁵

Stadtteilzentren im inneren Stadtbereich:

- a) Schwabing (Bereich Feilitzschplatz/Hohenzollernstraße/Nordbad),
- b) Haidhausen (Bereich Rosenheimer Platz/Weißenburger Straße/Ostbahnhof),
- c) Giesing (Bereich Tegernseer Landstraße, zwischen Ostfriedhof und Mittlerem Ring),
- d) Neuhausen (Bereich Rotkreuzplatz).

Mit gewissen Einschränkungen

- e) Sendling (Harras/Plinganserstraße)
- f) Westend

³⁴ Vgl. hierzu Abb. III – 11.

³⁵ Vgl. hierzu Abb. III – 12 und Abb. III – 13.

Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich:

- a) im Norden: Hasenberg,
- b) im Nordosten: Bogenhausen - Arabellapark,
- c) im Südosten: Perlach (dieser Standort liegt bereits fest),
- d) im Süden: Fürstenried-Ost,
- e) im Westen: Laim und
- f) Pasing,
- g) im Nordwesten: Moosach (Bereich des Olympia-Einkaufszentrums).

2.5 Mittelzentren im Umland der Stadt

Obwohl konkrete Zielvorstellungen für eine polyzentrische Stadtentwicklung nicht über die Stadtgrenze hinausgehen können, ist es unabdingbar, auch das Umland der Landeshauptstadt München in die Überlegungen zur Entwicklung eines Systems von zentralen Standorten einzubeziehen, wie das auch im Entwurf zum Landesentwicklungsprogramm vorgesehen ist. Die im Landesplanungsgesetz und im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms enthaltenen Vorstellungen über ein hierarchisches System von zentralen Orten,³⁶ das mit Ausnahme der Kleinzentren bereits mit der Verordnung vom 3. August 1973³⁷ auch für die Landeshauptstadt München verbindlich festgelegt wurde, stimmen mit den Bemühungen der Landeshauptstadt München überein, das Ungleichgewicht zwischen Stadt und Umland abzubauen. So heißt es im Entwurf des Landesentwicklungsprogrammes, Teil C, S. 516:

"Die Landeshauptstadt München ist als Versorgungszentrum von überregionaler und internationaler Bedeutung zu sichern. Entwicklungsmaßnahmen sollen grundsätzlich der Ordnung und der qualitativen Strukturverbesserung in der Stadt dienen. Dabei ist auch auf eine Verbesserung des Angebots an Einrichtungen der Daseinsvorsorge hinzuwirken. Städtebauliche und funktionale Mißstände sollen beseitigt werden. Zur Entlastung des Stadtkerns sind geeignete Stadtteile als mittelzentrale Versorgungszentren auszubauen."

Die schwierigste Aufgabe steht allerdings noch bevor. Es gilt, die in der Region 14 ausgewiesenen 8 Mittelzentren und die im Stadtgebiet bereits bestehenden oder noch zu entwickelnden mittelzentralen Versorgungszentren so auszustatten, daß sie gleichwertig und gleichgewichtig nebeneinander bestehen, d.h., daß sich ihre Einwohnerzahl, die Qualität ihres Güter-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebotes so-wie der infrastrukturellen Versorgung nach Möglichkeit entsprechen und damit Konkurrenz vermieden wird. Nur dadurch werden die Mittelzentren in die Lage versetzt, eigene Einzugsbereiche zu schaffen und zu erhalten. Seitens der Landeshauptstadt wird deshalb darauf verzichtet, die Stadtteilzentren so zu gewichten, daß ihr Einzugsbereich über das Stadtgebiet hinaus in das Umland ausstrahlt.

Da das für die Steuerung und Stärkung der Mittelzentren vorhandene Entwicklungspotential vergleichsweise gering und mit vielen Unsicherheitsfaktoren belastet ist, hat der Stadtrat empfohlen,³⁸ die Zahl der zu entwickelnden Kleinzentren streng zu begrenzen und das verfügbare Entwicklungspotential vorrangig auf die Mittelzentren zu lenken.

36 Art. 13 Abs. 2 Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (LPG) vom 6. Februar 1970 (GVBl. S. 9)

37 GVBl. 1973, S. 452.

38 Vgl. Beschluß des Stadtrates vom 12. Februar 1975, betr.: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Entwurf 1974.

Ziel muß es sein, in partnerschaftlicher Zusammenarbeit das für München vorgeschlagene Konzept von Stadtbereichen zu einem Zentrenkonzept der gesamten Region 14 zu erweitern.

3. Maßnahmen

3.1 Allgemeines

Die Standortvorschläge für das System einer polyzentrischen Stadtstruktur sind Leitlinie für die künftige räumliche Entwicklung der Stadt. Für die Bauleitplanung sind sie als Zielvorgaben zu verstehen, die dazu dienen, vorhandene Ansätze im Rahmen der verfügbaren Möglichkeiten zu nutzen und die künftige Entwicklung in die aufgezeigte Richtung zu lenken. Für die private Planung dienen sie als Orientierungsrahmen, der Planungssicherheit für erwünschte bzw. unerwünschte Nutzungen in bestimmten Stadtbereichen schafft. In seiner Funktion als Zielsystem ist das räumliche Konzept des Stadtentwicklungsplanes weder kurzfristig zu verwirklichen noch wie ein Verwaltungsakt durchsetzbar oder gar vollstreckbar. Es stellt eine Leitlinie dar, die alle Entwicklungsströmungen, zu denen die Stadt rechtlich und tatsächlich in der Lage ist, auf das gewünschte Ziel leitet.

Stadtentwicklungskonzeptionen, die realisierbar im Sinne von vollstreckbar sind, gibt es nicht.³⁹ Grund hierfür ist die Tatsache, daß es ein spezielles Instrumentarium zur

Durchsetzung der "Stadtentwicklungspolitik" nicht gibt, sondern stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen nur durch den koordinierten Einsatz einer Vielzahl von Maßnahmen mit deren jeweiligen Instrumenten verwirklicht werden können. Die Bestimmung von Entwicklungszielen im räumlichen Konzept des Stadtentwicklungsplanes setzt deshalb keine verbindlichen Aussagen über die konkret zu ergreifenden

Maßnahmen oder deren Instrumentierung voraus, weil solche Aussagen notwendigerweise nur Teilaspekte einer komplexen Problematik beleuchten könnten, ohne umfassende Informationen über Kosten, Wirkungsweise und Wirkungsintensität des Mitteleinsatzes, über Nebenwirkungen der Mittel und insbesondere über die Mittelbeziehungen und die Effizienz der Instrumente insgesamt zu geben.

Unter "Maßnahmen" im Sinne der folgenden Ausführungen sind deshalb Arbeitsschritte zu verstehen, die der weiteren Konkretisierung der räumlichen Ziele des Stadtentwicklungsplanes dienen. Erst im Verlauf dieses Prozesses, der von allen Fachplanungen zu tragen ist, sind konkrete Handlungsrichtlinien und Handlungsalternativen für den Einzelfall möglich, die instrumentierbar und vollziehbar sind.

Die notwendige Abstraktheit des Stadtentwicklungsplanes bei der Festlegung der räumlichen Entwicklungsziele beeinträchtigt aber keineswegs die Bedeutsamkeit dieser Aussagen. Mit der Aufnahme in den Stadtentwicklungsplan wird das Zentrenkonzept zur erklärten Zielvorstellung für die künftige Struktur und die räumliche Entwicklung der Landeshauptstadt München. Dies bedeutet zweierlei:

3.1.1 Bei der notwendigen Konkretisierung des Zentrenkonzeptes in nachfolgenden Standortprogrammen und Einzelmaßnahmen dienen die Oberziele des Stadtentwicklungsplanes zur Koordination aller Fachplanungen. Positiv bedeutet dies eine Koordination sämtlicher Maßnahmen der Stadt auf die Realisierung der Zentren entsprechend der im Stadtentwicklungsplan festgelegten Priorität. Negativ bedeutet es eine Vermeidung solcher Maßnahmen, die die Entwicklung der Stadtteilzentren beeinträchtigen oder zu ihnen in unerwünschte Konkurrenz treten könnten.

³⁹ Vgl. hierzu: Lampert „Zur Effizienz stadtentwicklungspolitischer Instrumente“, Archiv für Kommunalwissenschaften 1974, 2. Halbjahresband, Seite 209 ff., sowie Zentrenstudie, Kapitel IV „Ansatzpunkte zur Durchsetzung des polyzentrischen Konzeptes“, Seite 203 ff.

3.1.2 Auch ohne unmittelbare Rechtsverbindlichkeit sind die räumlichen Ziele des Stadtentwicklungsplanes bei konsequenter Selbstbindung des Stadtrates und der Verwaltung geeignet, Rechts- und Planungssicherheit zu vermitteln. Sie dienen auch zur Orientierung für private Planungen. Durch sichere Information und ständigen Kontakt mit allen relevanten Gruppen kann die Stadt auch bei nichtöffentlichen Investitionen Realisierungsmöglichkeiten für das Zentrenkonzept erschließen. Ohne dieses Zusammenwirken zwischen der Kommune und den Bürgern wäre eine Verwirklichung des Zentrenkonzeptes - ebenso wie jede Stadtentwicklungspolitik - ohnehin zum Scheitern verurteilt.

Durch die Aufgabe der räumlichen Ziele, einerseits die Verwaltung zu koordinieren und andererseits die Bürger zu orientieren, und durch die von diesen Zielen ausgehenden Entwicklungsimpulse werden die Ziele selbst zu wesentlichen Maßnahmen und Instrumenten ihrer Durchsetzung.

3.2 Flächenhaushalt

Zur Konkretisierung der räumlichen Ziele des Stadtentwicklungsplanes, aber auch zu ihrer Fortschreibung muß als weitere Planungsgrundlage ein Informationssystem geschaffen werden, mit dessen Hilfe sich das Flächenangebot ermitteln läßt, das zur Verwirklichung der Stadtentwicklungsziele im überschaubaren Zeitraum disponiert werden kann ("Flächenhaushalt"). Dieser Flächenhaushalt soll im Sinne eines siebanalytischen und zielorientierten Verfahrens die Daten für die Nutzungseignung und die Disponierbarkeit einzelner Teilflächen im Stadtgebiet ausweisen. Er soll einen möglichst umfassenden Überblick über die bestehenden Verhältnisse liefern und eine Entscheidungshilfe bei der Auswahl künftiger Nutzungen darstellen.

Der Flächenhaushalt hat folgende Daten zu umfassen:

Informationen über den Bestand an verfügbaren und die nicht verfügbaren Flächen nach Lage und Größe,

Angabe der Flächenbeschränkungen nach Beschränkungsart und -zeitraum, Ausweisung von Flächenreserven,

Erfassung des Nutzungswandels und des vorhandenen Baurechts,⁴⁰

Lokalisierung und Quantifizierung kritischer Punkte in der Flächennutzung bezüglich Störungen und Unterversorgung,

Lagevor- und -nachteile,

Bewertungskriterien für die neue Ausweisung von Flächennutzungen.

Die Informationen aus dem zu erstellenden Flächenhaushalt erlauben auf einer rationalen Entscheidungsgrundlage weitere Arbeitsschritte zur

Flächensicherung:

Abgrenzung jener Flächen, in denen räumliche Zielvorstellungen die Änderung früher getroffener Flächendispositionen ausschließen, da der Siedlungsbestand nach Möglichkeit gesichert werden soll (z.B. bestehende Wohngebiete, in denen lediglich flankierende Maßnahmen zur Sicherung und Verbesserung der Lebensverhältnisse beitragen sollen) oder eine bauliche Nutzung auszuschließen ist (z.B. Trennbereiche zur Gliederung des Stadtgebietes, Trennbereiche zur Abgrenzung des Stadtgebietes zum Umland, großflächige Bereiche für stadtnahe Freizeitaktivitäten, Landschaftsschutzgebiet etc.);

⁴⁰ Insbesondere auch der „Baurechtsentwicklung“ unter dem Gesichtspunkt des Außerkrafttretens der Staffelbauordnung am 31.12.1979.

Flächenbereitstellung:

Abgrenzung von Flächen, die zur Durchführung von Maßnahmen im Sinne der Verbesserung der Lebensverhältnisse und der Versorgung bzw. eines funktionalen Gleichgewichts in den einzelnen Stadtteilen bereitgestellt werden müssen;

Flächenbevorratung:

Abgrenzung von Flächen, die für einen heute noch nicht überschaubaren Flächenbedarf und für Maßnahmen, die erst nach dem überschaubaren Planungszeitraum einzuleiten sind, als Vorratsgelände zur Verfügung stehen.

Die Lokalisierung und Bestimmung von Flächen, die als Flächenangebot in der Laufzeit des Stadtentwicklungsplanes bereitgestellt werden können, wird auf der Grundlage des Flächenhaushalts nach verschiedenen Kriterien möglich sein:

Räumliche Begrenzungen und Standortvorteile

Theoretisch könnte jede Fläche innerhalb unbebauter oder auch bebauter Gebiete auch anderen als den derzeitigen Nutzungsarten zugeführt werden. Im Sinne des siebanalytischen Verfahrens scheidet der Flächenhaushalt von vornherein Flächen aus, auf denen im Hinblick auf folgende Kriterien eine Besiedlung weder sinnvoll noch wünschbar ist:

Gebiete, die aufgrund naturräumlicher Gegebenheiten nicht als Siedlungsflächen in Betracht kommen (Waldflächen, Landschaftsschutzgebiete, Wasserschutzzonen, usw.).

Gebiete, die aufgrund stadtentwicklungsplanerischer Zielvorstellungen nicht für eine Besiedlung in Frage kommen (überwiegend landwirtschaftlich genutzte Bereiche im Außenraum der Stadt, die langfristig für extensive stadtnahe

Freizeitaktivitäten nutzbar gehalten oder ausgestattet werden sollen; freie Flächen, die zur räumlichen Abgrenzung der Stadt gegen das Umland und zur Verhinderung der Zersiedelung von offener Landschaft als unbebaute oder grüngenutzte Flächen erhalten werden sollen; Flächen, die als gliedernde oder trennende Elemente zwischen einzelnen Stadtteilen keine Nutzung oder Nutzungsintensivierung erfahren sollen; Flächen innerhalb der einzelnen Stadtteile, die zum Abbau von Defiziten an Gemeinbedarfsflächen, insbesondere Grünflächen und flächenintensive, Infrastruktureinrichtungen, von weiterer Besiedelung freigehalten werden sollen).

Gebiete und Teilflächen, die aufgrund bestehender Nutzungseinschränkung für eine Besiedelung nicht in Betracht kommen (räumliche Barrieren der Trassen der Verkehrs- und Energiesysteme, Autobahnen und ihre Schutzzonen,

Hochspannungsfreileitungen und ihre Schutzzonen, Gleiskörper von Fern- und Vorortbahnen, Schutzzonen im Einflugbereich von Flughäfen etc.).

Andererseits lassen sich mit Hilfe des Flächenhaushaltes Standorte mit besonderer Standortgunst (z.B. Erschließung, Erreichbarkeit, Versorgungsgrad, Veränderungsdruck usw.) feststellen, die entsprechend den Zielvorstellungen des Stadtentwicklungsplanes nutzbar gemacht werden können.

Zeitliche Disponierbarkeit von Flächenangeboten, investive Gesichtspunkte Wesentliche Bestimmungsfaktoren zur Ermittlung des vorhandenen

Flächenangebotes sind die infrastrukturellen Gegebenheiten und deren weitere Entwicklung. Auch diese Daten (Anzahl und Kapazität der vorhandenen Infrastruktur, Flächenausstattung, Versorgungsrichtwerte usw.) müssen im Flächenhaushalt erfaßt werden. Damit ergeben sich aus ihm auch Orientierungswerte für eine gleichwertige Versorgung in den einzelnen Stadtteilen und in weiteren Arbeitsschritten auch eine Bestimmung der zeitlichen und investiven Prioritäten für solche Flächendispositionen, die im Interesse einer gleichwertigen Versorgung mit technischer und sozialer Infrastruktur getroffen werden müssen.

Der Flächenhaushalt ermöglicht es auch in den einzelnen Stadtteilen, generell die Aufnahmefähigkeit für Funktionen und im einzelnen die kleinräumige Zuordnung einzelner Funktionen zu untersuchen und zu typisieren.

Als umfassender Informationsträger ist der Flächenhaushalt eine wichtige Maßnahme zur Umsetzung der räumlichen Ziele des Stadtentwicklungsplanes in die stadtteilspezifischen, im weiteren näher zu beschreibenden Standortprogramme.

3.3 Standortprogramme

Zur weiteren Konkretisierung und Durchsetzung des räumlichen Konzeptes sind kleinräumige Standortprogramme erforderlich, die durch detaillierte und umfassende Strukturuntersuchungen zu gewinnen sind. Ziel dieser Untersuchungen ist die Ermittlung von Stadtteiltypologien und alternativen Nutzungsvorschlägen, aus denen sich im Hinblick auf die angestrebte Struktur der Stadtteile Aussagen ableiten lassen

über das anzustrebende Verhältnis von Einwohnern zu Arbeitsplätzen,

über das anzustrebende Verhältnis von Einwohnern zu Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen und

über das anzustrebende Verhältnis von Einwohnern zu sozialen Infrastruktureinrichtungen.

Ausgehend von den vorgegebenen Zielen soll dabei im Rahmen eines Optimierungsverfahrens geprüft werden, welche Flächenangebote für die Aufnahme bestimmter Funktionen geeignet sind, um u.a.

ein Optimum funktionaler Verträglichkeit und gegenseitiger Förderung zu erreichen,

den kommunalen Investitionsbedarf durch die bestmögliche Ausschöpfung der vorhandenen Infrastrukturkapazität möglichst einzuschränken,

die Funktionszuordnung so zu treffen, daß geringste Wegezeiten erreicht werden,

störende Einflüsse, die von einzelnen Funktionen ausgehen, in ihren Auswirkungen zu minimieren.

Diese stadtteilbezogene Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes hat also die Aufgabe, für einen bestimmten Bereich sowohl die Notwendigkeit als auch die Möglichkeit der Entwicklung festzustellen. Hierbei sind nicht nur der Konsumbereich,⁴¹ sondern auch andere zentrale Funktionen,⁴² z.B. Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, in die Überlegungen einzubeziehen und in den Standortprogrammen zu berücksichtigen. Dabei gilt es, sowohl die Anforderungen des jeweiligen Standortes als auch vorhandene Differenzierungen aufzugreifen und zur Förderung der Zentralität einzusetzen.

Ausgehend vom Grad und Umfang der möglichen Siedlungstätigkeit und unter Berücksichtigung der wünschenswerten Versorgung auf den Sektoren Konsum, Arbeitsstätten, soziale Infrastruktur und Verkehr haben die Standortprogramme die Untersuchungsbereiche einzugrenzen und ihre Beziehungen zur Gesamtstadt darzustellen. Dabei sind Zielvorgaben des Stadtentwicklungsplanes ebenso zu berücksichtigen wie die Strukturdaten der jeweiligen Gebiete und die entsprechenden Eckwerte für die Versorgung innerhalb eines überschaubaren Planungszeitraumes.

41 Vgl. zu dessen „Leitfunktion“ Zentrenstudie, Kapitel II, Abschnitte 1.4 und 2.

42 Vgl. Zentrenstudie, Kapitel II, Abschnitte 1.3 und 2.1.

Auf dieser Grundlage müssen dann Modelle der möglichen Verteilung und Mischung der Nutzungen sowie die Größe und die konkrete Ausgestaltung der vorgeschlagenen Stadtteilzentren im einzelnen erarbeitet werden. Das Ergebnis dieser Arbeit hat einzumünden in konkrete, detaillierte und auf das jeweilige Zentrum konzentrierte Maßnahmenvorschläge, die eine Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ebenso umfassen wie die Bestimmungen der Prioritäten für künftige städtische Infrastrukturleistungen und den konkreten Einsatz sonstiger - aus den Verhältnissen des Einzelfalles zu bestimmender – Steuerungsinstrumente.

Es bedarf nach den vorstehenden Ausführungen keiner näheren Erläuterung, daß die Angaben zu den einzelnen Standorten im folgenden Abschnitt 111.4. nur den Charakter von Zielvorgaben haben können, die erst weiterer Konkretisierung bedürfen. Erst recht gilt dies für die folgenden Aussagen zum Instrumentarium, weil erst bei der Erarbeitung der einzelnen Standortprogramme die notwendigen Instrumente ermittelt und festgestellt werden können. Die folgende Übersicht hat deshalb in erster Linie die Bedeutung, ein Spektrum denkbarer Instrumente aufzuzeigen, das von den betroffenen Fachplanungen in die Fortschreibung des Zentrenkonzeptes einzubringen und dort zu prüfen ist bzw. Anstöße für Initiativen zu geben, das derzeit vorhandene Instrumentarium zu verbessern.

- a) infrastrukturinvestitionen können durch gezielten Einsatz dazu beitragen, das Ziel der gleichwertigen Versorgung in allen Stadtgebieten zu erreichen. Unmittelbar geschieht dies durch die Verbesserung der Versorgungslage, mittelbar durch Erhöhung der Attraktivität des jeweiligen Stadtteils bzw. Stadtteilzentrums, die ihrerseits wünschenswerte Entwicklungsimpulse auslösen kann. Im Bereich der technischen Infrastruktur sind der Möglichkeit einer Steuerung so-wohl im Hinblick auf die Finanzsituation als auch die bereits vorgegebenen Einrichtungen (z.B. Verkehrsnetz) enge Grenzen gezogen. Maßnahmen und Initiativen erscheinen hier u.a. durch verkehrsleitende und verkehrsberuhigende Maßnahmen denkbar. Im Bereich der sozialen Infrastruktur verhindert ebenfalls die finanzielle Lage der Stadt eine kurzfristige Lösung der Versorgungsprobleme in den zentralen Stand-orten. Hier wird es darum gehen, unter der Maßgabe der Ziele des Zentrenkonzeptes und unter Berücksichtigung des jeweiligen Grades der Unterversorgung im betreffenden Stadtbezirk Prioritäten zu setzen und den Mitteleinsatz zu optimieren.⁴³
- b) Es ist nicht Aufgabe der Stadt, Stadtteilzentren selbst zu bauen. Sie kann aber wesentliche Beiträge dadurch liefern, daß z.B. die städtische Grundstückspolitik an den Zielen des Zentrenkonzeptes orientiert wird und geeigneten Investoren nach Möglichkeit Grundstücke zur Verfügung gestellt werden. Die Fragen und Probleme einer kommunalen Wirtschaftspolitik⁴⁴ gewinnen deshalb auch im Rahmen der Fortschreibung des Zentrenkonzeptes eine besondere Bedeutung.
- c) Rechtliche Instrumente sind unter dem eingangs erwähnten Aspekt zu sehen, daß ihre Einsatzmöglichkeiten nur am konkreten Standortprogramm abschließend beurteilt werden können. Bedeutsamstes Instrument ist die Bauleitplanung, deren Möglichkeiten nach der vorgesehenen Novellierung des Bundesbaugesetzes eine Verbesserung erfahren werden. Soweit in den vorgesehenen zentralen Standorten entsprechendes Baurecht nicht vorhanden ist, müssen die - sicherlich begrenzten - Möglichkeiten von Baurechtsverlagerungen ebenso in Betracht gezogen werden wie die von Grundstückstauschgeschäften und gegebenenfalls die Neuausweisung von Baurecht. Die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Innenstadt⁴⁵ kann bereits als ein erster Schritt zur Realisierung des Zentrenkonzeptes gesehen werden.

43 Vgl. Kapitel IX Infrastruktur.

44 Vgl. Kapitel V Wirtschaft.

45 Vgl. auch Zentrenstudie, Kapitel III, Abschnitt 2.2.2 b) und Beschluß vom 05.02.1975, betr.: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Innenstadtrandgebiete.

Die Möglichkeiten des Städtebauförderungsgesetzes, eines künftigen Modernisierungsgesetzes, des Denkmalschutzgesetzes, der Zweckentfremdungsverordnung, aber auch die Möglichkeit von örtlichen Satzungen, z.B. in alten Dorfkernen, sind im Einzelfall im Rahmen der nachfolgenden Standortprogramme zu prüfen.

Nicht außer acht zu lassen ist außerdem die Notwendigkeit, in solchen Bereichen, die nicht für zentrale Standorte in Frage kommen, unerwünschte Aktivitäten mit allen Mitteln zu verhindern.

Als Zielvorgabe für den Prüfungsansatz der Standortuntersuchungen, sowohl Nutzungsüberlegungen als auch instrumentelle Fragen betreffend, dient das folgende Planungskonzept für die Einzelstandorte.

4. Planungskonzept für die Entwicklung zentraler Standorte

4.1 Innenstadt

Alle Ziele zur künftigen Entwicklung der Münchner Innenstadt müssen darauf ausgerichtet sein, die Innenstadt als hochspezialisiertes Oberzentrum des bayerischen und des süddeutschen Raumes zu sichern und zu fördern. Gleichzeitig gilt es, die Originalität der in einem langen historischen Prozeß entstandenen zentralen Stadtbereiche zu pflegen sowie ihr strukturelles und städtebauliches Gefüge zu erhalten und zu verbessern.⁴⁶ Diese Ziele schließen die Forderung ein, das Zentrum nicht zu einem Museum werden zu lassen, sondern als kommunale Mitte in einem umfassenden und dabei durchaus dynamischen Sinne zu erhalten und weiterzuentwickeln. Vor diesem Hintergrund gelten für die Innenstadt folgende Entwicklungsziele:

- a) Die zugespitzt monozentrische Situation im Stadtkern ist hinsichtlich seiner funktionalen Ausstattung zu verringern. Dies ist insbesondere durch den Ausbau von zentralen Standorten in den äußeren Stadtbereichen anzustreben.

Dies bedeutet im einzelnen:

Der weitere Zuwachs an Verkaufsflächen ohne oberzentrale Bedeutung⁴⁷ im Stadtkern ist zugunsten der Stadtteilzentren im Außenbereich zu verhindern. Die Herausbildung einer einseitigen Konsumstruktur ist zu verhindern.

Die Spezialisierung und Differenzierung der Angebote von oberzentraler Bedeutung ist zu fördern, wobei die hierfür erforderlichen Flächen durch Umstrukturierung derzeit bestehender Angebote des Massen- und Tagesbedarfs gewonnen werden sollten.

Die noch bestehende Kleinteiligkeit der Angebotsstruktur ist zu erhalten. Weitere Großformen des Angebots, wie Waren- und Kaufhäuser, sind zu verhindern; typische und spezialisierte Geschäftskonzentration in Teilbereichen sind als solche zu erhalten.

Der weiteren Expansion von publikumsorientierten Konsum- und Versorgungsfunktionen ist insbesondere in den bereits durch Umstrukturierungen gefährdeten Randbereichen des Stadtkerns (Großhandelsviertel beiderseits der Schwanthalerhöhe, Schwanthalerstraße u.a.) entgegenzuwirken. Umstrukturierungsprozesse in einzelnen Bereichen des Stadtkerns sind durch frühzeitige Entwicklung von Zielvorgaben auf der Grundlage der Leitlinien des Stadtentwicklungsplanes zu steuern.

⁴⁶ Vgl. Kapitel II Originalität und Stadtgestalt.

⁴⁷ Oberzentrale Bedeutung haben Verkaufsflächen für Angebote, die nur ein hochspezialisiertes Oberzentrum mit regionsweitem Einzugsbereich bieten kann (z.B. teure Modellerzeugnisse).

Eine weitere Konzentration von Flächen und Arbeitsplätzen im Verwaltungsbereich ist zu vermeiden.

Die vorhandenen Wohnungen sind zu erhalten, die Schaffung neuer ist zu unterstützen.

- b) Originalität, Vielfalt, Vitalität und Attraktivität des Stadtkerns sind zu sichern, seine überkommene Stadtgestalt ist zu bewahren.⁴⁸

Dies bedeutet im einzelnen:

Die City ist Standort und Entfaltungsraum für Neuentwicklungen, für neue Formen der Kommunikation, des Konsums, der öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die nur in Räumen höchster Zentralität Entwicklungschancen haben. Ungesteuerte Veränderungen von Baustruktur und Nutzungsarten sind jedoch zu unterbinden. Die überkommenen Maßstäbe dürfen nicht gesprengt werden.

Die Polarität innerhalb des Stadtkerns zwischen stark belebten, teils überbeanspruchten und "toten" Zonen ist durch Schaffung entsprechender Kristallisationspunkte in den heute "toten" Zonen abzubauen, insbesondere durch ein den gesamten zentralen Stadtbereich erschließendes System von Fußgängerbereichen, darunter auch solchen ohne dominierende Konsumfunktionen.

Freiflächen sind nach Möglichkeit zu erhalten und im Rahmen des Möglichen zu begrünen, um als Ausgleich für die generelle Aktivität in diesem Stadtbereich Flächen für Ruhe und Erholung zu schaffen.

- c) Eine Stärkung der Position der Stadtteilzentren ist schrittweise auch mit den Mitteln der Verkehrsplanung anzustreben.⁴⁹

Das bedeutet insbesondere:

- Die heute bestehenden einseitigen Erreichbarkeitsvorteile des Stadtkerns sind zugunsten der Stadtteilzentren im Außenbereich durch eine entsprechende Netzplanung der öffentlichen Nahverkehrsmittel auszugleichen.
- Die Bestrebungen für eine weitere Beruhigung im Individualverkehr sind fortzusetzen. Die Parkmöglichkeiten sind auf das unbedingt notwendige Mindestmaß zu beschränken.

4.2 Stadtteilzentren im Innenstadtrandbereich

Für diese Stadtbereiche und ihre zentralen Standorte, die durchwegs in enger Nachbarschaft zu dicht bewohnten Gebieten liegen, gelten die folgenden Grundsätze:

- a) Die zentralen Standorte als Mittelpunkte der umliegenden Stadtgebiete sind zu betonen oder allenfalls behutsam zu entwickeln.
- b) Das vorhandene Angebot an Konsum- und Dienstleistungseinrichtungen ist mit wenigen Ausnahmen lediglich im Bereich des längerfristigen und spezialisierten Bedarfs im Sinne einer Abrundung zu ergänzen.
- c) Wohnfunktion und Wohnbausubstanz ist nach Möglichkeit zu erhalten.
- d) Der Charakter, die Originalität und das enge Mischungsverhältnis von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen und Kleingewerbe sind zu erhalten, bestehende Kleinstrukturen und die Angebotsvielfalt sind zu schützen und zu bewahren.

⁴⁸ Vgl. Kapitel II Originalität und Stadtgestalt.

⁴⁹ Vgl. Kapitel X Verkehr.

e) Die charakteristische Gestalt und der Maßstab des umgebenden Stadtbereiches ist bei Ergänzungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu bewahren.

f) Der Verkehr ist im zentralen Bereich zu beruhigen; dabei sind größere Flächen für Fußgänger zu gewinnen.

Diese allgemeinen Ziele werden nachfolgend durch standortspezifische Planungsziele ergänzt, die bei der Entwicklung einzelner Stadtteilzentren in den Innenstadtrandgebieten zu verfolgen und umzusetzen sind.

4.2.1 Schwabing

Bereich Münchner Freiheit - Hohenzollernstraße – Nordbad.

Vorgesehener Einzugsbereich: Schwabing, Teile der Stadtbereiche Milbertshofen und Neuhausen.

a) Der bandartige Bereich ist einerseits neben der Innenstadt einer der attraktivsten Standorte im gesamten Stadtgebiet und dementsprechend hochwertig ist seine Ausstattung mit zentralen Einrichtungen und mit Arbeitsstätten; andererseits liegt er in einem der am dichtest bewohnten Gebiete der Stadt, dessen Grundfunktion, strukturelle Mischung und Originalität, zu erhalten sind. Eine Entwicklung des zentralen Bereiches kann deshalb nur noch im Sinne einer Arrondierung erfolgen.

b) Planungsziele für die Ausstattung:

Die Versorgungssituation im Einzugsbereich des Zentrums Feilitzschplatz - Hohenzollernstraße - Nordbad mit privaten Konsum-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen ist sehr hochwertig; eine Ausweitung der Angebotsflächen (einschließlich Warenhäuser und Verbrauchermärkte) ist deshalb in absehbarer Zeit weder erforderlich noch wünschenswert. Die Einrichtung von Wochenmärkten (denkbar: Bereiche Nordbad und Münchner Freiheit) ist sinnvoll.

Die Ausstattung mit öffentlicher und sozialer Infrastruktur bedarf der Überprüfung. Die Zusammenfassung neu einzurichtender publikumsintensiver Funktionen der öffentlichen und privaten Hand am nördlichen Rand des Feilitzschplatzes ist anzustreben. Der zentrale Bereich ist stark von Wohnfunktion durchsetzt; stellenweise liegt noch reine Wohnnutzung vor. Die Wohnsubstanz ist zu erhalten und schrittweise an heute übliche Standards anzupassen.

c) Neben den allgemeinen Zielen zur Stadtgestaltung sollte im angesprochenen zentralen Bereich insbesondere

der Feilitzschplatz architektonisch und städtebaulich besonders gut gestaltet und geschlossen werden, da er den nördlichen Abschluß der Leopoldstraße darstellt.

Die Durchgrünung des angesprochenen Bereiches sollte nach Möglichkeit im Zusammenhang mit verkehrsberuhigenden Maßnahmen verbessert werden.

d) Verkehrsplanerische Ziele

Eine weitere Erhöhung der Erreichbarkeit durch den Individualverkehr ist zu vermeiden; die Steigerung der Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel im Bereich Hohenzollernplatz durch die U-8 darf nicht als Begründung für Planungen und Maßnahmen dienen, die den Zielen zur Erhaltung der heutigen Struktur des Stadtbereiches zuwiderlaufen.

Die Fußgängerzone im Bereich Münchner Freiheit ist zu erweitern (Verlagerung des Verkehrs in die Randbereiche); eine weitestmögliche Verkehrsberuhigung und Einrichtung weiterer Fußgängerbereiche im zentralen Bereich Feilitzschplatz -- Hohenzollernstraße - Nordbad ist anzustreben.

e) Neben den generellen Zielsetzungen gilt im Umfeld des angesprochenen zentralen Bereiches vor allem:

Eine Ausweitung von Flächen für Dienstleistungs- und Konsumeinrichtungen im Umfeld des zentralen Bereiches ist wegen der ausgezeichneten Versorgungssituation und zur Vermeidung weiterer Umstrukturierung in absehbarer Zeit weder erforderlich noch wünschenswert.⁵⁰

Eine weitere Vermehrung gastronomischer Betriebe in Teilbereichen von Schwabing ist zu verhindern.

4.2.2 Haidhausen

Bereich Rosenheimer Platz -- Weißenburger Straße – Ostbahnhof.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Haidhausen; Randbereiche von Berg am Laim und Alt-Bogenhausen.

a) Der zentrale Bereich ist in seiner Bedeutung lediglich zu betonen. Zuwachs an Funktionen ist nur noch im Sinne einer Abrundung wünschenswert; das vorrangige entwicklungsplanerische Ziel besteht in der Erhaltung der traditionellen Struktur des gesamten Stadtbereiches.

b) Planungsziele für die Ausstattung des zentralen Bereiches als kommunaler Mittelpunkt:

Im Bereich Rosenheimer Platz - Weißenburger Straße ist eine Ausweitung der Angebotsflächen für Nachfragen des Tagesbedarfs nicht erforderlich; ein kleinerer Zuwachs im Bereich des längerfristigen, spezialisierten Bedarfs ist im Sinne einer Angebotsabrundung wünschenswert. Auf einem geeigneten Platz ist ein Wochenmarkt zu errichten.

Im Bereich Ostbahnhof ist ein Zuwachs an Angebotsflächen in dem Umfang vertretbar, in dem Nachfragepotential durch Ansiedlung von Arbeitsplätzen im unmittelbaren Umfeld entsteht. Ein weiterer Ausbau des Standorts für einen regionalen Einzugsbereich ist sowohl im Hinblick auf die derzeitige sozio-ökonomische Struktur des Quartiers wie unter Gesichtspunkten der Entwicklung des Zentrums Perlach nicht vertretbar. Auch eine Ausweitung des zentralen Bereiches über seinen derzeitigen Umgriff hinaus ist zu unterbinden.

⁵⁰ Zu den großflächigen zentralen Einrichtungen, deren Erweiterung die Struktur dieses Stadtbereiches gefährden, zählt insbesondere auch die Universität München. Für den Fall einer Kapazitätserweiterung der Münchner Universität über 32.000 Studienplätze ist in Freimann ein Standort zur dezentralisierten Unterbringung von Hochschuleinrichtungen vorzuhalten.

Aufgrund des gegenwärtig schon vorhandenen Nachfragepotentials und des ausgewogenen Verhältnisses von Einwohnern und Arbeitsplätzen in Haidhausen ist ein Zuwachs an Arbeitsplätzen zur Verbesserung der Tragfähigkeit des Zentrums im zentralen Bereich nicht notwendig.

Ausbau der öffentlichen und sozialen Infrastruktur in noch festzulegendem Umfang entsprechend der besonderen Struktur des Stadtbereichs (hoher Altenanteil, hoher Ausländeranteil, unterdurchschnittliches Erwerbs- und Einkommensniveau).

c) Neben den allgemeinen Zielen zur Stadtgestaltung ist in Haidhausen eine generelle Verbesserung der Umweltqualität, u.a. durch Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Grünanlagen entlang der Isar aus den Wohnbereichen, Schaffung von Grünanlagen östlich des Bahngeländes, Begrünung geeigneter Straßen und Plätze des Quartiers, insbesondere der zentralen Bereiche, anzustreben.

d) Neben den generellen Zielen der Verkehrsplanung ist in Haidhausen ins-besondere

eine Verbesserung der Erreichbarkeit des zentralen Bereiches von Haidhausen aus den Gebieten östlich des Bahngeländes (Bus, Fußgänger) und

ein Ausbau des zentralen Bereiches als Fußgängerzone, Verkehrsberuhigung des Bahnhofsvorplatzes und Verbesserung der Zugänglichkeit der Platzmitte anzustreben.

e) Im Umfeld sind insbesondere die folgenden Entwicklungsziele anzustreben:

Zur weitestmöglichen Erhaltung der erneuerungsbedürftigen Wohnbausubstanz sind Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchzuführen. Da es sich hierbei um ein langfristiges Ziel handelt, ist unter Erhaltung nicht die Konservierung des gegenwärtigen Zustandes zu verstehen, sondern - in Abstimmung mit der Belastbarkeit der Bewohner - eine schrittweise Anpassung an derzeitige Standards.

Eine Fortsetzung der Angebotskonzentration jenseits des Bahngeländes nach Osten ist wegen der Gefahr der schrittweisen Verlagerung des Schwerpunktes aus dem durch Restriktionen gekennzeichneten Bereich zwischen Rosenheimer Platz und Ostbahnhof zu verhindern.

Eine Überbauung des Bahngeländes im Bahnhofsbereich erscheint im Hinblick auf das große Flächenangebot im Gebiet östlich des Ostbahnhofes nicht erforderlich und wegen des Entwicklungsdrucks, den sie auslösen würde, auch nicht wünschenswert. Die Überbaumöglichkeiten sind jedoch für eine u.U. in sehr weiter Zukunft liegende, vornehmlich aus dem Stadtteil resultierende Nachfragezunahme (Wohnen, öffentliche und private zentrale Funktionen und Dienste) vorsorglich offenzuhalten.

4.2.3 Giesing

Bereich Tegernseer Landstraße zwischen Ostfriedhof und Mittlerem Ring.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Giesing, Harlaching.

a) Der zentrale Bereich ist funktional lediglich abzurunden und seine Bedeutung im Stadtbereich hervorzuheben; das vorrangige Ziel besteht in der Erhaltung der traditionellen Struktur des gesamten Stadtgebietes.

b) Planungsziele für die Ausstattung des zentralen Bereiches als kommunaler Mittelpunkt:

Im Bereich der Tegernseer Landstraße sind die Angebotsflächen des Einzelhandels entsprechend dem längerfristigen und spezialisierten Bedarf im Einzugsbereich auszuweiten.

Die Einrichtung eines Wochenmarktes ist anzustreben.

Die stadtteilspezifische Infrastruktur ist im Nahbereich des zentralen Standortes unter Einbeziehung des Grünwalder Stadions auszubauen.

Der Arbeitsstätten- und Arbeitsplatzbesatz ist in seiner vielfältigen Struktur zu bewahren. Ein Zuwachs zur Erhöhung der Tragfähigkeit des zentralen Bereiches ist nicht notwendig.

Die Wohnfunktion im zentralen Bereich und im Umfeld ist zu erhalten und mit Maßnahmen behutsamer Sanierung und Modernisierung zu stärken.

c) Ziele zur Stadtgestaltung:

Das Ziel, daß die vorgegebenen Maßstäbe bei Erneuerungs- und Ergänzungsmaßnahmen zu beachten sind, gilt für den zentralen Bereich von Giesing in besonderem Maß.

Die Umwelt- und Erlebnisqualität des Bereiches (Bepflanzung der Straßen mit Alleebäumen, Ausstattung mit Straßenmobiliar, Erhaltung der Grünflächen im Nahbereich des Zentrums; Stadtbildpflege) ist zu verbessern.

d) Neben den generellen Zielen der Verkehrsplanung gilt für Giesing insbesondere:

Die Erreichbarkeit des zentralen Bereiches ist mit Hilfe der öffentlichen Verkehrsmittel zu verbessern.

Im Bereich der Tegernseer Landstraße ist Verkehrsberuhigung anzustreben mit dem Ziel einer Umgestaltung zu einem Fußgängerbereich.

e) Bei der Entwicklung im Umfeld ist zu beachten, daß die Verbesserung der Erreichbarkeit einiger Standorte entlang der U-8, insbesondere am Giesinger Bahnhof, nicht als Begründung für Planungen und Maßnahmen dienen darf, die den Zielen zur Erhaltung der heutigen Struktur des Stadtbereiches zuwiderlaufen.

4.2.4 Neuhausen und Nymphenburg

Bereich Rotkreuzplatz.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Neuhausen, Randbereiche von Schwabing, Moosach, Menzing.

a) Die zukünftige Entwicklung im zentralen Bereich wird vor allem die hohe Wohndichte und die strukturelle Kleinteiligkeit in seinem unmittelbaren Umfeld zu berücksichtigen haben. Die stadtentwicklungsplanerischen Ziele insgesamt sollen daher auf Bewahrung, allenfalls Arrondierung des Bestandes ausgerichtet sein.

b) Planungsziele:

Zur Ergänzung der Angebotskonzentration des Einzelhandels im Bereich des Rotkreuzplatzes genügt ein Warenhaus; eine Abrundung mit kleinteiligen Angeboten, insbesondere des mittelfristig periodischen Bedarfes, ist denkbar.

Die Einrichtung eines Wochenmarktes ist vorzusehen.

Ausbau der öffentlichen und sozialen Infrastruktur und Erhaltung der Funktionsfähigkeit der sozialen Infrastruktur, insbesondere des Krankenhauses und der weiterführenden Schulen.

Die Wohnbausubstanz ist unter sukzessiver Anpassung an heute übliche Standards entsprechend der Belastbarkeit der Bewohner zu erhalten.

c) Neben den allgemeinen stadtgestalterischen Zielen ist vor allem im zentralen Bereich eine befriedigende städtebaulich-architektonische Gestaltung der Randbebauung des Platzes anzustreben. Die entstehende Fußgängerfläche ist durch Bepflanzung und Anordnung von Sitzgruppen u.ä. benutzerfreundlich auszugestalten.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Durch Anschluß an die U-1 ist eine attraktive Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz herzustellen. Das flächenerschließende öffentliche Verkehrsnetz aus dem Einzugsbereich ist an den zentralen Standort entsprechend der Bedeutung als Verknüpfungs- und Umsteigepunkt anzupassen.

Der Durchgangsverkehr über den Platz ist weitgehend zu unterbinden; die auf den Platz zuführenden Straßen sollen künftig nur mehr der Aufnahme örtlichen Verkehrs dienen.

Im Bereich des Rotkreuzplatzes ist durch Verkehrsberuhigung eine möglichst große Fußgängerfläche im Platzbereich zu schaffen.

e) Für das Umfeld des zentralen Bereiches gilt als Ziel vor allem die Unterbindung von Arbeitsplatzkonzentration in den Wohnbereichen.

4.2.5 Sendling

Bereich Plinganserstraße – Harras.

Vorgesehener Einzugsbereich: Unter- und Mittersendling, Thalkirchen, Teile der Siedlungen am Waldfriedhof.

a) Aufgrund der gegebenen Versorgungssituation im vorgesehenen Einzugsbereich sowie aufgrund der vorhandenen Ausstattung im zentralen Bereich ist der Harras unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele behutsam zu einem Stadtteilzentrum auszubauen und zu ergänzen.

b) Planungsziele:

Zur Ausweitung der Angebotsflächen des Einzelhandels genügt die Errichtung eines Warenhauses; die Standortfrage muß allerdings sorgfältig geprüft werden.

Die Infrastruktur ist im zentralen Bereich oder in dessen Nahbereich auszubauen.

Arbeitsplätze sollen im zentralen Bereich nur im Rahmen der angesprochenen funktionalen Ergänzungen zuwachsen.

Die im zentralen Bereich vorhandene Wohnsubstanz ist zu erhalten.

c) Im Rahmen der generellen Ziele ist für den angesprochenen zentralen Bereich insbesondere eine architektonisch und städtebaulich sorgfältige Gestaltung des Harras und eine Berücksichtigung bzw. Herausarbeitung der Hangkante bei Neubebauung erforderlich.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Unter Berücksichtigung der Belastbarkeit der betroffenen Wohnbevölkerung sind flächenerschließende öffentliche Verkehrslinien aus dem Einzugsbereich an den zentralen Bereich anzubinden.

Im Bereich Harras sind durch Verkehrsberuhigung Fußgängerbereiche, gegebenenfalls auch durch Reduzierung der Fahrbahnbreite zugunsten von Gehwegen, Schaffung von Arkaden u.ä. zu schaffen.

e) Für die Entwicklung im Umfeld ist vor allem die künftige Verwendung der überwiegend gewerblich genutzten Flächen entlang des Bundesbahn-Südringes von Bedeutung. Diese Flächen eignen sich zwar zur Aufnahme für gewerbliche Nutzung, jedoch ist unter allen Umständen die Ausbreitung dieser Nutzung in bestehende Wohngebiete oder auf Flächen mit hoher Eignung für Wohnnutzung zu vermeiden.

4.2.6 Westend

a) Der Bereich Westend mit einer räumlich annähernd gleichmäßigen Verteilung der Versorgungsfunktionen für das gesamte Viertel stellt einen relativ autarken, vom übrigen Stadtgebiet durch Trennzonen und Barrieren deutlich abgesetzten Stadtteil dar.

b) Planungsziele im funktionalen Bereich:

Die weitere Expansion von City-Funktionen am Rande und im Quartier ist zu dämpfen; insbesondere ist die Niederlassung weiterer Einrichtungen der Massenversorgung zu unterbinden.

Obgleich sich im Westend eine Zentrenbildung im Sinne einer räumlichen Konzentration der zentralen Funktionen nur beschränkt vollzogen hat, ist die Ausstattung mit Angebotsflächen des Einzelhandels ausreichend; eine Ausweitung der Flächen ist daher nicht veranlaßt.

Im zentralen Bereich des Viertels (Gollierplatz, Heimeranstraße) ist ein Wochenmarkt einzurichten.

Die Ausstattung mit Einrichtungen der Infrastruktur ist unter Berücksichtigung der spezifischen, sozialen und wirtschaftlichen Struktur des Bereiches zu verbessern.

Die Randzonen des Viertels, in denen derzeit Umstrukturierungsprozesse ablaufen (Landsberger Straße, Flächen am Bundesbahn-Südring, Gleisdreieck), haben vorrangig zur Lokalisierung von Ergänzungsfunktionen für das Stadtquartier zu dienen (öffentliche und private Dienste, Versorgungseinrichtungen).

Die Ansiedlung weiterer Arbeitsstätten ist zu vermeiden. Vielmehr ist die noch vorhandene Kleinteiligkeit auch im Gewerbebereich zu erhalten und zu unterstützen.

Die Wohnbausubstanz ist unter allmählicher Anpassung derselben an derzeitige Standards entsprechend der Belastbarkeit der Bewohner zu erhalten.

c) Neben den allgemeinen Zielsetzungen ist im Bereich Westend insbesondere anzustreben:

Das gestalterische Gleichgewicht darf nicht durch weitere Großbauten gefährdet werden. Bei Erneuerungs- und Ergänzungsmaßnahmen sind die Gestaltmerkmale und Maßstäbe der historischen Bebauung wieder aufzunehmen.

Die vorhandene Begrünung öffentlicher Straßen und Plätze ist zu erhalten und zu erweitern.

Die Theresienwiese hat neben ihrer Funktion als Festwiese auch den Bedürfnissen der anliegenden Wohngebiete zu entsprechen (Begrünung mit Bäumen, Alleen, Bolz- und Kinderspielgelegenheiten etc.).

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist nicht mehr zu verbessern; die Steigerung der Erreichbarkeit des Gebietes für den öffentlichen Verkehr darf nicht als Begründung für Planungen und Maßnahmen dienen, die den grundsätzlichen Erhaltungszielen für den Stadtbereich zuwiderlaufen.

Im Bereich selbst ist soweit wie möglich Verkehrsberuhigung anzustreben.

Der Bereich westlich der Trappentreustraße (Mittlerer Ring) ist durch geeignete Maßnahmen (z.B. Überführungen) für Fußgänger besser an den übrigen Stadtbereich anzuschließen.

Vorrangige Erschließung des Ausstellungsgeländes mit öffentlichen Verkehrsmitteln (Sonderlinie, U-Bahn-Bau) zur Entlastung des Wohnviertels.

4.3 Stadtteilzentren im äußeren Stadtbereich

4.3.1 HasenbergI

Bereich Kreuzung der Schleißheimer- und der Neuherbergstraße.

Vorgesehener Einzugsbereich: HasenbergI, Neuherberg, Harthof und Am Hart; Teile von Feldmoching und Freimann.

a) Eine Aufwertung des Münchner Nordens ist nicht durch eine Sanierung bei stagnierender Entwicklung möglich, sondern nur durch eine Weiterentwicklung in den Bereichen Wohnen, Infrastruktur, Versorgung, Arbeiten und Freizeit. Langfristig ist daher im Bereich östlich der Schleißheimer Straße und nördlich der Neuherbergstraße an der späteren U-Bahnlinie U 3 ein Stadtteilzentrum zu entwickeln.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

Im zentralen Bereich sind Flächen für Konsum- und Versorgungseinrichtungen des periodischen und langfristigen Bedarfs, Flächen für Dienstleistungen und für stadtteilbezogene öffentliche und soziale Dienste vorzusehen.

Im Zentrum und in seinem Nahbereich sind Standorte für tertiäre Arbeitsplätze vorzusehen. Zum Ausgleich für den im Nordbereich der Stadt derzeit dominierenden produzierenden (industriellen) Sektor ist dabei Wert auf die Ansiedlung höher- und hochqualifizierter Arbeitsplätze zu legen. Gleichzeitig ist im Interesse der großen Zahl potentieller Halbtags-Arbeitskräfte (Frauen) aus den umliegenden Wohngebieten auch auf entsprechende, für Frauen geeignete Beschäftigungsmöglichkeiten zu achten.

Die bestehenden Versorgungseinrichtungen im Hasenberg und südlich der Neuherbergstraße sind in die Erarbeitung eines Standortprogramms für das Stadtteilzentrum einzubeziehen.

c) Zur besseren Strukturierung des Stadtgebietes im Einzugsbereich des geplanten Stadtteilzentrums, insbesondere der Wohngebiete am Hasenberg, und zur Behebung der funktionalen und gestalterischen Monotonie sind die Ziele zur Gestaltplanung bei der Entwicklung des angesprochenen zentralen Bereiches mit besonderem Nachdruck zu verfolgen. Hierzu soll u.a. die Schaffung einer zusammenhängenden Grün- und Erholungsfläche im unmittelbaren Umfeld vorgesehen werden.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Die Verlängerung der U-3 ist im Planungszeitraum nicht mehr möglich. Sie ist jedoch als langfristiges Ziel für die Zeit nach 1985 beizubehalten.

Zwischenzeitlich sind zur Stärkung der Rolle des Stadtteilzentrums und zur Schaffung einer guten Zugänglichkeit für den vorgesehenen Einzugsbereich die Tangentialverbindungen im öffentlichen Verkehr so attraktiv wie möglich zu gestalten.

Die Erreichbarkeit des vorgesehenen Standorts für den Individualverkehr ist ausreichend, Verbesserungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die Zugänglichkeit von der Region soll nicht erhöht werden.

Bei der Zentrenentwicklung ist eine gute Verbindung mit Fuß- und Radwegen anzustreben.

e) Entwicklungsziele im Umfeld:

Zur Unterstützung der Entwicklung sind langfristig weitere Nachfrager nach zentralen Funktionen in diesem Raum zu konzentrieren (Arbeitnehmer und Wohnbevölkerung).

Weitere Wohnungssiedlungstätigkeit ist schwerpunktmäßig auf den Nahbereich des Zentrums zu legen. Die Besiedlung, die sich über einen langen Zeitraum erstrecken soll, ist dabei in kleineren Einheiten an die vorhandene Bebauung anzulagern.

Im östlichen Bereich des Münchner Nordens (Freimann) erscheint für absehbare Zeit eine Verdichtung von Wohnbevölkerung unzweckmäßig, da die dortige Nachfrage sich stark auf Schwabing und die Innenstadt orientiert und weiteren Entwicklungsdruck auf diese Bereiche auslösen könnte.

Die Erhaltung des Grüngürtels im Norden und die Stärkung seiner Funktion als trennendes Element und als Naherholungsgebiet ist bei der Entwicklung des angesprochenen Stadtgebietes und seines zentralen Bereiches zu berücksichtigen.

4.3.2 Bogenhausen

Bereich Arabellapark - Engelschalkinger Straße.

Vorgesehener Einzugsbereich: 29. Stadtbezirk -- Bogenhausen mit Ausnahme einiger Teile von Altbogenhausen, die sich voraussichtlich weiterhin stark auf die Innenstadt orientieren werden.

a) Die unterste Schwelle der Tragfähigkeit für ein Stadtteilzentrum ist im Münchner Nordosten derzeit nicht erreicht; jedoch sind innerhalb dieses Stadtbereichs noch ausreichend Flächenreserven vorhanden und die vorhandene Besiedlung ist so stark zersplittert, daß langfristig eine Weiterentwicklung bis zur Tragfähigkeit durch Arrondierung und Ergänzung der bestehenden Besiedlung denkbar ist. Damit abzustimmen ist die Entwicklung eines Stadtteilzentrums im Bereich des Arabellaparks/Engelschalkinger Straße an der vorgesehenen Endhaltestelle der U 5/9.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

In einer ersten Stufe sind Angebotsflächen des Einzelhandels in einer Größenordnung entsprechend der heutigen Nachfrage im Stadtteil vor-zusehen. Erweiterungsmöglichkeiten für den Ausbau der Angebotsflächen sind im Hinblick auf spätere bauliche Verdichtung des Münchner Nordostens offenzuhalten.

Die entsprechend der baulichen Verdichtung erforderlichen stadtteilbezogenen Einrichtungen der Infrastruktur sind im zentralen Bereich oder dessen Nahbereich anzusiedeln.

Funktionen, die nicht der Versorgung dienen (verdichtetes Wohnen, tertiäre Arbeitsplätze), sind in guter räumlicher Verbindung zum Zentrumsbereich vorzusehen.

c) Die allgemeinen Zielsetzungen zur Stadtgestaltung sind im angesprochenen Bereich dahingehend zu modifizieren, daß die Gestaltmerkmale der bisherigen Arabellapark-Bebauung, insbesondere hinsichtlich der Massentwicklung und des Maßstabes, bei der weiteren Entwicklung nicht im bisherigen Umfang fortgesetzt werden sollen. Mit den weiteren Maßnahmen sind vielmehr Charakter und Größenordnung der umgebenden Bebauung zu berücksichtigen und die Einbindung des zentralen Bereiches in das Umfeld zu verbessern. Außerdem ist auf eine Vielfalt der Funktionen und der Gestalt sowie auf erlebbare öffentliche Räume zu achten, die die Identifikation der Bürger mit ihrem Stadtbereich fördern.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Das Verkehrskonzept ist im Hinblick auf die Erreichbarkeit durch den Individualverkehr und auf die Ruhigstellung (Zellenbildung) im Zentrumsbereich zu überprüfen.

Das den Stadtbereich erschließende Netz des öffentlichen Verkehrs ist entsprechend der Zentralitätszunahme des Stadtteilzentrums auf diesen Standort hin auszurichten.

e) Entwicklungsziele im Umfeld:

Die bereits bestehenden Nahbereichszentren und zentralen Einrichtungen westlich des Mittleren Ringes sind bei der detaillierten Erarbeitung eines Standortprogramms für dieses Stadtteilzentrum einzubeziehen.

Siedlungsmaßnahmen im Stadtbereich sind auf den Nahbereich des vor-geschlagenen Standorts zu konzentrieren, um damit eine systematische Strukturierung der zersplitterten Siedlungen von diesem Mittelpunkt her zu erreichen.

Beim Bau größerer Siedlungseinheiten in Randlage zum vorgesehenen Zentrum ist die Ausstattung mit Versorgungseinrichtungen mit der Konzeption des Stadtteilzentrums abzustimmen (Konzentration auf Tagesbedarf, wohnumfeldbezogene Infrastruktur).

4.3.3 Perlach

Bereich Neuperlach-Mitte.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Perlach, Teil- oder Randbereiche von Trudering, Ramersdorf, Berg am Laim, Waldperlach, Giesing.

a) Der zentrale Bereich Perlachs ist am vorgesehenen Standort zu einem Stadtteilmittelpunkt im umfassenden Sinne zu entwickeln, und zwar für den Bereich Perlach, die angrenzenden Teil- oder Randbereiche von Trudering, Bamersdorf, Berg am Laim, Waldperlach und Giesing.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

In einer ersten Stufe, die bereits voll funktionsfähig sein muß, sind Einzelhandels-Verkaufsflächen (Nettofläche) in einer Größenordnung von ca. 30.000 bis 35.000 qm vorzusehen. Dabei ist das Prinzip der Addition einzelner, in sich selbständiger Elemente zu verfolgen, das die Voraussetzungen für die Ausbildung entsprechend gestalteter öffentlicher Räume (Straßen-, Platzräume) schafft.

Der Wochenmarkt ist in das Zentrum zu integrieren.

Für privatwirtschaftliche Konsum- und Dienstleistungsfunktionen und publikumsorientierte öffentliche Einrichtungen sind Formen zu entwickeln, die eine möglichst enge Verknüpfung zulassen.

Reserveflächen sind im zentralen Bereich in einem Umfange vorzuhalten, daß der Bedarf an den erst mit zeitlicher Verzögerung realisierbaren und in Teilen gegenwärtig nicht genau festliegenden publikumsorientierten öffentlichen Einrichtungen im weitesten Sinne gedeckt werden kann.

Im unmittelbaren Nahbereich des Zentrums Perlach sind Arbeitsplätze - vornehmlich im tertiären Sektor -- in einer Größenordnung von bis zu 10.000 Beschäftigten vorzusehen.

In den Randbereichen des Zentrums ist die Einbindung von Reparaturgewerbe und Kleinhandwerk zu ermöglichen.

Im Rahmen des möglichen ist die Wohnbebauung bis in den Zentrumsbereich hineinzuführen.

c) Neben den allgemeinen Zielen zur Gestaltplanung ist insbesondere anzustreben:

Bei der Dimensionierung der Baukörper des Zentrums, für das eine charakteristische Gestaltung zu suchen ist, sind "menschliche" Maßstäbe zu berücksichtigen.

Im zentralen Bereich sind nicht überdachte und nicht klimatisierte öffentliche Freiräume zu schaffen.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Die flächenerschließenden öffentlichen Nahverkehrsmittel sind möglichst nahe an den Zentrenbereich heranzuführen. Der fließende und ruhende Verkehr auf der einen und der Fußgängerverkehr auf der anderen Seite sind klar zu trennen. Großzügige Fußgängerbeziehungen sind zu schaffen; dabei ist von Beeinträchtigungen der Hauptfußgängerbeziehungen des Stadtteils Perlach, die sich im Zentrum kreuzen, durch zeitweise geschlossene oder privatisierte Bereiche abzusehen.

Der engen Verknüpfung des Zentrums mit den im Nahbereich liegenden Wohngebieten ist der Vorrang zu geben vor der Anbindung des Zentrums an das stadtteilverbindende oder umlanderschließende Straßennetz.

e) Die Entwicklung im Umfeld ist bereits weitgehend festgelegt. Soweit noch Spielraum besteht, ist vor allem eine möglichst große funktionale und gestalterische Vielfalt sowie die Schaffung einladender, für die Bürger benützbarer öffentlicher Räume anzustreben.

4.3.4 Fürstenried-Ost

Bereich Winterthurer-, Züricher Straße.

Vorgesehener Einzugsbereich: Fürstenried, Maxhof, Forstenried, Solln, Randbereiche vom Waldfriedhofviertel und von Obersendling.

a) Das Zentrum Fürstenried-Ost ist zu einem Stadtteilzentrum für den südwestlichen Bereich der Stadt durch Erweiterung des derzeitigen Zentrums nach Osten auszubauen.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

Im zentralen Bereich sind Flächen für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen vorzusehen, die zur Verbesserung und Abrundung des Angebots an periodischen und längerfristigen Gütern im Münchner Südwesten beitragen. Diese Angebote sind in warenhausähnlicher Form oder im Rahmen des Fachhandels zu schaffen.

Am Standort sind stadtteilbezogene öffentliche, insbesondere soziale und kulturelle Angebote zu schaffen, u.U. durch Ausnutzung der Möglichkeiten einer Mehrfach- und Mehrzwecknutzung öffentlicher Einrichtungen.

Teilflächen des Standorts sind für die Erweiterung und Neuschaffung schulischer Einrichtungen vorzuhalten (Sportflächen, Berufsschulzentrum).

c) Ziele zur Stadtgestaltung:

Die allgemeinen Ziele zur Stadtgestaltung sind hier mit besonderem Nachdruck zu verfolgen, da wesentliche Teile des Entwicklungsprogramms für den zentralen Bereich als Maßnahmen der öffentlichen Hand durchzuführen sind.

Der an das vorgeschlagene Stadtteilzentrum südlich anschließende Grünbereich zwischen Fürstenried - Forstenried und Solln ist, soweit die Flächen nicht mehr landwirtschaftlich genutzt sind, zu einem intensiv nutzbaren Freizeitbereich auszugestalten.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Langfristig ist ein attraktiver Anschluß an die öffentlichen Verkehrsmittel herzustellen.

Die Erreichbarkeit für den Individualverkehr ist insbesondere für die Bereiche Fürstenried-West und Neu-Forstenried zu verbessern, wobei vorhandene Wohngebiete, zentrale Bereiche und der Bereich des Stadtteilzentrums so wenig wie möglich beeinträchtigt werden sollen.

e) Im Interesse einer geordneten Entwicklung im Umfeld ist insbesondere einer planlosen Umstrukturierung der Gewerbeflächen östlich des zentralen Bereichs durch Einbeziehung in das für das Zentrum zu erarbeitende Standortprogramm vorzubeugen.

4.3.5 Laim

Bereich Fürstenrieder-/Agnes-Bernauer-Straße.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Laim, Teile von Hadern, der Blumenau und des Waldfriedhofviertels.

a) Das bestehende Stadtteilzentrum Laim ist in seiner Funktionstüchtigkeit zu verbessern.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

Das derzeitige Angebot ist durch Einrichtungen für langfristigen, spezialisierten Bedarf und stadtteilbezogene öffentliche und private Dienstleistungen abzurunden.

Die starke Durchmischung der zentralen Funktionen mit Wohnfunktion ist unter allen Umständen zu erhalten.

c) Ziele zur Stadtgestaltung:

Am angesprochenen Standort sind zur weiteren Entwicklung des zentralen Bereichs nur noch Ergänzungsmaßnahmen vorzunehmen. Die vorhandene Wohnnutzung ist nach Möglichkeit zu erhalten. Die allgemeinen Ziele zur Stadtgestaltung für die zentralen Standorte in den äußeren Stadtbereichen sind deshalb dahingehend zu modifizieren, daß die charakteristische Gestalt und der Maßstab des umgebenden Stadtbereiches bei Entwicklungs-, Ergänzungs- und Erneuerungsmaßnahmen zu berücksichtigen ist.

Die räumliche Entwicklung des Zentrums ist auf den jetzigen Standortbereich zu begrenzen. Sowohl eine weitere bandartige Entwicklung des zentralen Bereichs entlang der Fürstenrieder Straße als auch eine Entwicklung in die Tiefe beiderseits der Fürstenrieder Straße in dort vorhandene Wohngebiete ist zu unterbinden.

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit muß der Durchgangsverkehr durch den zentralen Bereich Laim reduziert werden. Dazu wird vor allem der Ausbau des überörtlichen und stadtteilverbindenden Verkehrsnetzes im Münchner Westen (Verbindung der A 96 - früher B 12 neu - mit der Autobahn Stuttgart) beitragen. Die Laimer Unterführung darf auf keinen Fall ausgebaut werden, um nicht zusätzlichen Verkehr anzuziehen.

Als zwischenzeitliche Maßnahme zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Zentrums sind bessere und sicherere Überquerungsmöglichkeiten der Fürstenrieder Straße für Fußgänger vorzusehen.

Die durch Verringerung des Durchgangsverkehrs mögliche Einsparung an Straßenflächen ist für Busspuren und Parkflächen zu reservieren.

Um die Erreichbarkeit durch öffentliche Verkehrsmittel zu verbessern, sind die zu den Umsteigepunkten S-Bahnhof Laim und U-Bahnstation Zschokkestraße führenden öffentlichen Verkehrslinien bevorzugt durch den zentralen Bereich zu legen.

e) Für die Entwicklung im Umfeld sind insbesondere folgende Ziele anzustreben:

Der Zentrale Bereich ist zum Teil von sehr dicht bebauten Wohnbereichen umgeben. Eine Umstrukturierung, insbesondere durch zentrale Funktionen, ist zu vermeiden.

Bei der Entwicklung des gesamten Stadtbereiches ist die Sicherung des Grüngürtels im Südwesten der Stadt als Ziel zu berücksichtigen.

4.3.6 Pasing

Bereich Pasinger Bahnhof - Gleichmannstraße - Marienplatz - Landsberger Straße.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Pasing, Aubing, Teile von Menzing Allach⁵¹ und Hadern/Blumenau.

a) Pasing ist in seiner Funktion als Stadtteilzentrum zu stärken. Die strukturelle Situation ist weitgehend mit der in den Innenstadtrandgebieten vergleichbar. Da im Hinblick auf die besonders gute Zugänglichkeit des Standorts, der den gesamten Westen und Südwesten des Stadtgebietes und auch Teile der Region zum Einzugsbereich hat, bei ungesteuerter Entwicklung Umstrukturierungen zu befürchten wären, ist bei der künftigen Entwicklung des zentralen Bereichs äußerst behutsam und eher im Sinn einer ergänzenden Abrundung vorzugehen. Für die Nachfrage aus der Region sollten keine zusätzlichen Kapazitäten angeboten werden.

51 Vgl. Tab. III-3, Fußnote 3.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:

Der Charakter, die heutige Struktur und das enge Mischungsverhältnis von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltungs- und zentrale Infrastruktureinrichtungen ist zu erhalten.

Die-derzeitigen Einzelhandelseinrichtungen sind durch Angebote des periodischen und längerfristigen Bedarfs sowie des Fachhandels zu ergänzen. Es ist noch zu prüfen, inwieweit dies in warenhausähnlicher Form möglich ist.

Im zentralen Bereich oder in dessen Nahbereich ist das Angebot an stadtteilbezogenen Infrastruktureinrichtungen der öffentlichen Hand, insbesondere kultureller und sozialer Einrichtungen, zu verbessern.

Arbeitsstätten und Arbeitsplätze sollen nur mit den Maßnahmen zu-wachsen, die im Rahmen der funktionalen Abrundung vorgesehen sind.

Die im zentralen Bereich vorhandene Wohnbausubstanz ist zu erhalten und schrittweise an heutige Standards (entsprechend der Belastbarkeit der Bewohner) anzupassen.

c) Ziele zur Stadtgestaltung:

Bei den Entwicklungs- und Ergänzungsmaßnahmen ist die Originalität, der Charakter und die Maßstäblichkeit des Stadtbereiches zu berücksichtigen.

Die stadtgestalterischen Qualitäten eines kommunalen Mittelpunktes sollen vor allem mit einer Verbesserung der Benutzbarkeit der öffentlichen Räume für die Bürger angestrebt werden.

Neben dem "Pasinger Rathaus" sollen insbesondere mit den noch zu ergänzenden öffentlichen Einrichtungen gestalterische Bezugspunkte geschaffen werden. Zur Verminderung von störenden Umwelteinflüssen und zur Ergänzung des Flächenangebots im zentralen Bereich Pasings ist die Verlagerung von Betrieben mit störenden Emissionen anzustreben (Firma Weyl).

d) Verkehrsplanerische Ziele:

Zur Verbesserung der Funktionstüchtigkeit muß der Durchgangsverkehr durch den zentralen Bereich Pasings reduziert werden, insbesondere durch Schaffung des westlichen Autobahnringes zwischen A 96 (früher B 12 neu) und BAB Stuttgart. Langfristig wird eine Verlegung der Landsberger Straße aus dem zentralen Bereich an das Bahngelände angestrebt.

Im Bereich zwischen Pasinger Marienplatz und Bahnhof ist durch schritt-weise Verkehrsberuhigung eine Fußgängerzone zu schaffen.

e) Vorrangige Ziele für die Entwicklung im Umfeld:

Größere Neuplanungen sind so zu lenken, daß die vorhandene Struktur des Ortskerns nicht gefährdet wird. Hierfür bieten sich Flächen in der Nähe der Bundesbahnanlagen an. Die weitere Siedlungstätigkeit in den westlichen Randgebieten des Stadtbereiches ist mit dem Ziel abzustimmen, den Grüngürtel um die Stadt als ökologische Ausgleichsfläche, als Naherholungsgebiet und als Trennzone zu den westlichen Nachbargemeinden zu erhalten. Die landwirtschaftliche Nutzung und die Erhaltung der unverbauten Natur ist zu fördern.

4.3.7 Moosach

Bereich Olympiazentrum, östlicher Teil des Rangierbahnhofgeländes.

Vorgesehener Einzugsbereich: Stadtbereich Moosach, Fasanerie-Nord, Siedlung am Lerchenauer See, Kolonie Lerchenau, Olympisches Dorf, Teile von Menzing⁵² und Allach⁵³

a) Der Bereich um das Olympia-Zentrum ist zu einem Stadtteilzentrum weiter zu entwickeln. Der umgebende Bereich ist langfristig baulich zu verdichten und zu strukturieren. Dabei ist auf die Integration der nördlich anschließenden Siedlungsteile, die diesem Bereich zugeordnet sind, besonderer Wert zu legen.

b) Planungsziele für die Ausstattung als kommunaler Mittelpunkt:
Der Ausbau des derzeit primär auf Konsum orientierten, nicht ausreichend in die umgebende Besiedlung integrierten Zentrums muß in erster Linie auf Dienstleistungsfunktionen, öffentliche und soziale Einrichtungen, sowie die Ansiedlung von tertiären Betrieben und Arbeitsplätzen konzentriert werden.

Sowohl zur Verbesserung der Tragfähigkeit als auch für eine möglichst breite Funktionsmischung ist bei den Entwicklungsmaßnahmen auch ein noch näher zu bestimmender Anteil an Wohnnutzung vorzusehen.

c) Ziele zur Stadtgestaltung:
Für die Ergänzungs- und Erweiterungsmaßnahmen gelten die Ziele zur Gestaltplanung für die in den Außenbereichen zu entwickelnden Stadtteilzentren in vollem Umfang. Der große Maßstab des vorhandenen zentralen Bereichs kann im wesentlichen beibehalten werden.

Neben der funktionalen und verkehrlichen Einbindung des Zentrums in die umgebenden Stadtbereiche ist auf die stadtgestalterische Einbindung besonderer Wert zu legen.

Die stadtteilgliedernden Grün- und Freiflächen zwischen den einzelnen Siedlungsteilen sind zu erhalten und zu ergänzen. Die Anlagen des Olympia-Parks sind durch Freiflächen mit der 3-Seen-Platte zu verbinden.

d) Verkehrsplanerische Ziele:
Längerfristig ist die Verbesserung der Erschließung des Zentrums mit leistungsfähigen öffentlichen Nahverkehrsmitteln durch Einbindung in das U-Bahn-Netz anzustreben. Das flächenerschließende Busnetz ist stärker auf das Zentrum auszurichten. Die älteren Siedlungsteile von Moosach sind durch attraktive Fußwegverbindungen in verkehrsberuhigten Zonen besser mit dem Zentrum zu integrieren.

e) Ziele für die Entwicklung im Umfeld:
Für die längerfristig notwendige Ergänzung des Stadtteilzentrums und die Verbesserung der Tragfähigkeit sind die im umliegenden Bereich vorhandenen Freiflächen, insbesondere die im Besitz der Bundesbahn stehenden Flächen, als Gelände für weitere Siedlungsmaßnahmen vorzuhalten.

Freie und verfügbare Flächen sind darüber hinaus vorzuhalten für Nutzungen und Einrichtungen mit überörtlicher, also über den Stadtteil und dessen Versorgung hinausgehender Bedeutung.

52 Vgl. Tab. III-3, Fußnote 3.

53 Ibid.

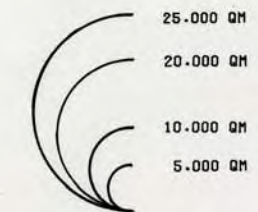
Die Flächennutzungsplanung im Nahbereich des Zentrums ist im Hinblick auf das Ziel der besseren Integration des Zentrums in die Umgebung zu überprüfen. Vordringliche Aufgabe ist die Neuordnung der Funktionen des südlich des Olympia-Einkaufszentrums liegenden, heute als Industriegebiet ausgewiesenen Bereichs. Flächenextensiv arbeitende, umweltbeeinträchtigende Betriebe sind - soweit möglich - zu verlagern, um Flächen für öffentliche und private zentrenergänzende Funktionen zu gewinnen. Ist dies nicht möglich, sind die von einzelnen Betrieben ausgehenden Umweltbeeinträchtigungen zu beseitigen.

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

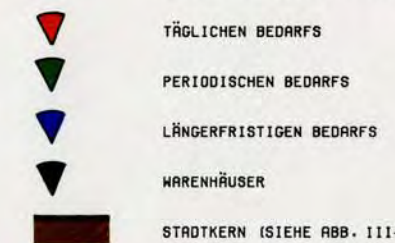
EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN BESTAND

STRUKTUR UND DIMENSION BEDEUTENDER EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN MÜNCHEN

SUMME DER VERKAUFSFLÄCHEN AN STANDORTEN MIT
EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN (OHNE VERBRÄUCHER-
MÄRKTE)

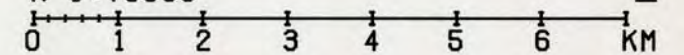


ANTEIL DER VERKAUFSFLÄCHEN FÜR GÜTER DES

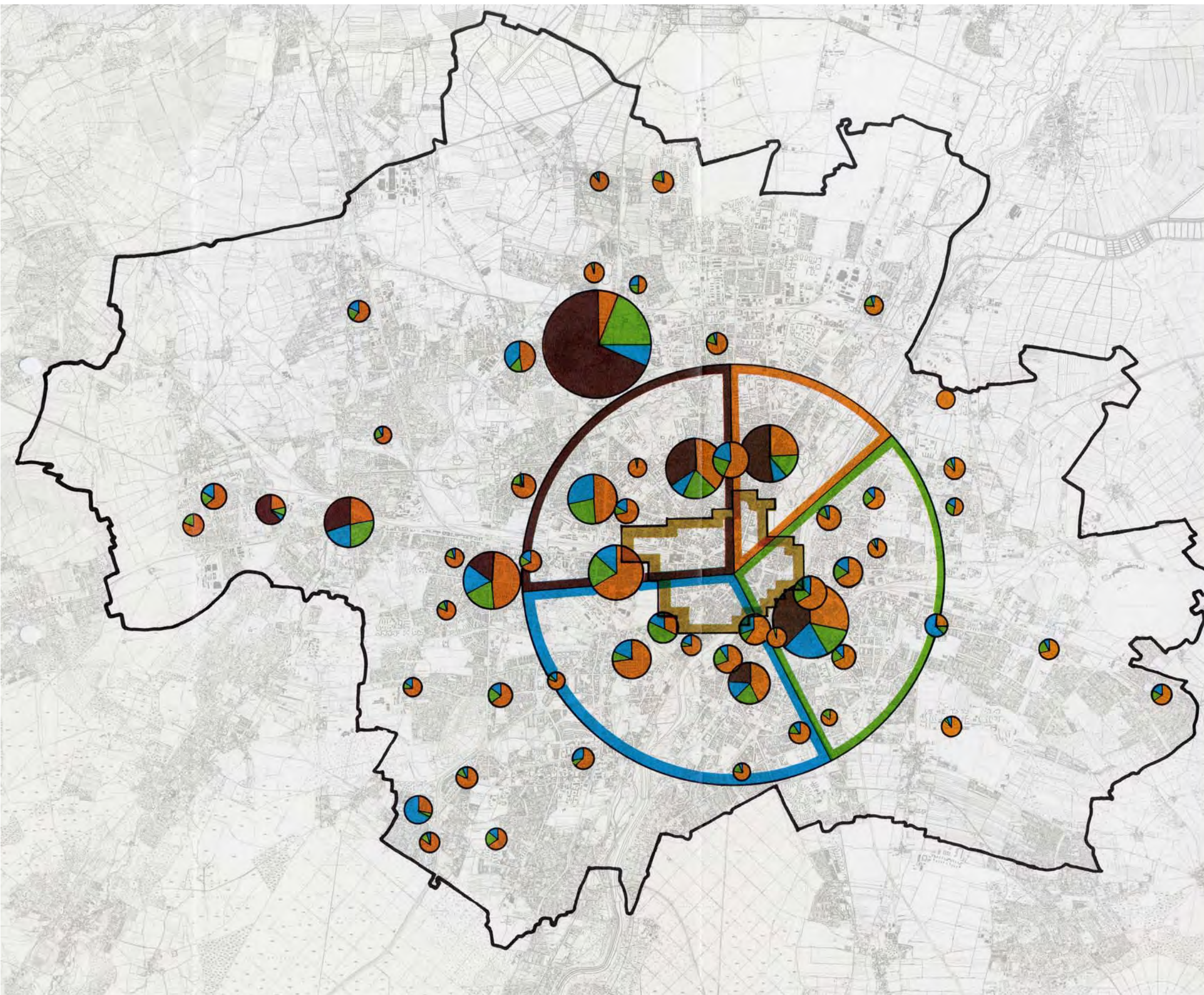


QUELLE DER DATEN
LAUFENDE EIGENE ERHEBUNGEN, 1969-73

M 1:75000

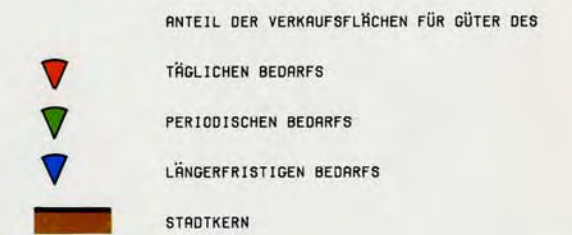
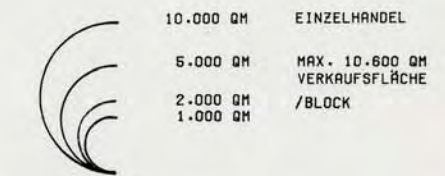


LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



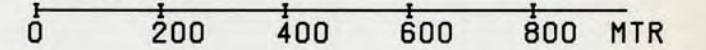
STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

STADTKERN VERKAUFSFLÄCHE PRO BLOCK - BESTAND

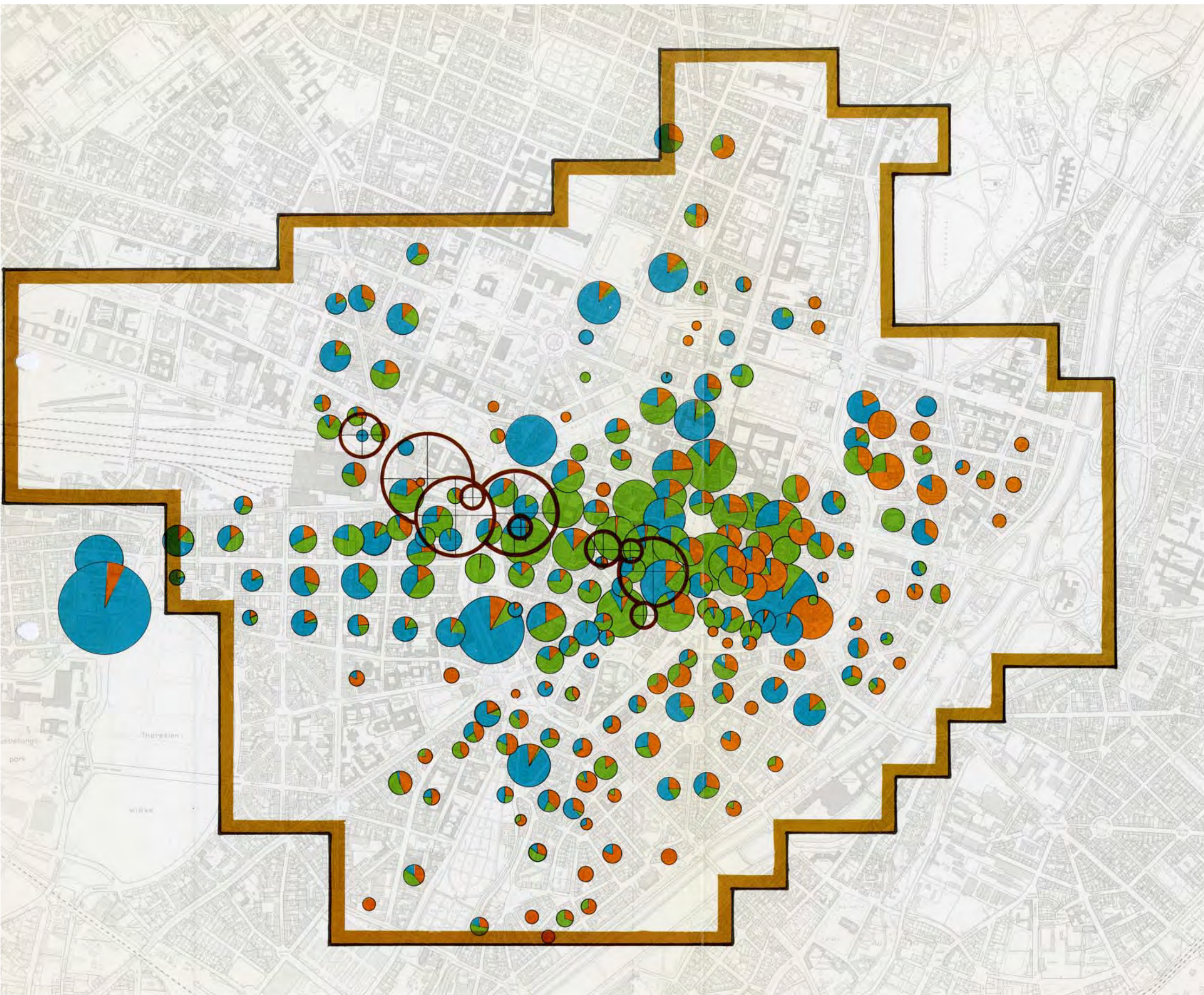


QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1973

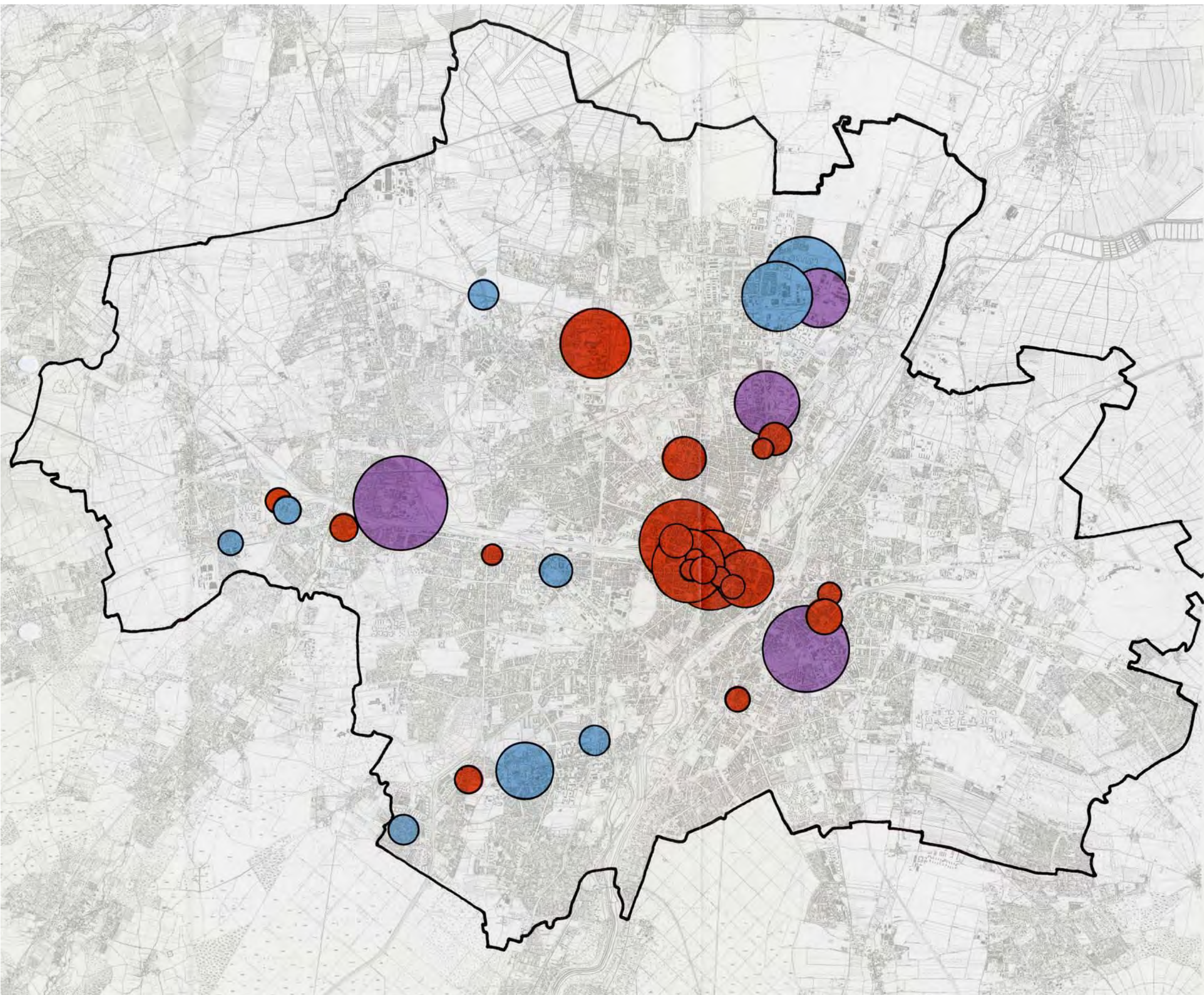
M 1:10000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

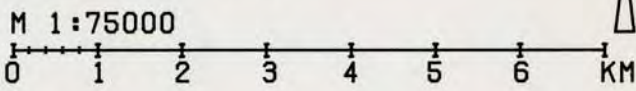


WARENHÄUSER UND VERBRAUCHERMÄRKTE BESTAND

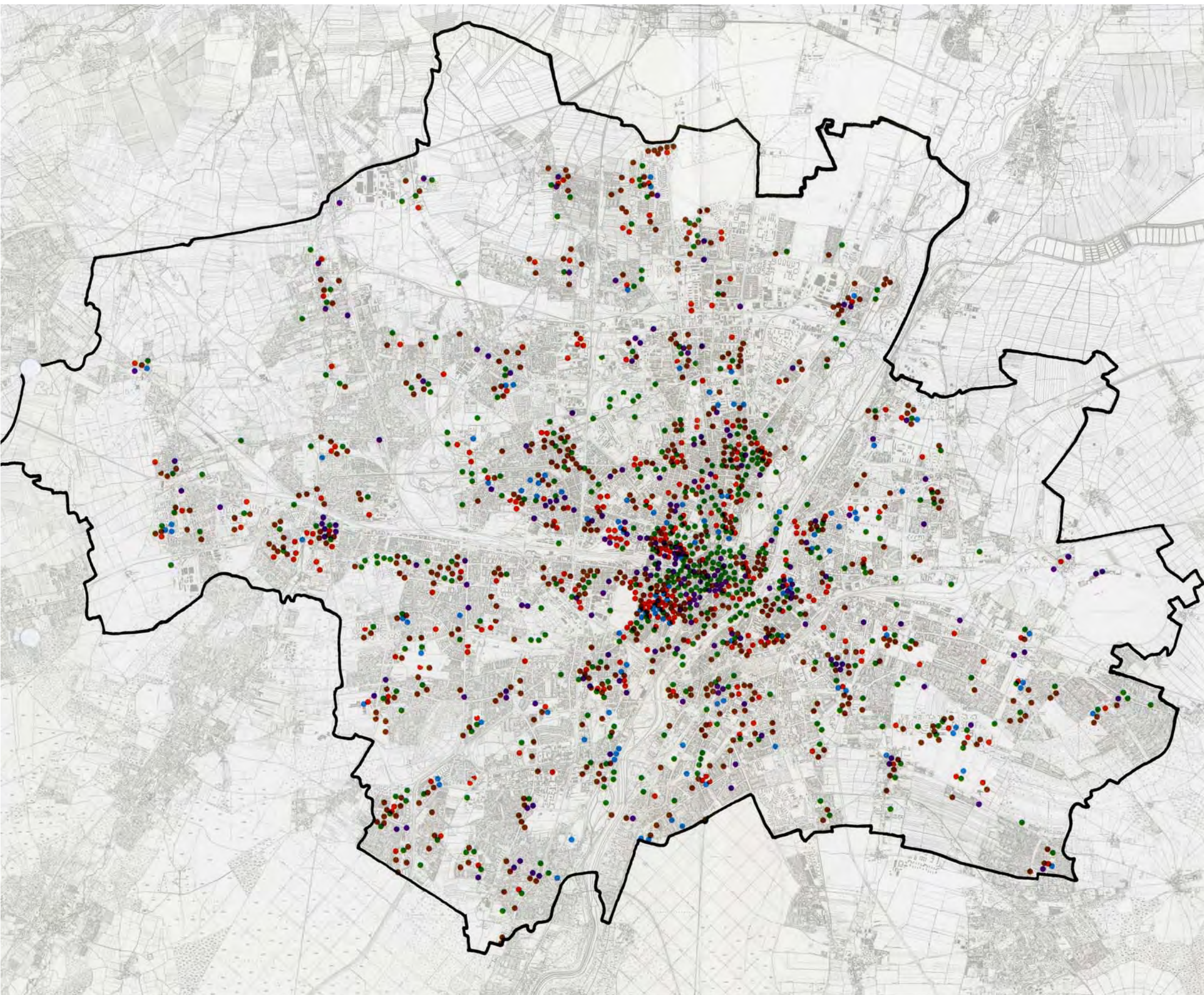
LAGE UND ANGEBOITSFLÄCHEN DER WARENHÄUSER, DER ÖFFENTLICH ZUGÄNGLICHEN VERBRAUCHERMÄRKTE UND DER WIEDERVERKÄUFERMÄRKTE IN MÜNCHEN



QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1975



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

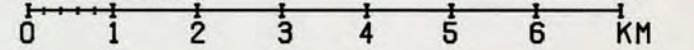


STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

EINRICHTUNGEN NACH GRUPPEN	DETAILLIERTE DARSTELLUNG SIEHE:
● BILDUNGSEINRICHTUNGEN	ABB. III-5
● KULTUR-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGSEINRICHTUNGEN	ABB. III-6
● SOZIALE EINRICHTUNGEN	ABB. III-7
● EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSESENS	ABB. III-8
● ÖFFENTLICHE VERWALTUNGS- UND SICHERHEITSEINRICHTUNGEN	ABB. III-9

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

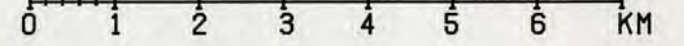
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

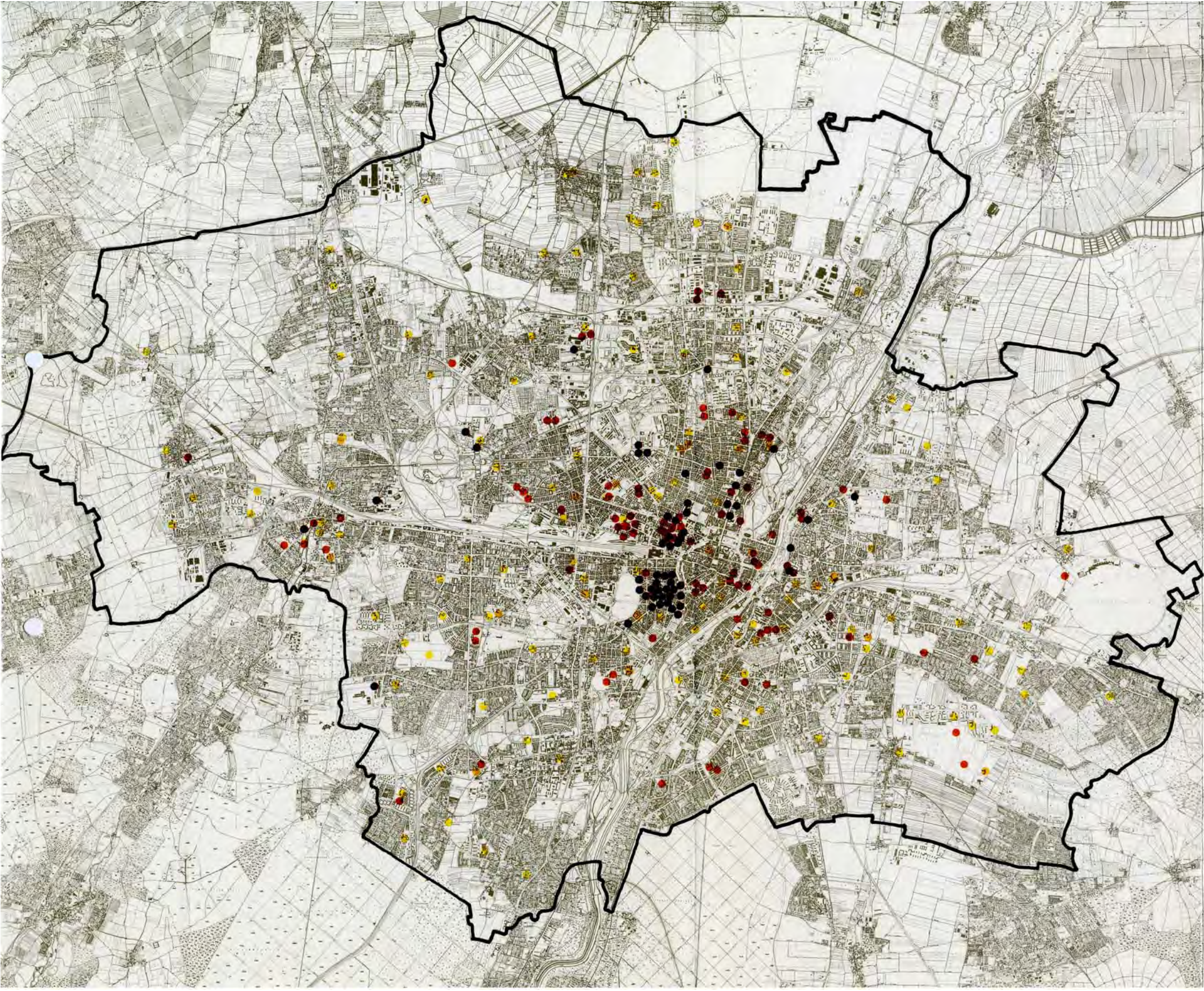
- UNIVERSITÄT
TECHNISCHE UNIVERSITÄT
- FACHHOCHSCHULEN
KUNSTHOCHSCHULEN
FACHAKADEMIEN
- BERUFSFACHSCHULEN
FACHSCHULEN
FACHOBERSCHULEN
BERUFSAUFBAUSCHULEN
BERUFSSCHULEN
- STÄDT. GYMNASIEN
STAATL. GYMNASIEN
- STÄDT. REALSCHULEN
STAATL. REALSCHULEN
- VOLKSSCHULEN

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

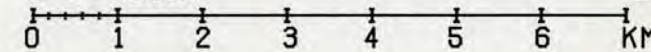
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

KULTUR-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGS- EINRICHTUNGEN

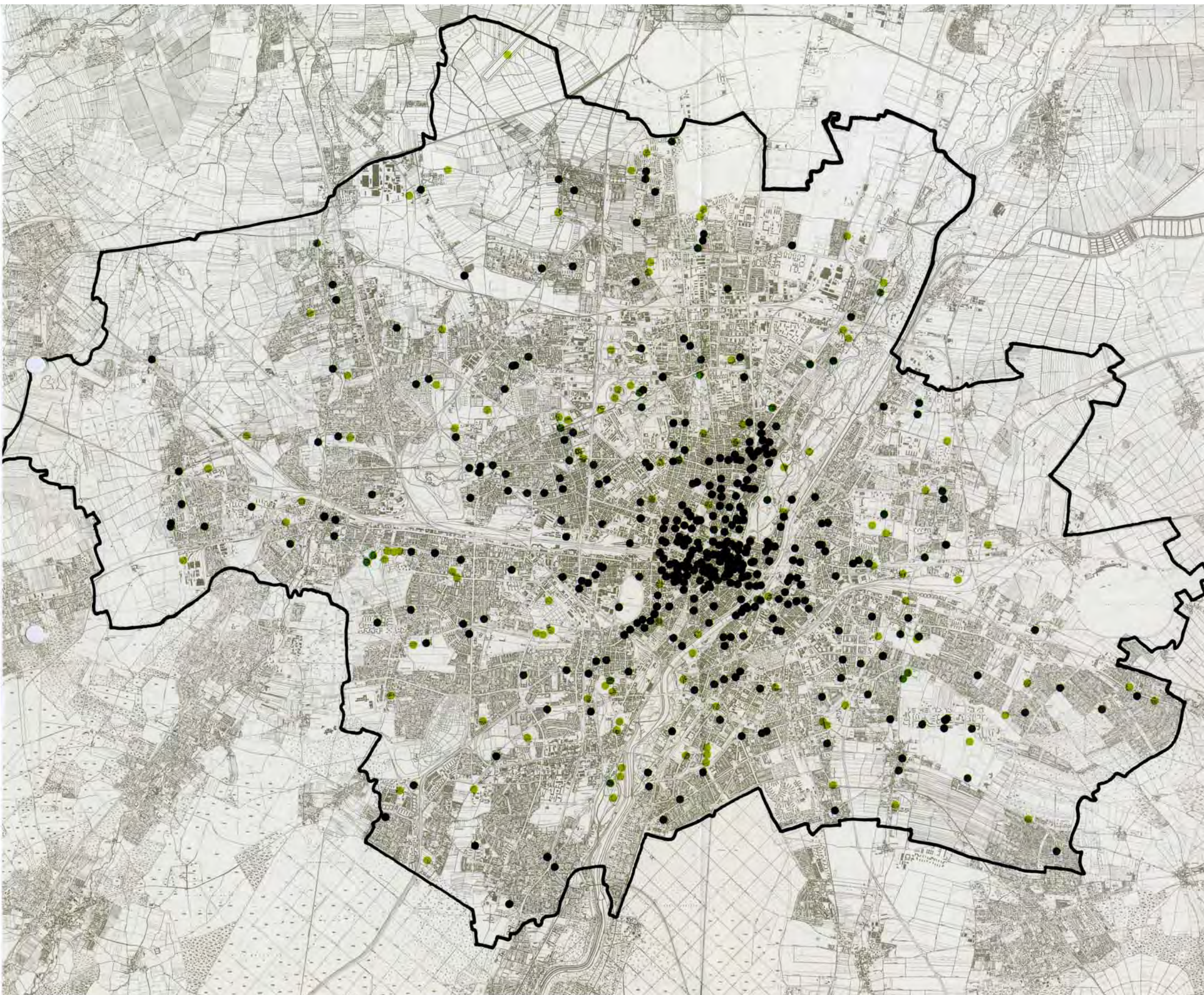
- THEATER, CABARETS
KONZERTSÄLE
VOLKSBUHNER
KINOS
- MUSEEN, KUNSTSAMMLUNGEN
GALERIEN (STÄDT., STAATL., PRIVAT)
- BIBLIOTHEKEN
BÜCHEREIEN
KULTURELLE INSTITUTE
- EVANGEL. KIRCHEN
KATHOLISCHE KIRCHEN
SCHLOSSBAUTEN
- HALLENBÄDER
FREIBÄDER
- BEZIRKSPORTANLAGEN
VEREINSEIGENE SPORTPLÄTZE
SCHULSPORTANLAGEN
SPORTHALLEN
SONDERSPORTANLAGEN
KUNSTEISBAHNEN
STADIEN

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

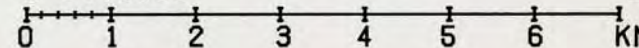
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

SOZIALE EINRICHTUNGEN

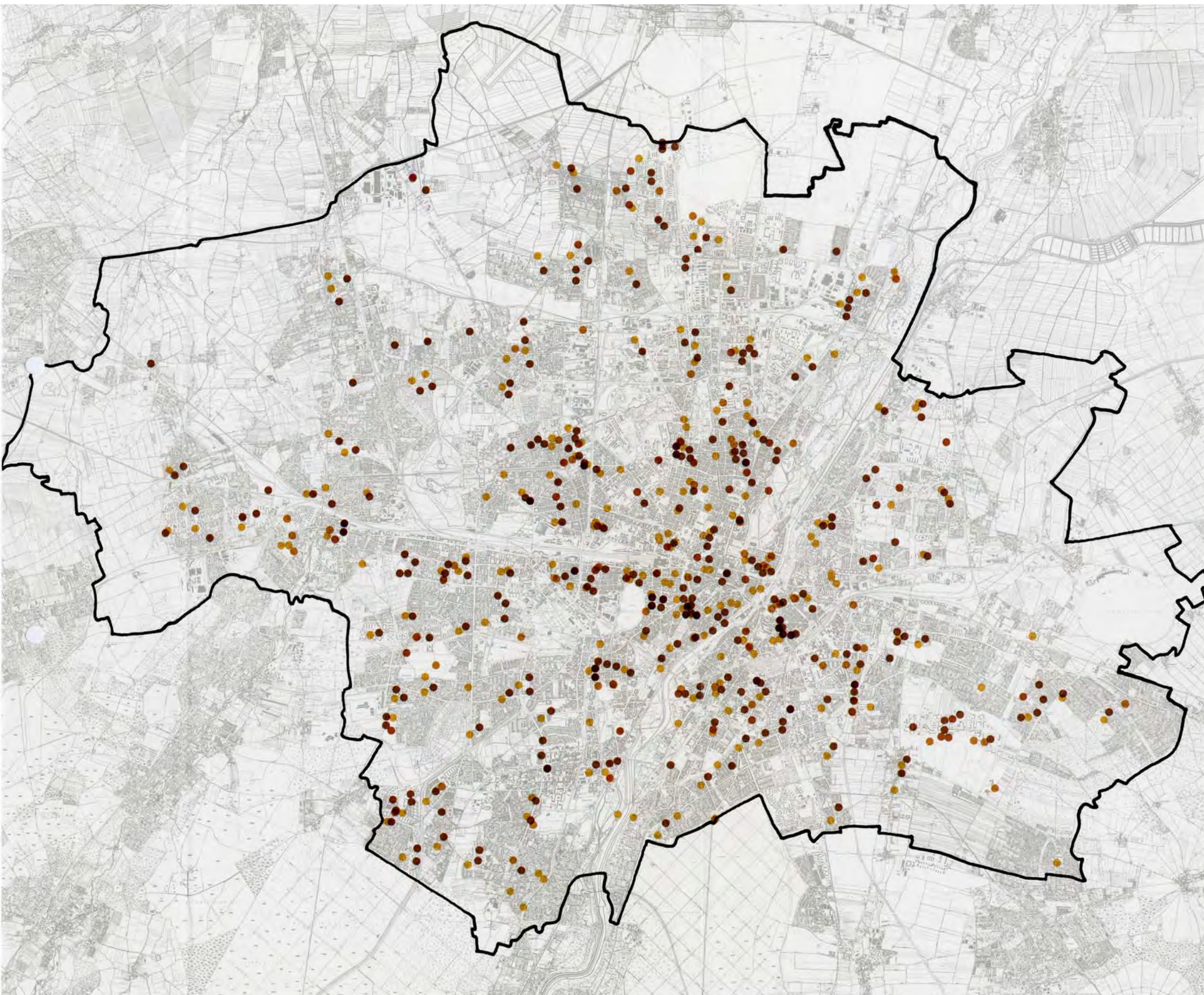
- WOHNGELOVERMITTLUNG
WOHNCELSTELLE
SOZIALÄMTER
SOZIALHILFE U. FÜRSORGE
SOZIALE KÜCHENBETRIEBE
- ALTENCLUBS
ALTTAGESSTÄTTEN
STÄDT. ALTERSHEIME
- JUGENDFREIZEITHEIME
JUGENDHERBERGEN
AKTIVSPIELPLÄTZE
- KINDERKRIPPEN
HEIME FÜR MUTTER UND KIND
SÄUGLINGSHEIME
KINDERHEIME
- LEHRLINGS-, JUGENDWOHNHEIME
JUGENDVERBANDSHEIME
SCHÜLERWOHNHEIME
ERZIEHUNGSHEIME

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

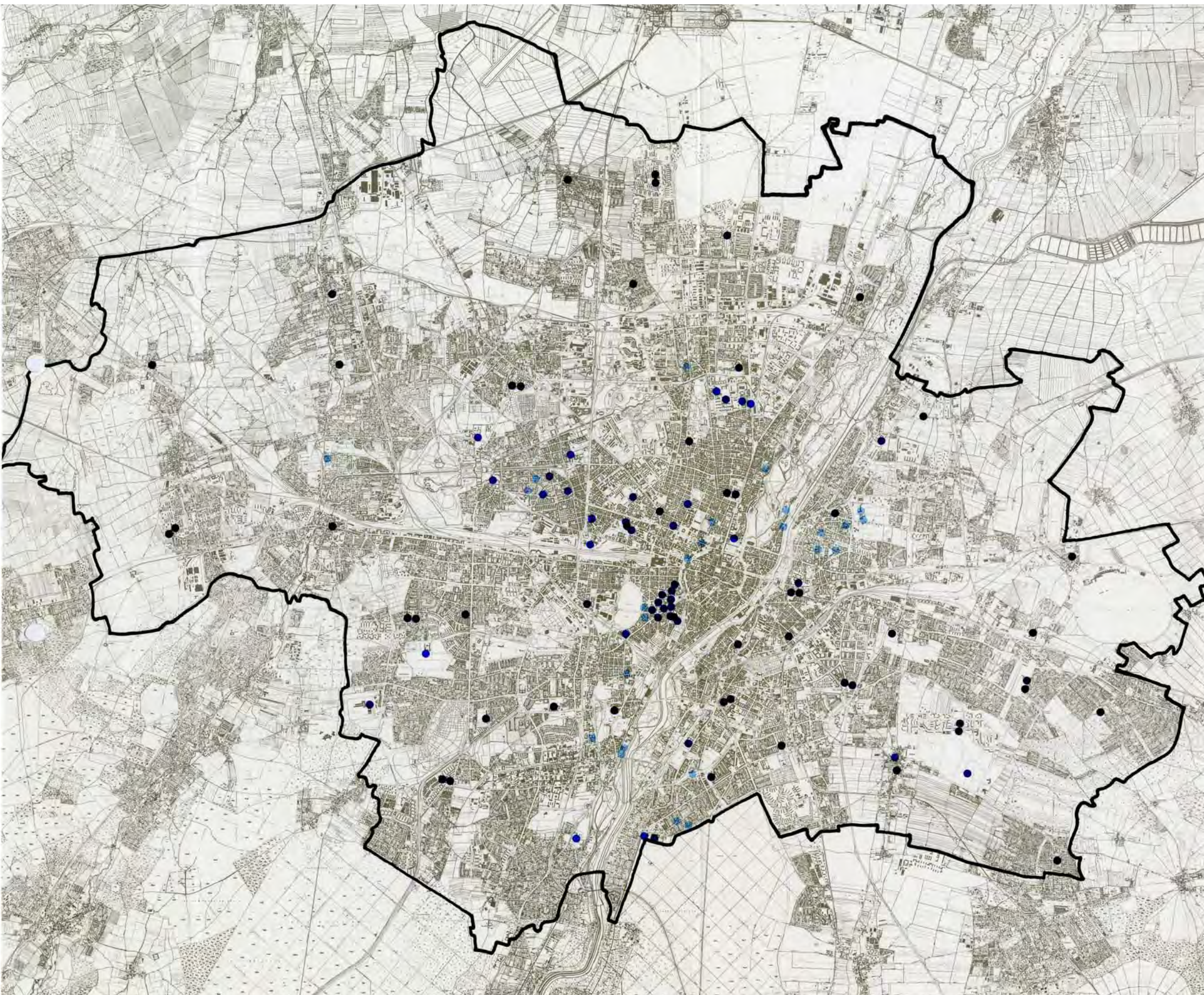
M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN



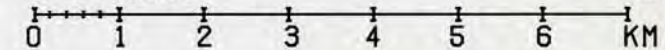
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSWESENS

- MÜTTERBEREATUNGSSTELLEN
IMPFSTELLEN
GESUNDHEITSAMT
- STÄDTL. KLINIKEN
STÄDT. KRANKENHÄUSER
- KRANKENHÄUSER DES BEZ. VERB. OBB.
KRANKENHÄUSER DES LKR. MÜNCHEN
FREIGEMEINNÜTZIGE KRANKENHÄUSER
- PRIVATE KRANKENHÄUSER

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

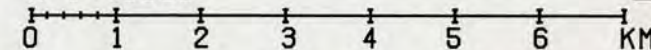
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

ÖFFENTLICHE VERWALTUNGS- UND SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

- GERICHTE
FINANZÄMTER
ARBEITSÄMTER
STANDESDÄMTER
- MELDESTELLEN
BEZIRKS-INSPEKTIONEN
KFZ-ZULASSUNGSTELLEN
KFZ-FÜHRERSCHEINSTELLE
- STADTPLANUNG
LOKALBAUKOMMISSION
GASWERKE
ELEKTRIZITÄTWERKE
- POSTÄMTER
MVV-ZEITKARTENSTELLEN
- POLIZEIÄMTER
POLIZEIREVIERE
FEUERNACHEN
RETTUNGSMACHEN

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000





LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN
ZENTRALE STANDORTE
IN MÜNCHEN

RÄUMLICHE GLIEDERUNG DES STADT-
GEBIETES



1. BEREICHE AM STADTRAND, WELCHE ZUR ABGRENZUNG DER STADT VOM
UMLAND HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN (WALD, LAND-
WIRTSCHAFT, PARKS, KLEINGÄRTEN, FRIEDHÖFE,
SPORTANLAGEN)
-  VON GEWERBE, SONDERFUNKTIONEN UND VERKEHRSANLA-
GEN GENUTZTE FLÄCHEN (INDUSTRIE, KASERNEN, TECH-
NISCHE UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR
MIT ÜBERLOKALER BEDEUTUNG)

2. BEREICHE, WELCHE ZUR ABGRENZUNG VON GLIEDERUNGSBEREICHEN
HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN
-  VON GEWERBE, SONDERFUNKTIONEN UND VERKEHRSANLA-
GEN GENUTZTE FLÄCHEN

3. BEREICHE, WELCHE ZUR GLIEDERUNG VON SIEDLUNGSGEBIETEN
HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN
-  VON GEWERBE UND SONDERFUNKTIONEN GENUTZTE
FLÄCHEN





M 1:75000



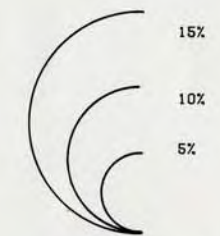
STADTENTWICKLUNGSPLAN
ZENTRALE STANDORTE
IN MÜNCHEN


VERSORGUNGSSITUATION IN DEN GLIEDER-
UNGSBEREICHEN DES STADTGEBIETES

ANTEIL JE GLIEDERUNGSBEREICH AN

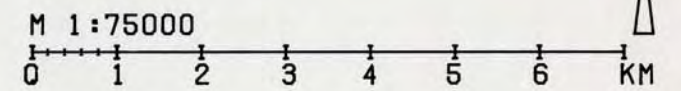
-  EINWOHNERN IN % DER GESAMTEINWOHNER MÜNCHENS
-  ARBEITSPLÄTZEN IN % DER GESAMTARBEITSPLÄTZE IN MÜNCHEN
-  VERKAUFSFLÄCHEN IN % DER GESAMTVERKAUFSFLÄCHE IN MÜNCHEN
-  SCHULPLÄTZEN WEITERFÜHRENDER SCHULEN IN % DER SCHULPLÄTZE WEITERFÜHRENDER SCHULEN IN MÜNCHEN

MASSTAB DER PROZENTANGABEN









% EWO Z.B. Pasing
 APL IM GLIEDERUNGSBEREICH Pasing LEBEN 5,7% DER EINWOHNER LIEGEN 4,0% DER ARBEITSPL. LIEGEN 2,5% DER VERKAUFSFLÄCHE UND 12,9% DER WEITERFÜHRENDE SCHULPLÄTZE

QUELLE DER DATEN
EIGENE BERECHNUNGEN, STAND 1973



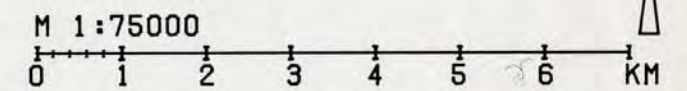
STADTENTWICKLUNGSPLAN
ZENTRALE STANDORTE
IN MÜNCHEN

STANDORTVORSCHLÄGE FÜR STADTEIL-
ZENTREN UND DEREN AUSSTATTUNG

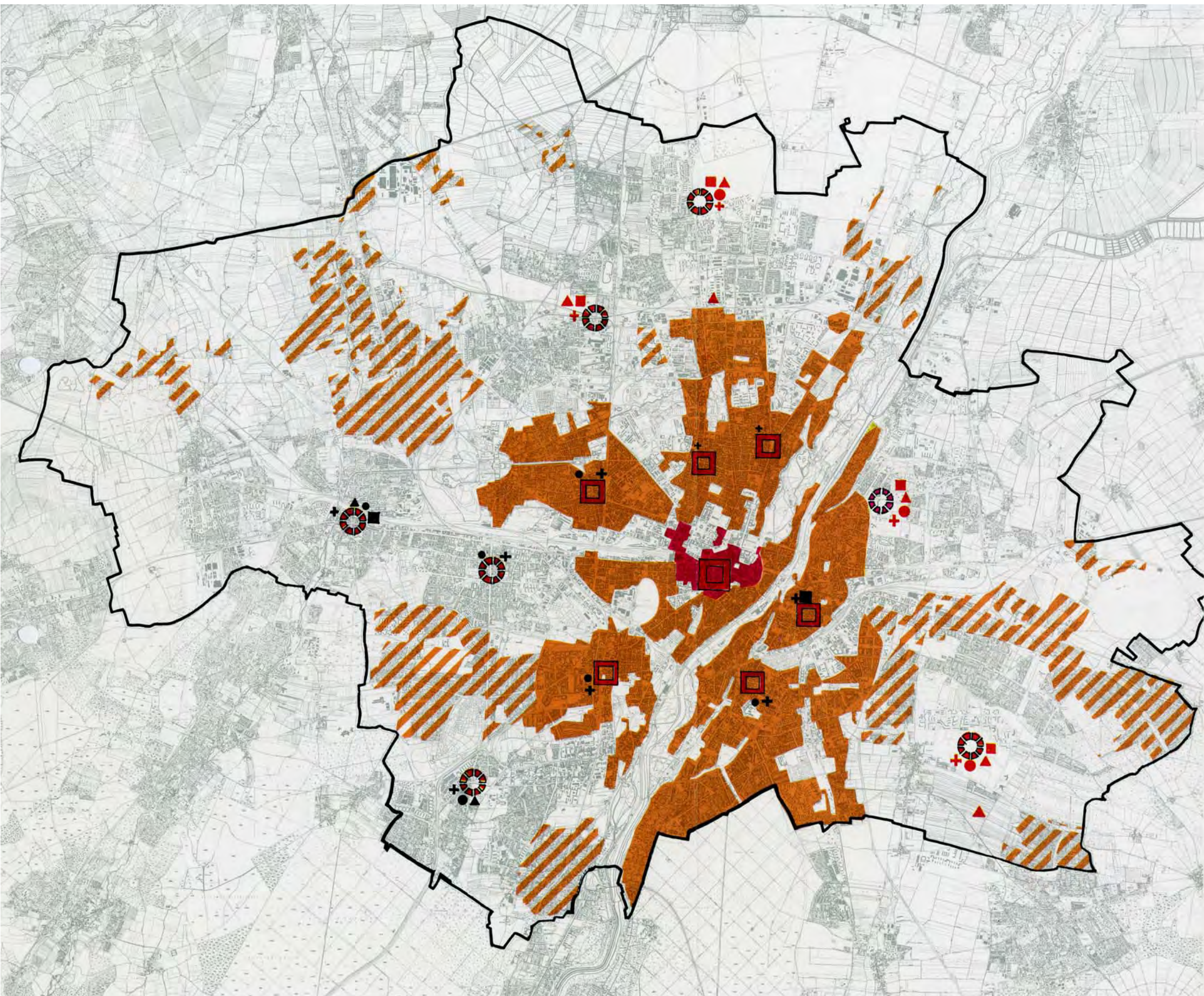
-  STADTKERN
-  STANDORT VON STADTEILZENTREN IN DEN INNENSTADT-RANGEBIETEN
-  STANDORT VON STADTEILZENTREN IM AUSSENBEREICH
-  INNENSTADT
-  STADTEILE IN DEN INNENSTADTRANGEBIETEN
-  BEREICHE MIT MEHRFACHORIENTIERUNG

SCHWERPUNKTE DER ENTWICKLUNGSMASSNAHMEN IN DEN ZENTRENSTAND-
ORTEN

- | ARRONDIEREN DER FUNKTIONEN | ENTWICKLUNG DER FUNKTIONEN |
|---|---|
|  WOHNEN |  WOHNEN |
|  TERTIÄRE ARBEITS-
PLÄTZE |  TERTIÄRE ARBEITS-
PLÄTZE |
|  PRIVATE VERSORG-
GUNGSEINRICHTUNGEN |  PRIVATE VERSORG-
GUNGSEINRICHTUNGEN |
|  ÖFFENTL. VERSORG-
GUNGSEINRICHTUNGEN |  ÖFFENTL. VERSORG-
GUNGSEINRICHTUNGEN |










LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG





STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN



RÄUMLICHE GLIEDERUNG UND STANDORT- VORSCHLÄGE

-  STADTKERN
-  STANDORT VON STADTTEILZENTREN IN DEN INNENSTADT-RANDGEBIETEN
-  STANDORT VON STADTTEILZENTREN IM AUSSENBEREICH
-  INNENSTADT
-  STADTTEILE IN DEN INNENSTADTRANDGEBIETEN
-  STADTTEILE IN DEN AUSSENBEREICHEN
-  BEREICHE MIT MEFRAFACHORIENTIERUNG AUF VERSCHIEDENE ZENTREN IM STADTGEBIET



1. BEREICHE AM STADTRAND, WELCHE ZUR ABGRENZUNG DER STADT VOM UMLAND HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN (WALD, LANDWIRTSCHAFT, PARKS, KLEINGÄRTEN, FRIEDHÖFE, SPORTANLAGEN)
-  VON GEWERBE, SONDERFUNKTIONEN UND VERKEHRSANLAGEN GENUTZTE FLÄCHEN, (INDUSTRIE, KASERNEN, TECHNISCHE UND SONSTIGE ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR MIT ÜBERLOKALER BEDEUTUNG)

2. BEREICHE, WELCHE ZUR ABGRENZUNG VON GLIEDERUNGSBEREICHEN HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN
-  VON GEWERBE, SONDERFUNKTIONEN UND VERKEHRSANLAGEN GENUTZTE FLÄCHEN

3. BEREICHE, WELCHE ZUR GLIEDERUNG VON SIEDLUNGSGBIETEN HERANGEZOGEN WERDEN KÖNNEN.

-  ÜBERWIEGEND GRÜN GENUTZTE FLÄCHEN
-  VON GEWERBE UND SONDERFUNKTIONEN GENUTZTE FLÄCHEN

M 1:75000

