leben findet innen stadt .de

Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Stadt Ebersberg

Städtebau
Soziale Infrastruktur
Bevölkerungsentwicklung
Einzelhandel und Gewerbe

Heinritz, Salm & Stegen
Plankreis Architekten und Stadtplaner

Gefördert mit Mitteln der Städtebauförderung aus dem Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

Impressum

Stadt Ebersberg
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
April 2011

Städtebau
Bäumler und Žagar
Architekten und Stadtplaner im
PLANKREIS
Bearbeitung Dipl.- Ing. Jochen Gronle
Linprunstraße 54
80335 München

Projektsteuerung
Demographie + soziale Infrastruktur
Einzelhandel
Heinritz, Salm & Stegen
Partnerschaft für angewandte Stadt- und
Sozialforschung
Steinheilstraße 15a
80333 München

Stadt Ebersberg
Ansprechpartner:
Herr Wolfgang Napieralla
Finanzverwaltung
Marienplatz 1
85560 Ebersberg

Vorwort des Bürgermeisters

Walter Brilmayer
1. Bürgermeister
Stadt Ebersberg

Ebersberg gehört in Bayern zu einer der wenigen Städte, die auch in den nächsten Jahren noch von einem Bevölkerungszuwachs profitieren werden. Gleichwohl wird auch in Ebersberg die Bevölkerung insgesamt älter werden. Diese Entwicklung stellt unsere Stadt vor umfangreiche Herausforderungen u.a. in den Bereichen, Städtebau, Verkehr, Wirtschaft und Soziales. Mit seiner kompakten Siedlungsstruktur hat die Stadt Ebersberg hervorragende Voraussetzungen, die gute Versorgung mit den Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, die Ausstattung mit sozialer und kultureller Infrastruktur sowie eine zufriedenstellende Erreichbarkeit für alle Altersgruppen sicherzustellen und weiter auszubauen.

Um diese Qualitäten zukünftig erhalten und ausbauen zu können, wurde in den vergangenen eineinhalb Jahren mit Hilfe des Bund-Länder-Städtebauförderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren / Leben findet Innenstadt“ und unter breiter Beteiligung von Wirtschaft, Bevölkerung und Politik dieses Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) erarbeitet. Die darin enthaltenen Maßnahmen zielen vor allem auf den Erhalt der Nutzungsvielfalt von Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und sozialem Leben in der Innenstadt ab und berücksichtigen die neue innerstädtische Verkehrsführung und die Planungen für das neue Einkaufszentrum im Bereich der Altstadtpassage zwischen Bahnhof und Marienplatz.

Herausforderungen bestehen u.a. in der Aufwertung, Gestaltung und Beschilderung öffentlicher Räume sowie in der Einbindung neuer Nutzungen und Funktionen in die bestehenden Strukturen.

Bereits während der Konzepterstellung konnte eine öffentlich-private Arbeitsgruppe gegründet und erste Investitionen angestoßen werden. Ein wesentlicher Pluspunkt des neuen Förderprogramms ist, dass nicht nur das Konzept, sondern auch die Umsetzung von Maßnahmen im Anschluss an das Konzept durch ein örtliches Projektmanagement gefördert und über einen längeren Zeitraum begleitet werden. Dieses Projektmanagement konnte bereits während der Konzepterstellung eingesetzt werden.

Mit der nun vorliegenden konzeptionellen Grundlage wird der Verwaltung und dem Stadtrat ein Handlungsrahmen für die nächsten Jahre an die Hand gegeben. Dieser soll regelmäßig unter der Beteiligung privater Akteure fortgeschrieben werden. Wichtige Partner sind dabei der Ebersberger Gewerbeverband, die Kreissparkasse und die Raiffeisenbank. Sie waren Mitinitiator der Ebersberger Bewerbung zur Aufnahme in das Förderprogramm und sie sind die treibenden Kräfte bei der öffentlich-privaten-Kooperation zur gemeinsamen Umsetzung wichtiger Maßnahmen. Ihnen gilt mein ganz besonderer Dank. Der ISEK Prozess hat auch darüber hinaus auf allen Ebenen große Unterstützung erfahren, so dass das nun vorliegende Konzept das Ergebnis eines breiten Abstimmungsprozesses ist. Allen daran beteiligten Akteuren vor allem auch den begleitenden Fachbüros Prof. em Dr. Dr. h.c. Heinritz, Dr. Salm und Dr. Stegen sowie dem Plankreis Herrn Bäumler, Frau Žagar und Herrn Gronle sage ich ebenfalls herzlichen Dank und hoffe, dass sie sich auch zukünftig an einer positiven Entwicklung unserer Stadt beteiligen.

Inhaltsverzeichnis

Vorwort des Bürgermeisters **3**

Grundlagen 8

Das Bund-Länder-Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren **8**
1 Allgemeine Zielsetzungen 8
2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Ebersberg 9

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Ebersberg - Projektstruktur und Vorgehensweise **10**
1 Integration der Fachplanungen im ISEK 10
2 Projektsteuerung und Organigramm 11
3 Prozessphasen 13

Vorhandene Gutachten und Untersuchungen mit Bezug zum ISEK **14**

Einkaufszentrum Altstadtpassage und weitere Planungs- und Bauvorhaben in der Innenstadt **17**

Bestandsaufnahme + Analyse 20

Kurzportrait der Stadt Ebersberg **20**

Städtebau und Verkehr **24**
1 Siedlungsstruktur und Gestalt 24
2 Grün- und Freiräume 28
3 Nutzungen und Funktionen 31
4 Verkehr 34

Demographie und soziale Infrastruktur **36**
1 Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich 36
2 Altersstruktur 38
3 Bevölkerungsbilanz 40
4 Nicht-Deutsche Bevölkerung 40
5 Blick in die Zukunft 40
6 Soziale Infrastruktur und sozio-kulturelle Stärken und Schwächen 44

Einzelhandel und Gewerbe **46**
1 Anzahl und räumliche Verteilung der Betriebe 46
2 Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung 48
3 Branchenmix 50
4 Nahversorgungssituation 52
5 Betriebsqualitäten 54
6 Unternehmensmonitor 56
7 Haushaltsbefragung 60

Ziele + konzeptioneller Handlungsrahmen 64

Übergeordnete Zielaussagen **64**
Szenario 1 (best-case) 64
Szenario 2 (worst-case) 65
Die Stadtentwicklungsziele für Ebersberg 67

Städtebauliches Entwicklungskonzept **68**
1 Strukturelle Entwicklungsgrundsätze 68
2 Städtebauliche Handlungsfelder und Maßnahmen 74

Verkehrskonzept **78**
1 Realisierungskonzept (Stufe 1) 78
2 Langfristiges Konzept (Stufe 2) 80

Zentrenkonzept **81**
1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches 81
2 Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche 82
3 Einzelhandelsstrukturen und Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Ebersberg 83

Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept 90

Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept **90**
1 Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept 90
2 Ausblick: Umsetzung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes 100

Abbildungsverzeichnis

01 Projektstruktur 11
02 Blueprint der öffentlichen Abstimmungstermine und Projektmeilensteine 12
03 Abgrenzungen Kern- und Sanierungsgebiet, Zentraler Versorgungsbereich 15
04 Planungsüberlegungen und Bauvorhaben in der Ebersberger Innenstadt 18
05 Vorentwurfsplanung EKZ-Altstadtpassage, Erdgeschoss 19
06 Vorentwurfsplanung EKZ-Altstadtpassage, Ansicht Nord, Ansicht West 19
07 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region 14 21
08 Flächenpotentiale der Stadt Ebersberg 23
09 Urkataster der Stadt Ebersberg um 1850 25
10 Klosteranlage 1811 25
11 Gestalt und Denkmalschutz 27
12 Freiraumvernetzungen 29
13 Grün- und Freiräume 30
14 Nutzungsschwerpunkte im Stadtgebiet 32
15 EG Nutzungen in der Innenstadt 33
16 Verkehrsnetz in der Innenstadt 35
17 Bevölkerungsstruktur der Stadt Ebersberg ohne das Kerngebiet der Innenstadt 39
18 Bevölkerungsstruktur des Kerngebietes der Innenstadt 39
19 Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung 41
20 Bevölkerungsentwicklung 2008-2028 (in %) 42
21 Relative Altersstrukturentwicklung für Ebersberg 2008-2028 42
22 Jugend- und Altenquotienten für Ebersberg 1990 bis 2028 43
23 EG-Nutzungen Innenstadt 47
24 Verkaufsflächenstatistik im Städtevergleich 49
25 Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen (links), räumliche Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente (rechts) 49
26 Fußläufige Nahversorgung 53
27 Öffnungszeitenanalyse Stadt Ebersberg Innenstadt 55
28 Standortfaktoren aus Sicht der befragten Unternehmer 58
29 Zentraler öffentlicher Raum in Ebersberg 69
30 Marienplatz heute und morgen? 71
31 Marien- und Schlossplatz Planungsansatz Variante 1 73
32 Marien- und Schlossplatz Planungsansatz Variante 2 73
33 Ausblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ebersberger Innenstadt 77
34 Realisierungskonzept Verkehr (Stufe 1) 79
35 Langfristiges Konzept Verkehr (Stufe 2) 80
36 Stufen zentraler Versorgungsbereiche 81
37 Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche 83
38 Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Ebersberg 85
39 Projektfonds 101

Tabellenverzeichnis

01	Planungsüberlegungen und Bauvorhaben in der Ebersberger Innenstadt	18
02	Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort	21
03	Flächenpotentiale nach ausgewählten Standorten und Nutzungsarten	22
04	Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025	37
05	Bevölkerungszusammensetzung in Ebersberg	37
06	Kartierte Nutzungen Vergleich Gesamtstadt und Innenstadt	47
07	Ebersberger Leitbetriebe	50
08	Branchenmix	51
09	Betriebsqualitäten	55
10	Wettbewerbslage der Ebersberger Unternehmen	57
11	Innerstädtische Orte der Standortaufwertung	59
12	Einkaufsorientierungen in ausgewähten Sortimenten	61
13	„Ebersberger Sortimentsliste“	86

Zwischenblätter

Zusammenfassung der Stärken und Schwächen (Karte)	nach Seite 62
Zusammenfassung der Stärken und Schwächen (Tabelle)	nach Seite 62
Maßnahmenübersicht (Karte)	nach Seite 98
Gestaltungskarte	nach Seite 98

Das Bund-Länder-Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren

1 Allgemeine Zielsetzungen

Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren zielt auf den Erhalt und die Weiterentwicklung zentraler innerörtlicher Versorgungsbereiche als Standorte für Wirtschaft, Kultur, Wohnen, Arbeiten und Leben ab. Ziel ist es, von Funktionsverlusten betroffene Zentrale Versorgungsbereiche im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtmaßnahme nachhaltig zu stärken (StMI 2008). Wesentliche Merkmale des Aufwertungsprozesses sind der Aufbau einer öffentlich-privaten Kooperation und das Einfordern privatwirtschaftlichen Engagements. Die Projektlaufzeit für die Quartiersaufwertung im Rahmen der städtebaulichen Gesamtmaßnahme beträgt vier Jahre. Nach drei Jahren erfolgt eine Evaluation des Aufwertungsprozesses und der bisherigen Umsetzungsergebnisse. Nach einer erfolgreichen Evaluation besteht bei Bedarf die Möglichkeit einer Verlängerung der Projektlaufzeit um bis zu vier Jahre.

In die Gestaltung und die Durchführung des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" fließen Erkenntnisse aus dem bayerischen Modellvorhaben „Leben findet Innenstadt" (2005-2008) ein. Deshalb firmiert das Bund-Länder Programm in Bayern auch unter dem Namen „Leben findet Innenstadt" und nutzt das seinerzeit entwickelte Corporate Design des Modellvorhabens.
Die unten angeführten Thesen als Resultat des Modellvorhabens verdeutlichen, dass eine auf die örtlichen Gegebenheiten angepasste Gestaltung des Aufwertungsprozesses für das Gelingen der Projekte und eine effiziente Einbindung privater Akteure von entscheidender Bedeutung sind:

- Unterschiedliche Rahmenbedingungen und Herausforderungen erfordern in den Projektgebieten individuelle Erneuerungsstrategien und Schwerpunkte bei den Handlungsfeldern. Nur eine überschaubare Größe der Projektgebiete ermöglicht eine effiziente öffentlich-private Zusammenarbeit.

- Kommune und Projektmanagement sollen die Projektsteuerung gemeinsam wahrnehmen. Die Festlegung verbindlicher Zielsetzungen und Zuständigkeiten innerhalb des Projektes ist eine der ersten und wichtigsten Aufgaben gemeinsamer Projektsteuerung.

- Selbsttragende Organisationsstrukturen der privaten Akteure bedürfen einer qualifizierten Vorbereitung und des Aufbaus über einen mittelfristigen Zeitraum. In einem zeitlich begrenzten Rahmen ist ein Projektmanagement ein hilfreicher Schrittmacher.

- Öffentlich-private Standortkooperationen erfordern gemeinsam getragene Entwicklungsziele und integrierte städtebauliche Konzepte.

- Um verlässliche Rahmenbedingungen für private Investitionen sicherzustellen, muss die Quartiersaufwertung in die städtebauliche Gesamtentwicklung eingebunden sein.

- Eine finanzielle Beteiligung privater Akteure im Rahmen eines Projektfonds ist notwendig und unterstützt private Eigeninitiative und Eigenverantwortung.

Ziel der eingesetzten Fördermittel ist es, das Investitionsklima in der Innenstadt insgesamt und insbesondere die Rahmenbedingung für private Investitionen zu verbessern. Um das private Engagement bei der Quartiersaufwertung zu stärken, sollen kooperative Verfahren eingesetzt werden, die Immobilieneigentümer, die örtliche Wirtschaft und die Bürger in eigenverantwortlichem und koordiniertem Handeln unterstützen. Die öffentlichen

Finanzhilfen können dabei für Investitionen zur Profilierung und Standortaufwertung eingesetzt werden, insbesondere für:

- die Aufwertung des öffentlichen Raums
- die Instandsetzung und Modernisierung von das Stadtbild prägenden Gebäuden (einschl. der energetischen Erneuerung)
- Bau- und Ordnungsmaßnahmen für die Wiedernutzung von Grundstücken mit leer stehenden, fehl- oder untergenutzten Gebäuden und von Brachflächen einschließlich einer städtebaulich vertretbaren Zwischennutzung
- Leistungen beauftragter Fachbüros zur Vorbereitung von Investitionen, wie integrierte Stadtentwicklungskonzepte, städtebauliche Innenstadtkonzepte, Fachkonzepte sowie städtebauliche Koordinations- und Managementleistungen (StMI 2008)

Das Programm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren gehört zu der neuen Generation von Förderprogrammen, deren Anspruch es ist, klassisches Ressortdenken zu überwinden und integrierte Handlungsansätze zu entwickeln.

2 Spezifische Zielsetzungen des Förderprogramms in Ebersberg

Mit dem bereits im Jahr 2008 beauftragten Integrierten Verkehrskonzept wurden fachplanerische Grundlagen für eine Neuordnung der innerstädtischen Verkehrsführung als mögliche Reaktion auf die Eröffnung der neuen B-304-Südumfahrung erarbeitet. Mit der Eröffnung der Umgehungsstraße Ende 2010 ist eine deutliche Entlastung des innerstädtischen Verkehrs zu erwarten. Hieraus ergeben sich neben den verkehrsplanerischen auch wirtschaftsstrukturelle und städtebauliche Herausforderungen und Möglichkeiten, die Aufenthaltsqualität der Innenstadt zu verbessern, die Attraktivität zu steigern und Ebersberg auch als Einkaufsstadt erlebbar zu machen. Hierzu ist es erforderlich einen zwischen den Fachplanungen, der Privatwirtschaft, der Öffentlichkeit, der Verwaltung und der Politik abgestimmten Maßnahmenkatalog zu entwickeln, der wesentliche Entwicklungsvorhaben berücksichtigt. Hierzu gehören u.a.

- die Neuordnung der innerörtlichen Verkehrsführung
- die Entwicklung der Achse Bahnhof / Marienplatz (Altstadtpassage)
- die Aufwertung und Inwertsetzung des gesamten Ensemble Marien- und Schlossplatz
- Aussendarstellung der Stadt und Privatwirtschaft

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) für Ebersberg - Projektstruktur und Vorgehensweise

1 Integration der Fachplanungen im ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit seinem abgestimmten Ziel- und Maßnahmenkatalog ist die Grundlage der Aufwertungsbemühungen. Es wurde für Ebersberg im Zeitraum vom April 2009 bis Dezember 2010 erstellt und mit Mitteln der Stadt Ebersberg und der Städtebauförderung finanziert.

Das ISEK für die Stadt Ebersberg bündelt und integriert die Erkenntnisse und Zielaussagen aus den folgenden Fachplanungen:

- Städtebau

Die städtebaulichen Untersuchungen wurden vom Architektur- und Stadtplanungsbüro PLANKREIS durchgeführt. Dabei wurden die Themen Siedlungsstruktur, Gestalt, Grün- und Freiräume sowie in städtebaulicher Ergänzung zu den Fachgutachten, Verkehr, Nutzungen und Funktionen in ihrem Bestand analysiert. Die Bestandserhebung erfolgte durch eigene Begehungen vor Ort sowie intensive Gespräche mit der Stadtverwaltung. Im Rahmen einer Bürgerveranstaltung konnten zudem die Anregungen und Meinungen der Bürger gesammelt werden. Ergänzend zu den eigenen planerischen Erkenntnissen wurden diese in einem Workshop mit der Stadtverwaltung sowie mit Teilen des Stadtrats zielführend diskutiert.

- Verkehr

Bei der Ausarbeitung des Ziel- und Maßnahmenplanes wurden die Ergebnisse des Integrierten Verkehrskonzeptes für die Ebersberger Innenstadt von Dorsch Consult aus dem Jahr 2010 berücksichtigt. Das Büro Dorsch Consult war in die gemeinsamen Workshops, Klausurtagungen und Absprachen im Rahmen des ISEK-Prozesses eingebunden, so dass die Maßnahmen aufeinander abgestimmt werden konnten. Die im Integrierten Verkehrskonzept empfohlene Stufe 1 ist das Ergebnis eines Abwägungsprozesses zwischen den verschiedenen an der Stadtentwicklung beteiligten Fachdisziplinen. Dieses Ergbenis wurde zusammen mit der Politik und ausgewählten Vertretern der Verwaltung im Rahmen einer Klausurtagung mittels einer Nutzwertanalyse erzielt. Nahezu gleichrangig bewertet wurde auch eine weitere Variante, die im Rahmen des ISEK als Stufe zwei ausgeführt wird und auf die sich zahlreiche Ziele und Maßnahmen beziehen. Zur Erreichung der Stufe 2 ist eine Zwischenstufe erforderlich, die ebenfalls zwischen den beteiligten Fachdisziplinen (Verkehr, Städtebau, Wirtschaft und Soziales) abgestimmt wurde und im Rahmen des ISEK gemeinsam formuliert wird.

- Bevölkerungsentwicklung und soziale Infrastruktur

Die Analyse der Bevölkerungsentwicklung wurde vom Büro Heinritz, Salm & Stegen durchgeführt. Ergänzt wurden die Untersuchungen durch die Ergebnisse eines durch die Bertelsmann Stiftung und das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen finanzierten „Workshop für eine generationengerechte Entwicklungsplanung“. Der Workshop wurde in Kooperation mit der Arbeitsgruppe für Sozialplanung und Altersforschung (afa) München durchgeführt.

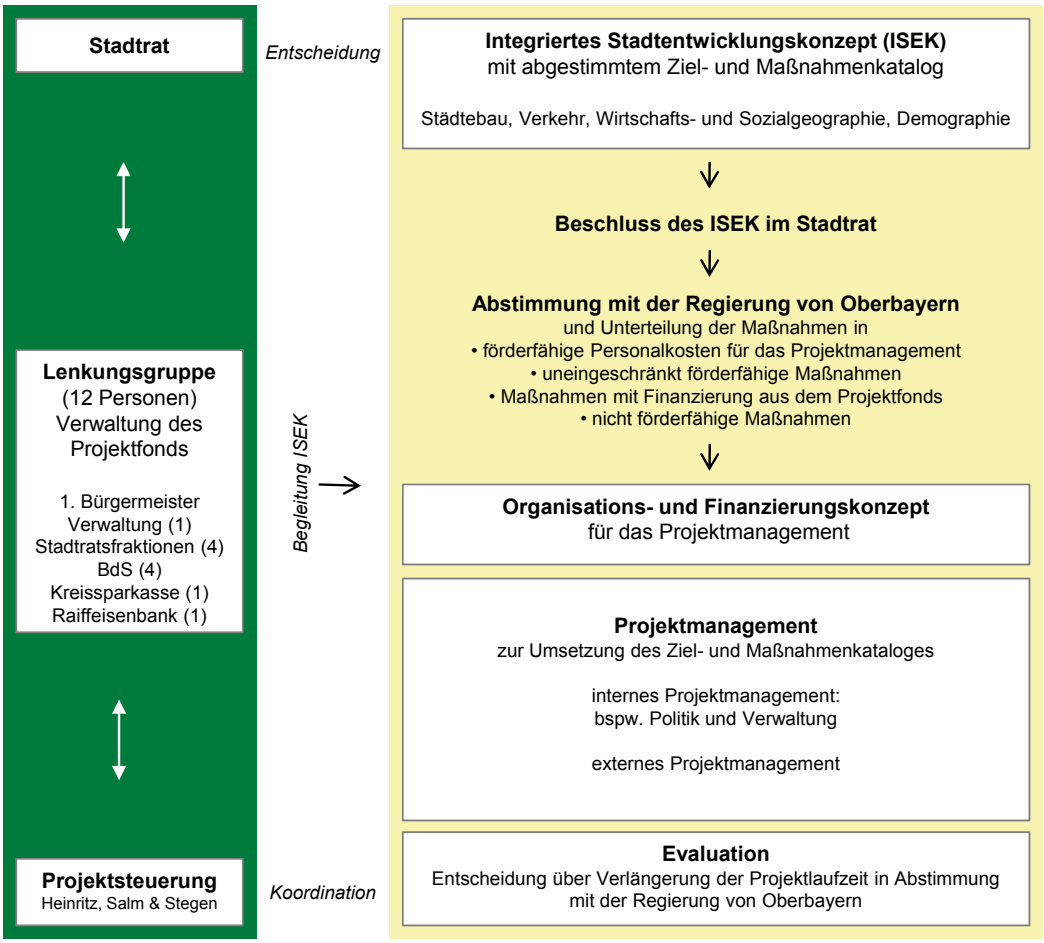
- Einzelhandel

Das Büro Heinritz, Salm & Stegen hat das Einzelhandelskonzept der Stadt Ebersberg aus dem Jahr 2003 fortgeschrieben und in ein Zentren- und Sortimentskonzept zur künftigen gesamtstädtischen Einzelhandelsentwicklung überführt. Weiterhin wurde im Bereich der Maßnahmenentwicklung und der Auflage und Verwendung des Projektfonds u.a. in zwei Workshops intensiv mit dem Bund der Selbständigen, Ortsverband Ebersberg zusammengearbeitet.

2 Projektsteuerung und Organigramm

Der Erarbeitungsprozess eines Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes ist genauso wichtig, wie das eigentliche Konzept als „Produkt". Die Herausforderung besteht darin, die zahlreichen Akteure, die an der Stadtentwicklung beteiligt sind, in den Arbeitsprozess einzubinden. Dazu gehören sowohl der Aufbau einer ressortübergreifenden Arbeitsstruktur innerhalb der Verwaltung als auch eine intensive Zusammenarbeit zwischen den einzelnen Fachplanungen, der Politik, der Wirtschaft sowie der Öffentlichkeit.

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept als Produkt ist ein konzeptioneller Handlungsrahmen, mit dem zukünftige Entwicklungen in den verschiedenen Funktionsbereichen der Stadtentwicklung abgewogen und räumlich gesteuert werden können. Das ISEK als Gesamtkonzept ermöglicht es, Entwicklungsvorhaben gegeneinander abzuwägen und die für die Gesamtstadt tragfähigste Lösung zu finden. Dadurch, dass die wesentlichen Fachdisziplinen, die Entscheidungs- und Verantwortungsträger sowie die Öffentlichkeit in die Entwicklung des ISEK eingebunden waren, ist es möglich, die Entwicklung der Gesamtstadt auf einem hohen Übereinstimmungsgrad zu betreiben. Isolierte Einzelbetrachtungen und ein damit in Zusammenhang stehendes „Durchwursteln" (in der englischen Literatur häufig als „muddling-through" bezeichnet)



01 Abbildung
Projektstruktur

HSS 2010

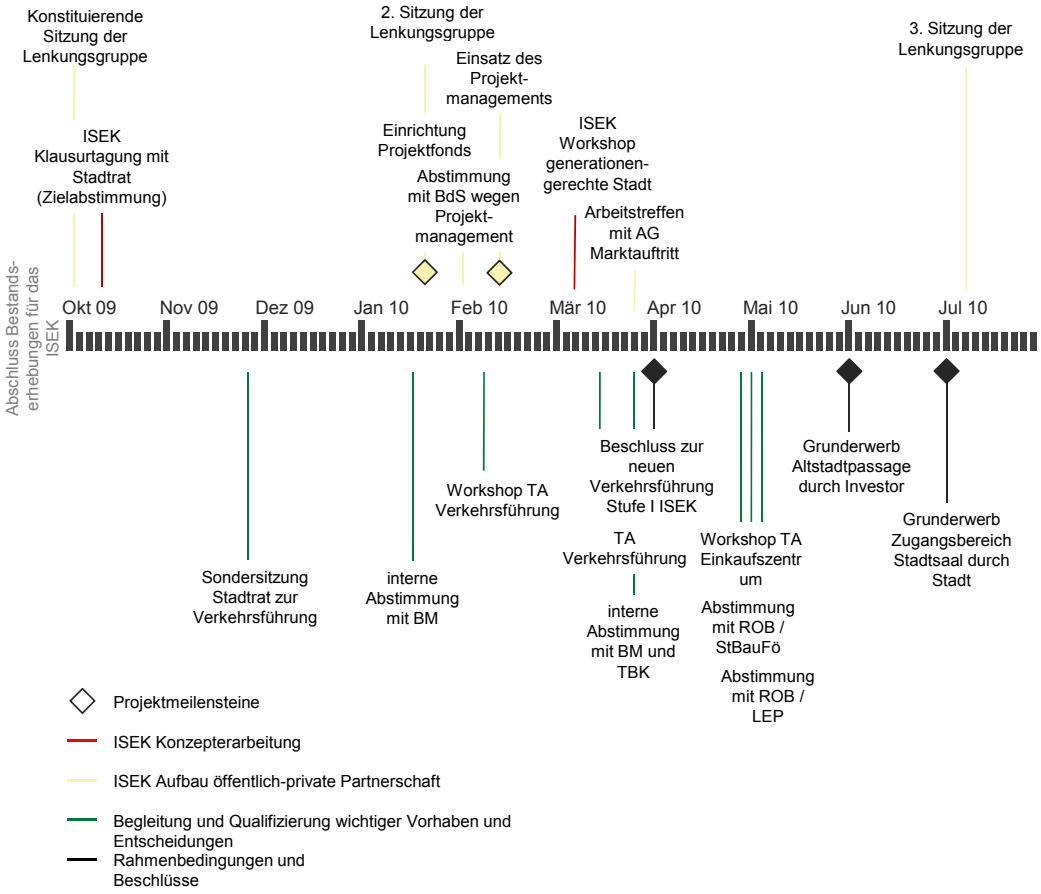
können mit Hilfe des ISEK-Prozesses und des ISEK-Produktes zu Gunsten einer abgewogenen Gesamtentwicklung vermieden werden. Zunächst muss eine klare Projekt- und Organisationsstruktur erarbeitet werden. Im weiteren Prozessverlauf stellen dann die Koordination der Fachplanungen und die Beteiligung der relevanten Akteure ein umfangreiches Handlungsfeld der Projektsteuerung dar. Aufgabe der Projektsteuerung ist es, alle Aktivitäten in diesem Prozess zu planen, zu organisieren und zu koordinieren.

Die öffentlich-private Lenkungsgruppe
Die öffentlich-private Lenkungsgruppe (Zusammensetzung siehe Organigramm) verwaltet vornehmlich den öffentlich-privaten Projektfonds und qualifiziert die hieraus zu finanzierenden Projekte. Sie koordiniert die Tätigkeiten der Projektmanagerin und begleitet den Stadtentwicklungsprozess. Sie steht dem Stadtrat ggf. mit Stellungnahmen begleitend zur Verfügung.

Bürgerbeteiligung und -information
Im Rahmen des Integrierten Verkehrskonzeptes konnten die Ebersberger Bürger schriftliche Anregungen zur innerörtlichen Verkehrsführung einreichen, die bei der Entwicklung des Verkehrskonzeptes ausgewertet und berücksichtigt wurden. Weiterhin wurden den Bürgern der Stadt Ebersberg am 26. September 2009 im Rahmen einer Informationsveranstaltung die Ergebnisse der Bestandserhebungen der beteiligten Fachdisziplinen präsentiert. Mit einer Posterausstellung wur-

02 Abbildung
Blueprint der öffentlichen Abstimmungstermine und Projektmeilensteine

HSS 2010



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

den die Ergebnisse zusammenfassend dargestellt und weitere Informationen zum ISEK gegeben.

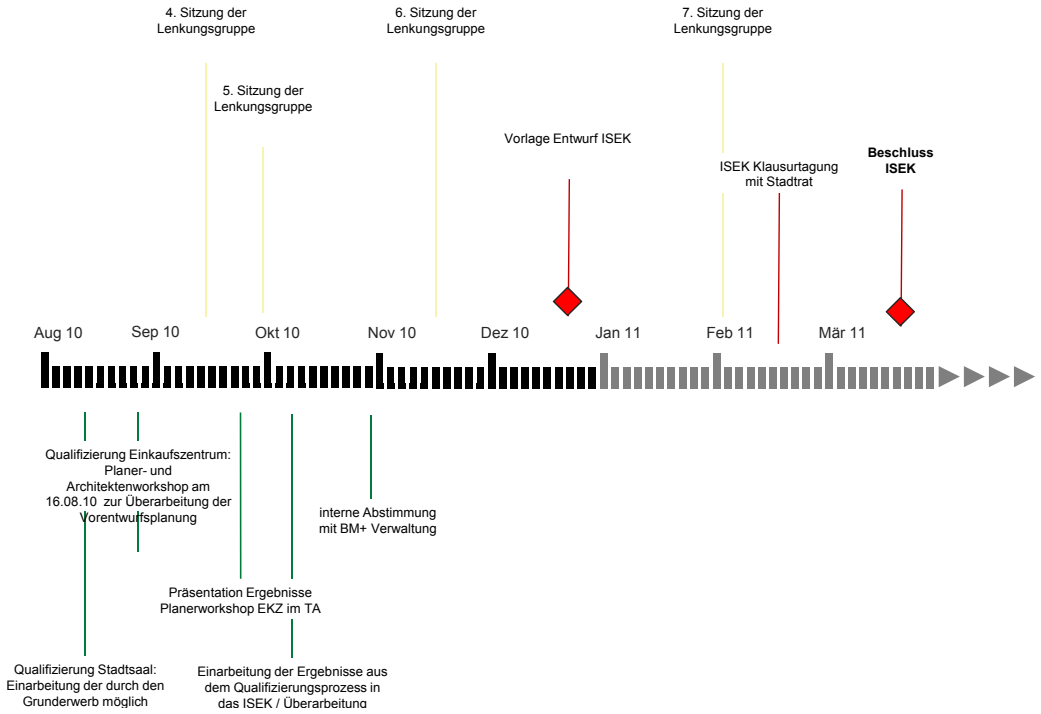
3 Prozessphasen

Der Stadtentwicklungsprozess in Ebersberg gliedert sich in vier Phasen[1], die aufgrund der thematischen Dominanz einerseits der innerstädtischen Verkehrsführung und andererseits der geplanten Ansiedlung eines Einkaufszentrums in der Altstadtpassage zum Teil ineinander verschränkt abgelaufen sind bzw. noch ablaufen. Das ISEK selbst wurde in der rund eineinhalbjährigen Konzeptphase erstellt, wobei während dieser Arbeitsphase zahlreiche wichtige Projektmeilensteine bereits auf den Weg gebracht wurden.

Daher hat die konstituierende Phase mit den notwendigen politischen Beschlüssen und dem Einsatz eines Projektmanagements auch schon während der Konzeptphase eingesetzt. Das Projektmanagement ist für die Umsetzung eines Teils des abgestimmten Ziel- und Maßnahmenkataloges in der folgenden zweijährigen Umsetzungsphase zuständig.

Ein Jahr vor Ende der ersten Laufzeit steht die Evaluation des bisherigen Projektverlaufs und des bislang Erreichten an.

[1] Aufbau und Konzept
Konstituierung
Umsetzung
Evaluation



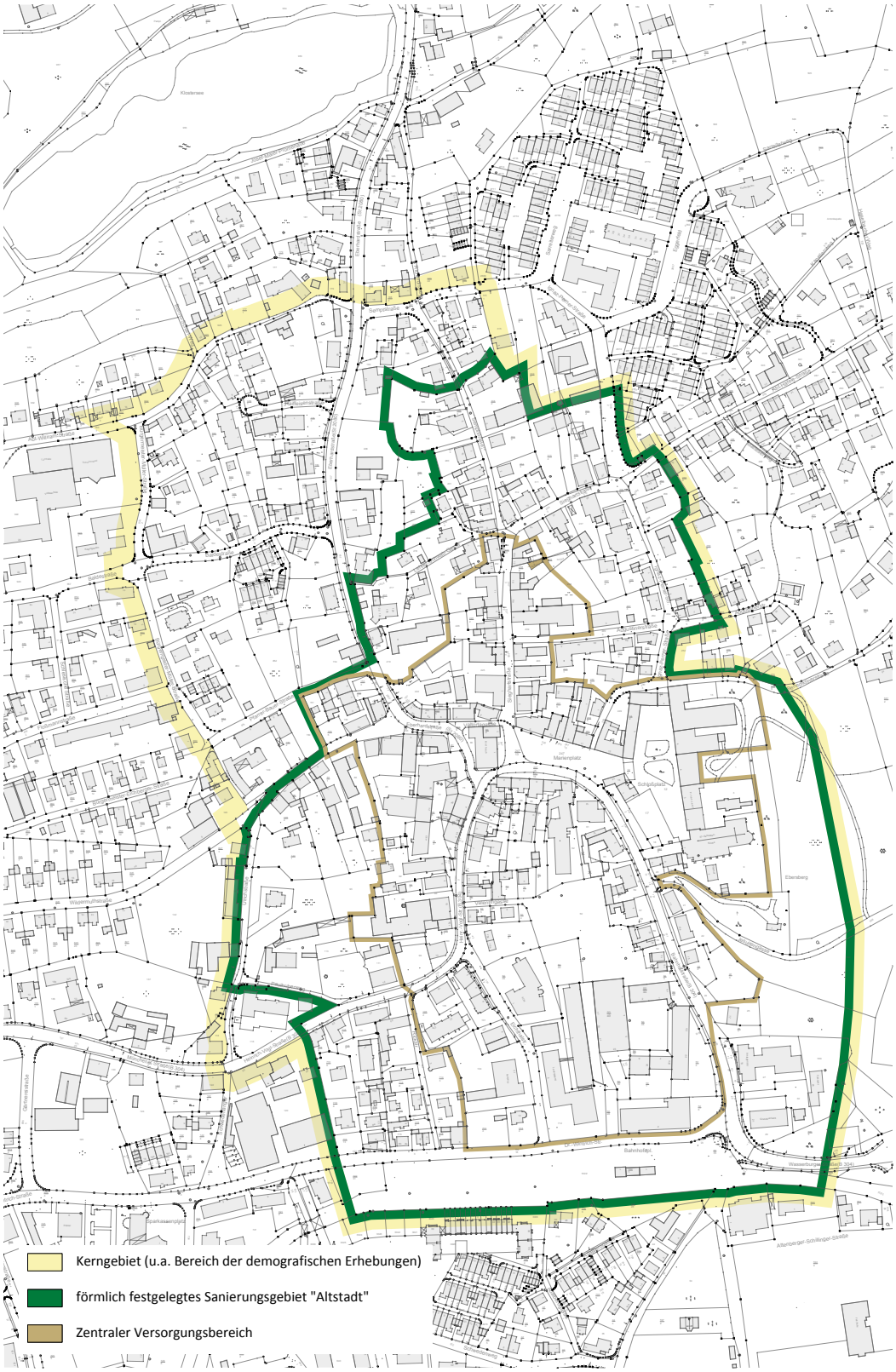
Vorhandene Gutachten und Untersuchungen mit Bezug zum ISEK

Das Integrierte Stadtentwicklungskonzept knüpft an zahlreiche vorherige Untersuchungen und Planungen an und schreibt diese zum Teil fort bzw. modifiziert Aussagen und Erkenntnisse. Das ISEK stellt somit für die Stadt Ebersberg keinen Planungsneubeginn dar, vielmehr werden die vorhandenen Erkenntnisse den aktuellen Rahmenbedingungen angepasst und durch neue Analysen ergänzt. Weiterhin fließen die Aussagen der einzelnen Fachdisziplinen nunmehr in ein Gesamtkonzept zusammen. Im einzelnen wurden folgende Untersuchungen berücksichtigt:

- Strukturuntersuchung zur Altstadt aus dem Jahr 1983 (topos Stadtplanung und Architektur)
- WB „An der Münchener Straße“ Auslobung Teil 1 und Teil 2 aus dem Jahr 1992 (Planungsbüro Bauraum)
- Entwurf der Sozialhilfeverwaltung Ebersberg zum Pflegebedarfsplan für den Landkreis Ebersberg Fortschreibung 2000 (Landkreis Ebersberg)
- Städtebauliche Feinuntersuchung Ulrichstraße / Heinrich-Vogl-Straße aus dem Jahr 2000 (Immich, K.)
- Einzelhandelskonzept für die Stadt Ebersberg aus dem Jahr 2003 (Dept. für Geographie der LMU München, Prof. Dr. G. Heinritz/V. Salm)
- Regionales Einzelhandelskonzept für die Region München aus dem Jahr 2006 (Junker und Kruse/Dr. Acocella)
- Bebauungsplan 88.1 Baugebiet Innenstadt aus dem Jahr 2006 (GSP Architekten)
- Projekt Bahnhof Ebersberg Nutzungskonzeption und Wirtschaftlichkeitsanalyse aus dem Jahr 2007 (Agentur Bahnstadt)
- Dokumentation der Bürgerwerkstatt zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes und Protokoll der Sondersitzung des Stadtrats am 10.02.2007 (Regionaler Planungsverband/Stadt Ebersberg)
- Unterlagen zum Antrag auf Vorbescheid für die ehemalige Schlossbrauerei aus dem Jahr 2007 (Architekturbüro Kühnlein)
- Städtebauliche Vorprüfung über die Anfrage für ein Fachmarkt-Zentrum Innenstadt der Fa. Prebag aus dem Jahr 2008 (Plankreis)
- Informationen zur „Agenda 21“ aus dem Jahr 2009 (Stadt Ebersberg)
- Integriertes Verkehrskonzept Innenstadt Ebersberg aus dem Jahr 2010 (Dorsch Consult)

Zur Behebung städtebaulicher Missstände im Gebiet der „Altstadt“ von Ebersberg, für deren Durchführung städtebauliche Sanierungsmaßnahmen notwendig sind, wurde gemäß Bekanntmachung vom 13.07.1987, letzte Änderung am 04.07.2001, ein förmliches Sanierungsgebiet „Altstadt“ festgelegt. U.a. lassen sich folgende Sanierungsziele aus der Begründung zusammenfassen:

- Gestalterische Aufwertung des Stadtbildes, Aufwertung der Altstadtatmosphäre vor allem im öffentlichen Raum, Revitalisierung der Straßenräume und Plätze, Erhalt des historischen Stadtgrundrisses, Einbindung von Grünzügen und Verflechtungen des Stadtkerns mit dem Landschaftsraum



03 Abbildung
Abgrenzungen Kern- und Sanierungsgebiet, Zentraler Versorgungsbereich

Plankreis 2010

- Funktionale Stärkung der Stadtmitte, Stabilisierung ansässiger Wohnnutzungen und Dienstleistungsbetriebe, Verlagerung der landwirtschaftlichen Nutzungen zwischen Marienplatz und Bahnhof und Umnutzung

- Abbau der Verkehrsemmisionen, Verlagerung des Durchgangsverkehrs, „Bändigung“ des verbleibenden Durchgangsverkehrs, Rückgewinnung des Lebensraums Straße für Fußgänger und Radfahrer, Beseitigung des Parkplatzmangels

Zur Steuerung von Vorhaben und Rechtsvorgängen im Sinne der Planungsziele ist die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften, (Bodenrecht §§ 152-156a BauGB) nicht erforderlich. In der Sanierungssatzung wurde deshalb die Anwendung dieser Vorschriften ausgeschlossen. Die Sanierung findet im vereinfachten Verfahren (§142 Abs. 4 BauGB) statt.

Neben kleineren Sanierungsmaßnahmen am Marienplatz, war vor allem die Sanierung und städtebauliche Integration des Klosterbauhofs zentrale Aufgabe der Städtebauförderung seit Ende der 1980er bzw. Anfang der 1990er Jahre. Der bis in die 1970er Jahre landwirtschaftlich genutzte Klosterbauhof wurde sukzessive für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht. Mit der Errichtung eines Bürgerhauses und Gastronomie im ehemaligen Verwaltergebäude, einer Galerie in der ehemaligen Brennerei, der Umnutzung des Wirtschaftshofes in einen Theaterhof sowie der Umbau des ehemaligen Kuhstalls zu einem Stadtsaal (Baubeginn voraussichtlich 2011) wird die Attraktivität der Stadt im Sinne der Sanierungsziele weiter gesteigert.

Die Innenstadtsanierung befindet sich nach wie vor in einem Prozess. Bis heute konnten einige der festgestellten städtebaulichen Mängel und Missstände erfolgreich beseitigt und Teile der formulierten Ziele erreicht werden. Dennoch haben ein Großteil der in der Begründung formulierten Sanierungsziele auch heute noch Bestand. In Ergänzung zu den Aussagen des ISEK müssen diese in den nächsten Jahren weiter verfolgt werden.

In Abbildung 03 sind weiterhin die Abgrenzungen des über das Sanierungsgebiet hinausgehenden Kerngebietes sowie des Zentralen Versorgungsbereiches (ZVB) zu erkennen. Die Abgrenzung des Kerngebietes wurde u.a. zur genaueren Auswertung der Bewohnerstruktur und Einwohnerentwicklung in der Innenstadt vorgenommen. Die Aufgabe und Funktion des Zentralen Versrogungsbereiches wird ausführlich im Zentrenkonzept ab Seite 81 erläutert.

Einkaufszentrum Altstadtpassage und weitere Planungs- und Bauvorhaben in der Innenstadt

Im Bereich zwischen Bahnhof und dem kulturhistorischen Ensemble des Marien- und Schlossplatzes befindet sich in Ebersberg eine innerstädtische Fläche, die in Teilen bereits mit dem Klosterbauhof und dem Kuhstall wieder in Wert gesetzt wurde, die in Teilen aber auch un- bzw. untergenutzt ist und nur als ungeordneter Parkplatz oder Brache funktioniert. Eingebunden in die Aktivitäten des Programms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" in Ebersberg ist es den öffentlichen und privaten Akteuren der Stadt über den Prozess gelungen, mit dem Vorhaben „Einkaufszentrum Altstadtpassage" und dem dazugehörigen Projektentwickler TB Bayern eine Entwicklung zur funktionalen und städtebaulichen Aufwertung der Innenstadt anzustoßen. Die Maßnahme zur Aufwertung des Korridors zwischen Bahnhof und Marienplatz/ Schlossplatz stellt eine einmalige Chance dar, auch im Hinblick auf die Ziele des Förderprogramms „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren", die gesamte Innenstadt Ebersbergs in ihrer städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken. Dementsprechend ist es für den Erfolg der Maßnahme entscheidend, das Vorhaben mit den weiteren Maßnahmen und Zielen der integrierten Stadtentwicklung abzustimmen. Dieses ist im Laufe des Prozesses durch drei Stellungnahmen der begleitenden Fachbüros (vgl. Anhang) begonnen worden und wird mit dem abgestimmten Maßnahmen- und Handlungskonzept des ISEK fortgesetzt.

Es ist wichtig, die Wechselwirkungen zwischen den zahlreichen Bau- und Entwicklungsvorhaben der Stadt Ebersberg aufzuzeigen und im Zuge der Gesamtentwicklung gegeneinander abzuwägen. So muss bspw. die neue Verkehrsführung ebenso an die Entwicklung des Einkaufszentrums angepasst werden, wie die Aufwertung von Marien- und Schlossplatz oder die Aktivitäten der örtlichen Händlerschaft.

Das neue Einkaufszentrum hat also eine hohe und zum Teil auch (vor-)bestimmende Bedeutung für die funktionale und städtebauliche Entwicklung der gesamten Ebersberger Innenstadt. Daher ist es wichtig, bereits heute mit den Vorbereitungen und Planungen weiterer Maßnahmen zu beginnen. Hierzu gehören neben weiteren Workshops und Bauvorhaben vor allem auch abgestimmte Sofortmaßnahmen zur Attraktivierung und Inszenierung des Marien- und Schlossplatzes. Folgende weitere Bauvorhaben und Planungsüberlegungen mit Relevanz für die Innenstadtentwicklung sind zu nennen:

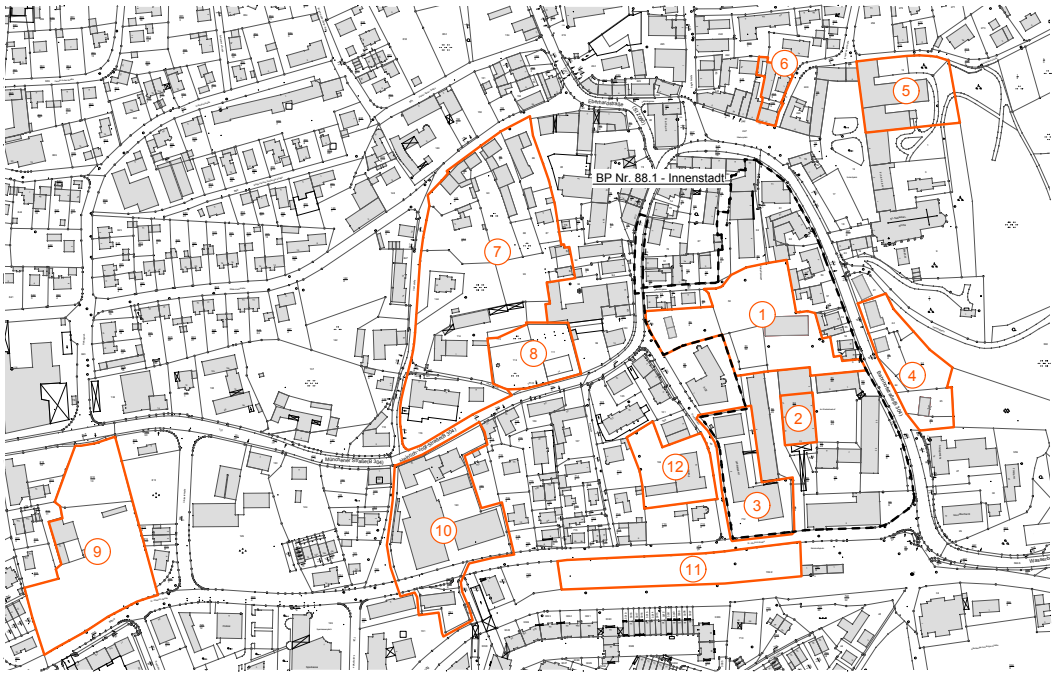
01 Tabelle
Planungsüberlegungen und Bauvorhaben in der Ebersberger Innenstadt

Stadt Ebersberg 2010

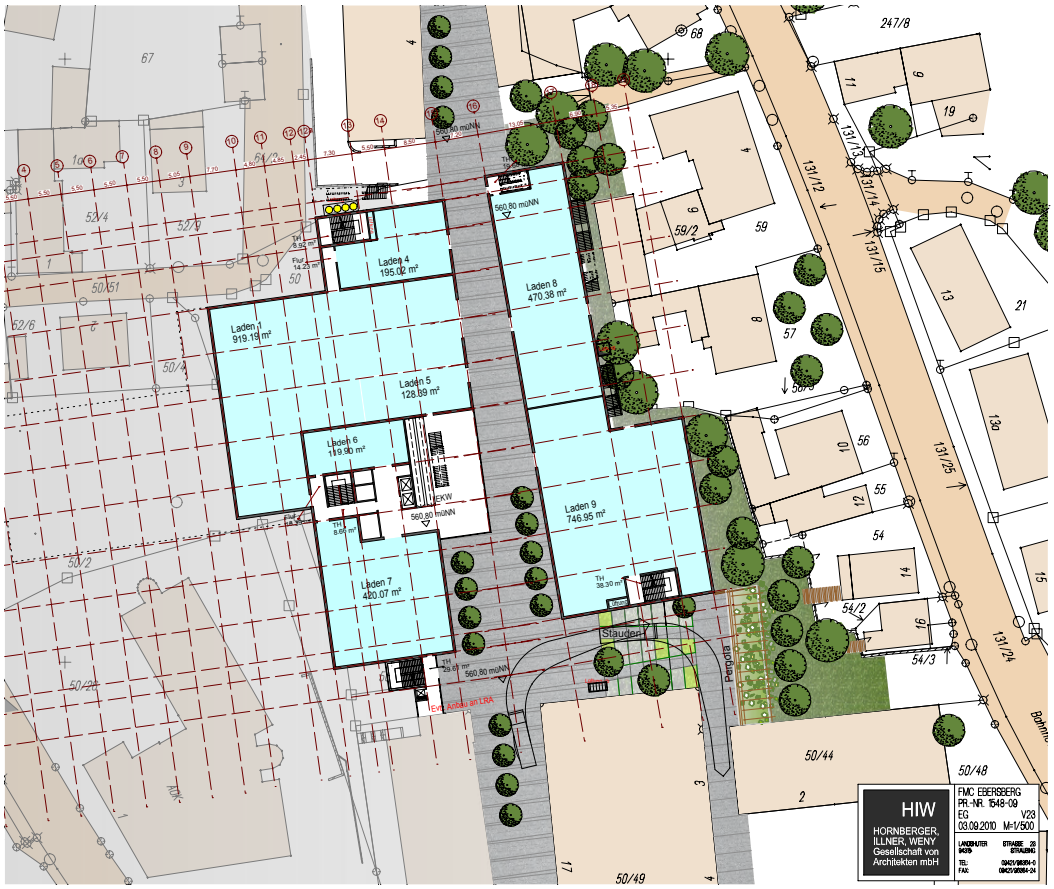
	Bauvorhaben	Nutzungen	Planungsstand
1	BP Nr. 88.3, EKZ Altstadtpassage	SO - großflächiger Einzelhandel, 7.800 m² Verkaufsfläche	Satzungsbeschluss Nov. 2010, Baubeginn Frühjahr 2011
2	ehemaliger Kuhstall	Stadtsaal	Baubeginn Herbst 2011
3	BP Landratsamt	Erweiterung LRA	im Bau, Fertigstellung 2011
4	Bahnhofstraße Ost	Wohnen, Dienstleistung, Handel, Verkaufsfläche unbekannt	Bauvorbescheid erteilt 2010
5	Schlossbrauerei	Seminar, Gastro, Wohnen,	Bauvorbescheid eingereicht
6	Volksbank Marienplatz	Erweiterung Bank, Wohnen	im Bau, Fertigstellung 2011/12
7	Ulrichstraße	Wohnen, Städt. Bauhof, Grünanlage	Ideenwettbewerb 2001
8	BP Nr. 171, ehem. Vermessungsamt	Wohnen, Gewerbe, Grünanlage	Rechtskräftig Februar 2009
9	BP Nr. 174, Gärtnereistr. West	Wohnen	Aufstellungsbeschluss 2008
10	BP Nr. 176, Alte Molkerei	Volkshochschule, Wohnen, Gewerbe, Einzelhandel	Rechtskräftig Juni 2010 im Bau, Fertigst. 2011/12
11	P&R Anlage Bahnhof	110 Stellplätze	Baubeginn 2011/12
12	Postgebäude Eichthalstr.	Hotel, Wohnen	Vorstudien

04 Abbildung
Planungsüberlegungen und Bauvorhaben in der Ebersberger Innenstadt

Plankreis 2010 nach Angaben der Stadt Ebersberg 2010



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011



05 Abbildung
Vorentwurfsplanung
EKZ-Altstadtpassage,
Erdgeschoss

Hornberger, Illner,
Weny, 09/2010

06 Abbildung
Vorentwurfsplanung
EKZ-Altstadtpassage,
Ansicht Nord
Ansicht West

Hornberger, Illner,
Weny, 09/2010

Kurzportrait der Stadt Ebersberg

Die Entstehung Ebersbergs ist einer Legende zufolge eng mit der Jagd auf einen wilden Eber verbunden. Demnach soll sich über der Höhle des Ebers eine heidnische Kultstätte befunden haben. An dieser Stelle wurde um 880 n. Chr. eine Marienkapelle und eine aus Holz gebaute Burg errichtet. Im Laufe der Zeit wurde das Kloster an die Benediktiner übergeben und noch vor der Existenz Münchens stieg Ebersberg zum wirtschaftlichen, kulturellen und religiösen Zentrum zwischen Inn und Isar auf. 1954 erhielt Ebersberg das Stadtrecht.

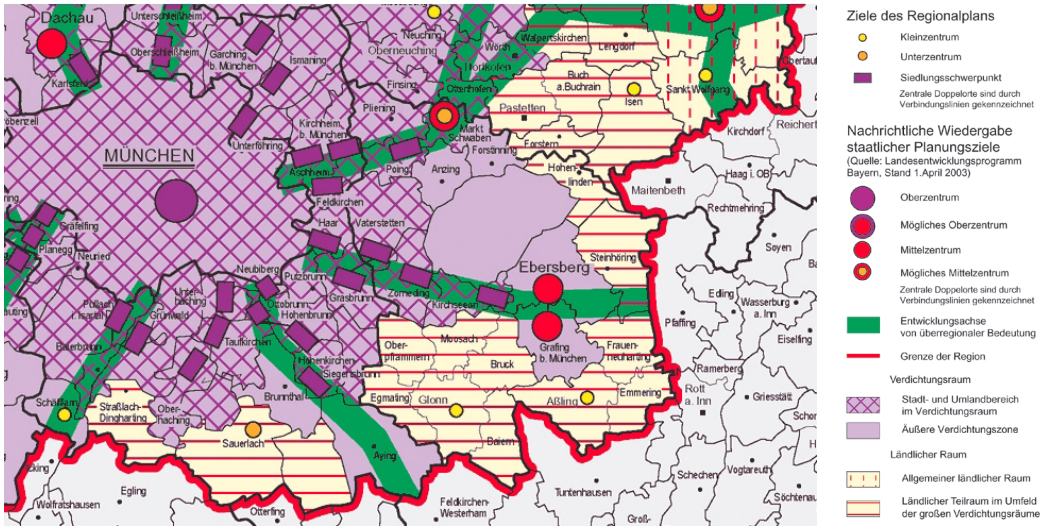
Heute ist Ebersberg mit 11.366 Einwohnern (31.12.2009) die Kreisstadt des gleichnamigen Landkreises im Regierungsbezirk Oberbayern. Als gemeinsames Mittelzentrum mit Grafing b. München übernimmt die Stadt mittelzentrale Versorgungsfunktionen für das äußere Münchner Umland. Der Regionalplan 14 der Region München sieht vor, die Mittelzentren im Stadt- und Umlandbereich Münchens weiter zu stärken. Sie dürfen auch Aufgaben höherer Zentralitätsstufen erhalten. Für die äußere Verdichtungszone des großen Verdichtungsraumes Münchens und speziell für den Übergangsbereich zwischen Verdichtungsraum und ländlichem Raum – in diesem befindet sich auch die Stadt Ebersberg – hält der Regionalplan folgende Entwicklungsziele vor:

- Die zentralörtlichen Versorgungsstrukturen sollen gestärkt und weiterentwickelt werden.
- Einer Suburbanisierung soll entgegengewirkt werden.
- Die Erreichbarkeit insbesondere mit öffentlichen Verkehrsmitteln soll verbessert werden.
- Die überörtlich bedeutsamen Freiräume sollen erhalten und funktionsgerecht entwickelt werden.

Gemäß den Ausführungen im Regionalplan hat die Stadt Ebersberg als Mittelzentrum eine landesplanerische Versorgungsaufgabe zu erfüllen, was für den Bereich des Einzelhandels heißt, einen Beitrag zur Deckung des gehobenen Warenbedarfs durch vielseitige Einkaufsmöglichkeiten zu leisten. Da das Oberzentrum München als Einkaufsmetropole eine gewisse Dominanz inne hat und die Mittelzentren entsprechende Schwierigkeiten haben, ein qualitativ hochwertiges Einzelhandelsangebot vorzuhalten, schlägt der Regionalplan vor, dass sich die Mittelzentren durch funktionale Aufwertungen weiterqualifizieren, bspw. durch Innenstadtsanierungen und verkehrliche Entlastungen.

Zum Gemeindegebiet Ebersberg gehören neben der Stadt Ebersberg noch 39 weitere Orte. 1972 wurde die Stadt an das Münchner S-Bahn-Netz angeschlossen. Neben der S-Bahn kann man Ebersberg auch mit der Regionalbahn und über die Bundesstraße 304 erreichen.

Die Wirtschaftsstruktur der Stadt ist durch einen vergleichsweise hohen Anteil Beschäftigter im Dienstleistungssektor gekennzeichnet. Rund 60 Prozent der sozialversicherungspflichtigen Arbeitnehmer sind in den Bereichen Unternehmensdienstleistungen und öffentliche und private Dienstleistungen beschäftigt, was für eine Kreisstadt mit umfangreichen Verwaltungsfunktionen typisch ist. Die Tertiärisierung der Wirtschaft hat in Ebersberg in den vergangenen Jahren mit einer sehr hohen Dynamik stattgefunden. Die Beschäftigtenzahlen im produzierenden Gewerbe sind hingegen rückläufig. Insgesamt verlief die Entwicklung der Arbeitsplätze in den vergangenen Jahren positiv. Die Arbeitslosenquote in der ARGE Geschäftsstelle Ebersberg liegt – abhängig von saisonal bedingten Anstiegen und Entlastungen – bei etwa zwei bis drei Prozent. Dies ist eine der niedrigsten Arbeitslosenquoten in der Region München und auch bundesweit.



07 Abbildung
Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region 14

Regionaler Planungsverband München 2006

	insgesamt	Land- und Forstwirtschaft	produzierendes Gewerbe	Handel, Gastgewerbe und Verkehr	Unternehmensdienstleistungen	Öffentliche und private Dienstleistungen
	absolut	*in Prozent*				
Oberbayern	1.622283	< 1	28	23	25	23
Lkr Ebersberg	30.616	1	24	36	17	21
Ebersberg	4.324	< 1	16	23	20	40

02 Tabelle
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010 (Stichtag 30.06.2009)

Trotz der räumlichen Nähe zu München ist die Stadt Ebersberg ein regionales Wirtschaftszentrum. Dies zeigt sich zum einen in einer Arbeitsplatzzentralität größer Eins (2007: 1,1). Auch bei der Betrachtung der Kennzahl ‚sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort je Einwohner' zeigt sich, dass die Stadt eine überdurchschnittliche Arbeitsplatzausstattung aufweist. Der errechnete Kennwert für Ebersberg liegt bei 0,39. Der Landkreis Ebersberg und die Nachbarstadt Grafing erzielen mit 0,25 und 0,18 deutlich geringere Werte. Ein weiterer Indikator, der die Bedeutung der Stadt als Arbeitsort unterstreicht, ist in dem positiven Pendlersaldo zu sehen. In Verbindung mit der hohen Anzahl Berufstätiger im Dienstleistungsgewerbe unterstreicht dies noch einmal die Rolle Ebersbergs als Kreisstadt und als wirtschaftliches, kulturelles, soziales und gesellschaftliches Zentrum der Region mit der entsprechenden infrastrukturellen Ausstattung. Jedoch ist anzumerken, dass die Hälfte aller in Ebersberg lebenden Hochqualifizierten ihrer Beschäftigung nicht am Wohnort nachgeht. Dies könnte auf einen Mangel hochwertiger Arbeitsplätze vor Ort bzw. auf zu niedrige Qualifikationsanforderungen hinweisen.

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Ebersberg weist langfristig ausreichende Flächenpotentiale aus, um eine nachhaltige Siedlungsentwicklung gewähren zu können. Grundsätzlich soll dabei einer Innenentwicklung einer Entwicklung im Außenbereich der Vorrang eingeräumt werden (vgl. dazugehörigen Stadtratsbeschluss).

Der im Rahmen der letzten FNP-Fortschreibung aus dem Jahre 2009 ermittelte Flächenbedarf begründet sich aus Einwohnerzuwächsen der Stadt. Der Stadtrat hat hierbei in seinen Leitlinien zu Beginn des Planungsprozesses einen maximalen jährlichen Einwohnerzuwachs von 1 Prozent beschlossen. Dies bedeutet bei Zugrundelegung einer Einwohnerzahl von knapp 12.000 ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 120 Personen, was in etwa 1.800 Einwohnern in den nächsten 15 Jahren entspricht.

Der Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum hat die für eine entsprechende Entwicklung verfügbaren Flächenpotentiale ermittelt und nach Stadtteilen differenziert. Berücksichtigt wurden unbebaute Bereiche zur Arrondierung des Siedlungskörpers, Brachflächen und Baulücken. Nachverdichtungsmöglichkeiten bereist bebauter Grundstücke (im Sinne des § 34 BauGB) wurden nicht mit aufgenommen.

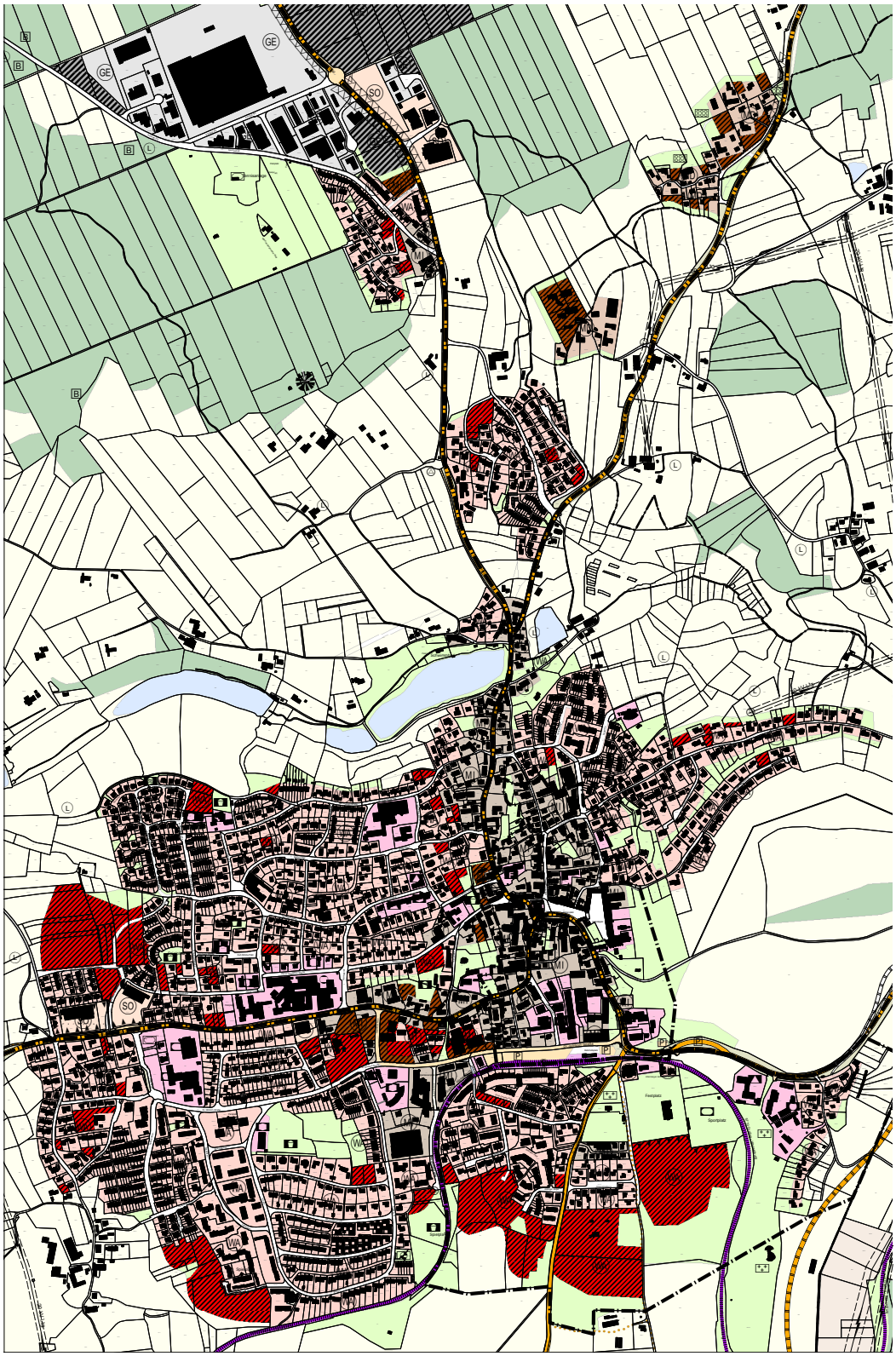
Bei der Ermittlung möglicher Einwohner wurden eine Geschossflächenzahl von 0,60 sowie eine Brutto-Geschossfläche von 50 m² je Einwohner zu Grunde gelegt. In den Mischgebieten wurde ein Anteil von 2/3 Wohnnutzung angesetzt. Bei einer Einwohnerdichte von 120 Einwohnern je ha Bauland können sich rund 3.600 Einwohner innerhalb der potentiellen Erweiterungsflächen ansiedeln, bei einem Orientierungswert von 80 Einwohnern je ha Bauland rund 2.400 Einwohner.

03 Tabelle
Flächenpotentiale nach ausgewählten Standorten und Nutzungsarten

Stadt Ebersberg

	Art der Nutzung - Fläche in ha				
Stadtteil	*Wohngebiet*	*Mischgebiet*	*Gewerbegeb.*	*gesamt*	*mögl. EW*
Innenstadt	--	0,08	--	0,08	6
Friedenseiche	6,74	0,53	--	7,27	851
Hupfauer Höhe	5,71	1,18	--	6,89	779
Eggerfeld + Weinleite	0,53	--	--	0,53	64
Moosstefflfeld	3,59	--	--	3,59	431
Dr.-Bankerl/Riedhof	7,82	--	--	7,82	938
Dachsberg	0,73	--	--	0,73	88
Anzinger Siedlung + GE	0,36	0,34	14,94	15,64	70
Orte	0,87	4,53	0,43	5,83	463
gesamt	26,35	6,66	15,37	48,38	3.689

Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011



08 Abbildung
Flächenpotentiale der Stadt Ebersberg

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München 2009

Schwarz schraffiert hervorgehobene Flächen entsprechen den Flächenpotentialen mit angegebener Nutzungsart.

Städtebau und Verkehr

Durch das Aufzeigen städtebaulich-räumlicher Zusammenhänge, charakteristischer Gestaltungselemente, Bau- und Grünstrukturen sowie Nutzungs- und Funktionsverteilungen sollen wichtige stadtstrukturelle und stadtgestalterische Werte und Besonderheiten erkannt werden, die heute das Stadtbild prägen und zur Identifikation mit dem Ort beitragen. Nicht zu Letzt fördert ein intaktes Stadtbild die Aufenthaltsqualitäten und trägt zu einer angenehmen Einkaufsatmosphäre bei, was im Hinblick auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" von großer Bedeutung ist.

1 Siedlungsstruktur und Gestalt

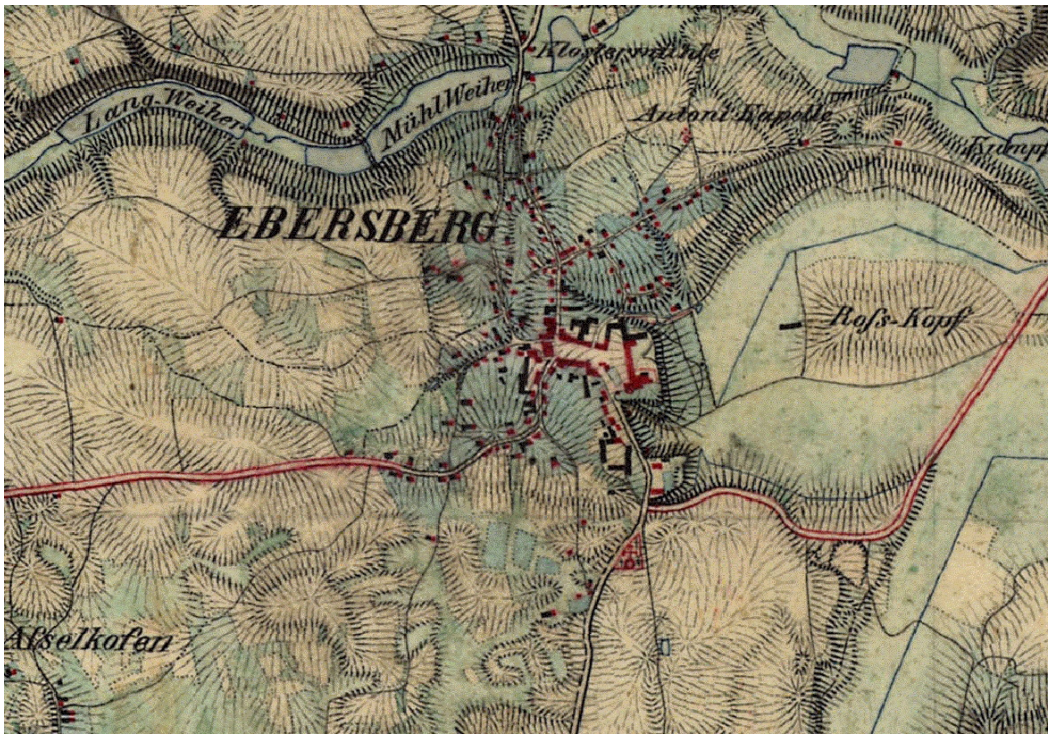
Mit einem Durchmesser von rund 1,5 km zeigt sich der Siedlungskörper der Stadt Ebersberg in einer kompakten und geschlossenen Siedlungsform. Nach Norden hin wird dieser durch die Stadtteile Dachsberg und Anzinger Siedlung etwas aufgebrochen. In Richtung Osten und Süden umgeben Ebersberg zahlreiche kleine Weiler und landwirtschaftliche Hofanlagen.
Die Innenstadt liegt dezentral am östlichen Rand des Siedlungskörpers mit direktem Anschluss an den östlichen Landschaftsraum.

Ein Vergleich mit den alten Katasterblättern zeigt, dass sich Ebersberg trotz der Siedlungsentwicklung der letzten Jahrzehnte seinen historisch gewachsenen, kleinteiligen Altstadtkern bewahrt hat. Noch heute wird der Altstadtgrundriss durch das unter Denkmalschutz stehende Ensemble Marienplatz, Schlossplatz mit Rathaus und ehemaliger Klosteranlage mit Kirche geprägt. Neben dem ensemblegeschützten ehemaligen Klosterbauhof südlich des Marienplatzes prägen zahlreiche unter Denkmalschutz stehende Einzelgebäude das Bild der Innenstadt. Die charakteristischen Abfolgen von Platzräumen und engeren „Altstadtstraßen" sind von giebel- und traufständigen Bürgerhäusern gesäumt, die z.T. durch detaillierte Fassaden- und Häusergestaltung zu einem abwechslungsreichen, kleinteiligen, einheitlichen Stadtbild beitragen. Verlässt man den zentralen kompakten, durch Blockrandbebauung geprägten Altstadtbereich findet man schnell eine Siedlungsstruktur vor, die in Verbindung mit einer Einfamilienhausbebauung und den üppigen Hausgärten als dörflich zu beschreiben ist. Begünstigt durch die bewegte Topografie ergeben sich zahlreiche Blickbeziehungen in die Altstadt, v.a. auf den Kirchturm der Kirche St. Sebastian sowie von der Altstadt und den Wohngebieten hinaus in den Landschaftsraum.

Besonderes Augenmerk gilt es auf den Marienplatz/Schlossplatz zu legen. Trotz mancher Neubauten und Veränderungen stellt dieser heute überwiegend als Parkplatz genutzter Bereich einen eindrucksvollen geschlossenen Platzraum dar. Aufgrund der vorzufindenden städtebaulichen Qualitäten, der kleinteiligen Nutzungsstruktur, dem denkmalgeschützten Rathausgebäude als städtebauliche Dominante sowie der ehemaligen Klosteranlage im Osten ist der Marienplatz/Schlossplatz als „Herz der Stadt" zu bezeichnen.

Ein weiterer qualitätsvoller Bereich ist der unter Ensembleschutz stehende Klosterbauhof. Die Sanierung und städtebauliche Integration des historischen Klosterbauhofs aus dem 15. Jahrhundert wurde im Jahre 2006 fertig gestellt. Entsprechend seiner zentralen Lage und seines hochwertigen Gebäudebestands wurden attraktive offen zugängliche Nutzungen wie Gastronomie, Musik- und Volkshochschule in das Ensemble integriert. Der 2.000 m² große ehemalige Wirtschaftshof dient heute als multifunktionale Begegnungsstätte für kulturelle und kommerzielle Aktivitäten. Der westliche Baukörper (ehemalige Kuhstall) wird mittelfristig den Ebersberger Stadtsaal beherbergen.

Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011



09 Abbildung
Urkataster der Stadt Ebersberg um 1850

BayernViewer

10 Abbildung
Klosteranlage 1811

Petzet 1997, S. 259

Südwestlich des Rathauses findet man in „zweiter Reihe“ der Heinrich-Vogl-Straße ein weiteres städtebauliches Ensemble, welches durch einen kleinen Hof mit anschließender Toranlage an den Bereich Rathaus/Marienplatz angebunden ist.

Große Bereiche, deren stadtstrukturelle Qualitäten zuvor positiv hervorgehoben wurden, zeigen gestalterische Defizite auf. Vor allem im Bereich Marienplatz/Schlossplatz stört eine mangelhafte Oberflächengestaltung die Erlebbarkeit des Ensembles. Zudem mindern eine große Anzahl an Parkplätzen sowie eine hohe Verkehrsbelastung u.a. mit Schwerlastverkehr die Aufenthaltsfunktion im „Herzen der Stadt“ und schwächen somit die vorhandenen Qualitäten.

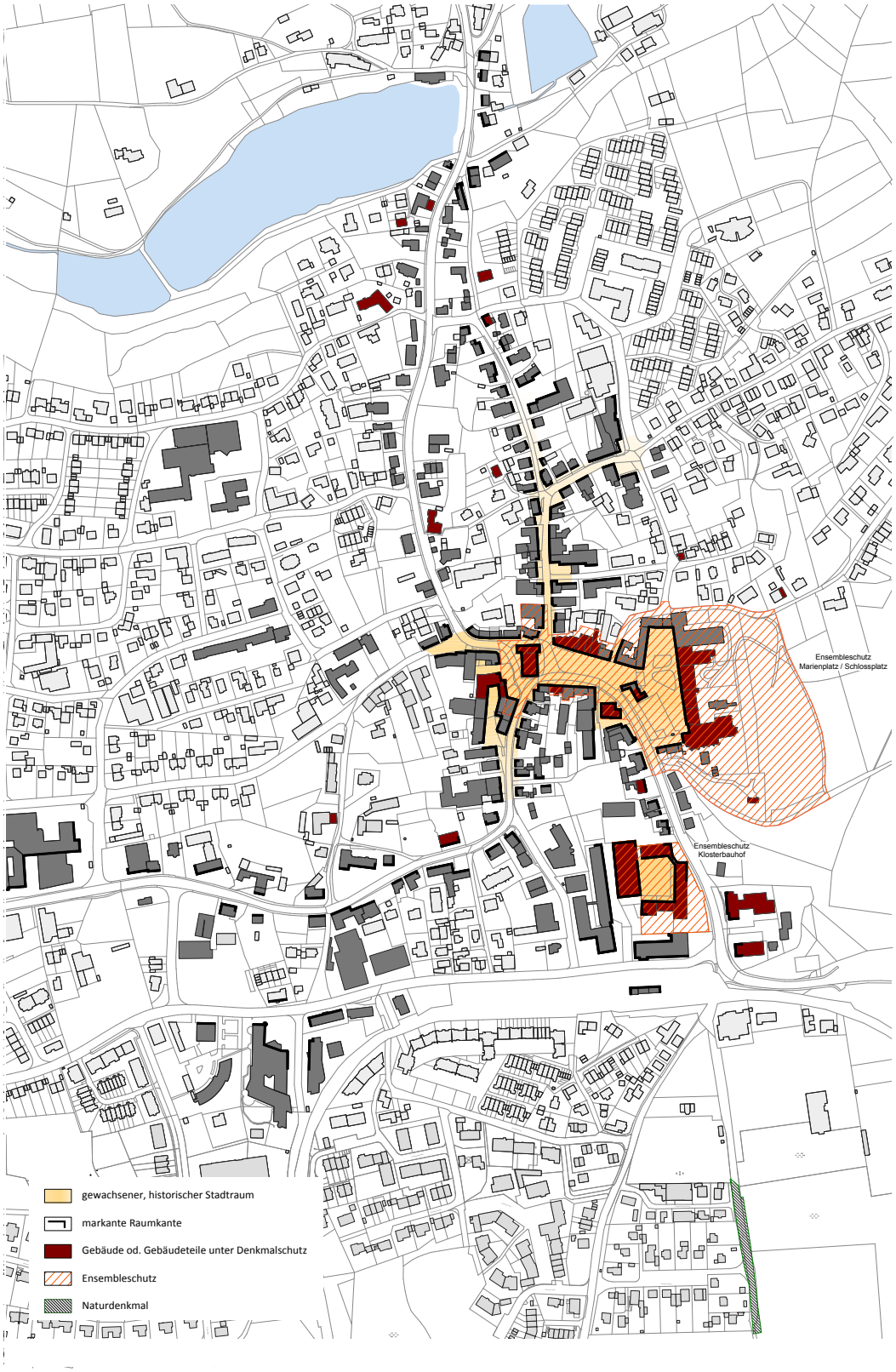
Ebenso zeigt sich die zentrale Fußwegeachse zwischen Marienplatz und Bahnhof z.T. in einem schlechten Erscheinungsbild. Neben den Defiziten in der Oberflächengestaltung finden sich hier städtebaulich ungeordnete Bereiche mit zum Teil schlechter Bausubstanz und großen Brachflächen, die eine „Hinterhofatmosphäre“ hervorrufen. Mit der angestrebten Realisierung des geplanten Einkaufzentrums in der Altstadtpassage kann der bestehenden Situation entgegen gewirkt werden.

Im westlichen Teil der Innenstadt, außerhalb der historischen Altstadt, bricht an vielen Stellen die gewachsene Siedlungsstruktur auf. Vor allem im Bereich Münchener Straße/Dr.-Wintrich-Straße finden sich neben den Ein- und Zweifamilienhäusern große Brachflächen (im FNP z.T. als Wohnbaufläche und Mischgebietsfläche ausgewiesen) oder Flächen, die dort nicht mit originär innerstädtischen Funktionen genutzt werden. Dazu zählen u.a. die Gärtnereigrundstücke, deren langfristige Verlagerung städtebaulich zu empfehlen ist.

Sowohl von Norden als auch vom Osten her kommend fehlen der städtebaulichen Situation angemessene Stadteingänge. Bedingt durch die „Randlage“ der Innenstadt wäre ein baulicher Übergang zwischen östlichem Landschaftsraum und Innenstadt wünschenswert.

Stärken und Schwächen im Überblick:

- gut ablesbarer historischer Stadtgrundriss, v.a. im Bereich Marienplatz/Schlossplatz
- ensemble- und denkmalgeschützter Gebäudebestand
- Kirche und Rathaus als „städtebauliche Dominante“
- spannende Abfolge von Straßen, Gassen und Plätzen im Bereich der „Altstadt“
- Oberflächengestaltung von Platz- und Straßenräumen, insbesondere im Bereich Marienplatz/Schlossplatz
- z.T. zentral gelegene Brachflächen oder mindergenutzter Flächen, Hinterhofatmosphäre in der Altstadtpassage
- strukturelle Brüche und stadtstrukturelle Mängel v.a. im Bereich Münchener Straße/Dr. Wintrich-Straße
- fehlende Stadteingänge als „Auftakt“ in die historische Altstadt



11 Abbildung
Gestalt und Denkmalschutz

Plankreis 2010

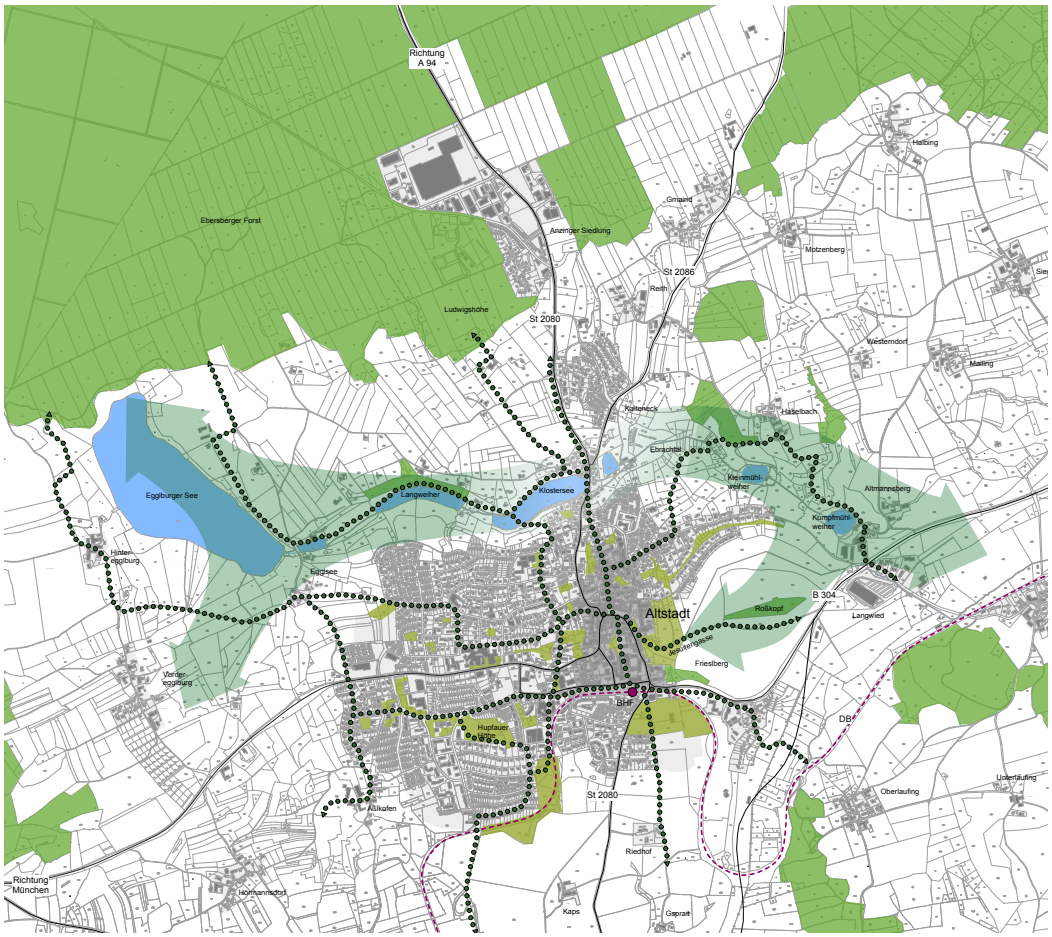
2 Grün- und Freiräume

Ebersberg liegt in einer landschaftlich attraktiven und topografisch bewegten Umgebung. Wertvolle Naherholungsgebiete liegen in kurzer Distanz zum Siedlungskern und sind über zahlreiche Wege fußläufig oder mit dem Fahrrad in kurzer Zeit zu erreichen. Besonders hervorzuheben sind die Landschaftsräume Egglburger See-Klostersee im Ebrachtal sowie der Ebersberger Forst nördlich der Stadt. Neben den zahlreichen Möglichkeiten zur aktiven Naherholung zeigen sich diese Gebiete von einer hohen ökologischen Wertigkeit mit Freiraumverbindungen und Vernetzungsfunktionen in die angrenzenden Landschaftsräume. Charakteristisch für das Landschafts- und Ortsbild sind zahlreiche Alleen, Baumgruppen und markante Einzelbäume. Die Altstadt selbst grenzt an diesen Landschaftsraum direkt an.

Innerhalb des Siedlungsbereichs unterstreichen markante Grünstrukturen das topografisch bewegte Relief, d.h. Hangkanten oder Anhöhen werden durch ortsbildprägende Gehölzgruppen sichtbar gemacht und prägen die Stadtsilhouette. Zahlreiche Blickbeziehungen ergeben sich von dort aus in den Landschaftsraum. Östlich der Bahnhofstraße bilden am steilen Osthang ausgeprägte Gehölzgruppen den Übergang in den Naturraum, der über die sog. Jesuitengasse von der Klosteranlage aus fußläufig zu erleben ist.
Ein weiterer bedeutender Grünbestand befand sich im Bereich der Altstadtpassage, der jedoch im Frühjahr 2010 dem Neubau des geplanten Einkaufzentrums weichen musste. Der ebenfalls mit einem prägenden Gehölzbestand ausgestattete ehemalige Herrengarten der Klosteranlage ist für die Öffentlichkeit nicht zugänglich.

Als einzige öffentliche innerstädtische Grünanlage ist der Stadtgarten, zwischen Bahnhofstraße und Pfarrkirche St. Sebastian mit einer Größe von rund 1500 m² zu nennen. Zentrumsnah befindet sich im Südosten des Siedlungskörpers der multifunktional ausgerichtete Festplatz (z.T. auch Parkplatz) mit Festhalle sowie einer Sport- und Skateranlage. Größere innerörtliche Grünflächen z.T. mit erhaltenswerten Grünstrukturen befinden sich im Bereich östlich und westlich der Ulrichstraße sowie nordwestlich der Heinrich-Vogl-Straße. Neben innenstadtnahen Bauflächen sind die Möglichkeiten einer öffentlichen Freiraumnutzung (z.B. Spielplatz oder kleine Parkanlage) weiter zu prüfen.

Neben den beschriebenen Gehölzgruppen prägen z.T. üppige Hausgärten das Ortsbild außerhalb des Altstadtkerns. Das Straßennetz ist dagegen nur wenig begrünt.
Ein gut ausgebautes Fuß- und Radwegenetz, meist separat zum Hauptverkehrsnetz, verbindet die (wenigen) öffentlichen Freibereiche und markanten topografischen Erhebungen untereinander sowie mit dem angrenzenden Landschaftsraum.



12 Abbildung
Freiraumvernetzungen

Plankreis 2010

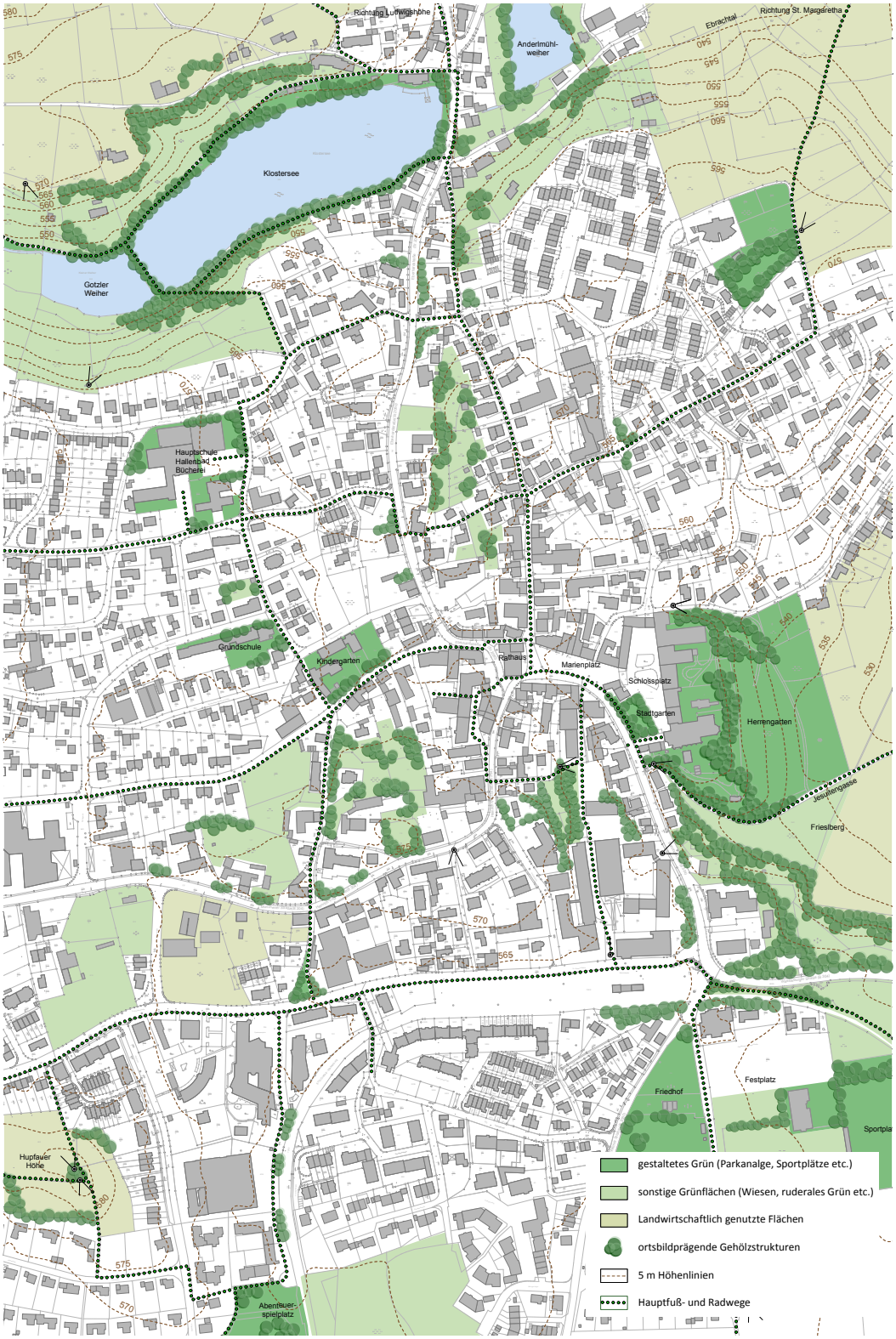
Stärken und Schwächen im Überblick:

- Landschaftsraum (Naherholungsraum) mit hohen Aufenthaltsqualitäten
- die Nähe und gute Erreichbarkeit des Naherholungsraums steigert die Wohnqualität
- abwechslungsreiche Topografie ermöglicht zahlreiche Blickbeziehungen Innerorts sowie in den Landschaftsraum
- z.T. innerörtliche Freiflächenpotentiale sowie ortsbildprägende und erhaltenswerte Gehölzgruppen, v.a. an den Hangkanten

- Mangel an innerörtlichen, öffentlich zugänglichen Grünanlagen mit Aufenthaltsqualitäten
- unzugängliche innerörtliche Grünflächenpotentiale
- Unzugänglichkeit des Herrengartens
- defizitäres Straßenbegleitgrün

13 Abbildung
Grün- und Freiräume

Plankreis 2010



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

3 Nutzungen und Funktionen

Wie schon zu Beginn beschrieben, ist die Stadt Ebersberg zusammen mit Grafing im LEP als Mittelzentrum eingestuft. Neben der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (Grundversorgung) finden sich in Ebersberg insbesondere Einrichtungen des periodischen Bedarfs.

Während Einrichtungen des Sports sowie der Freizeit- und Naherholung v.a. im nahe gelegenen Natur- und Landschaftsraum angesiedelt sind, verteilen sich öffentliche Einrichtungen, wie Kindergärten und Schulen sowie z.T. Handelseinrichtungen (Einkaufsmärkte für Güter des täglichen Bedarfs) auf den kompakten Siedlungskörper. In den Ortsteilen Langwied und Anzinger Siedlung befinden sich Gewerbegebiete. Im Bereich der Innenstadt/Altstadt sind entsprechend der Funktion verschiedene typische innerstädtische Nutzungen auszumachen. So dient die Innenstadt als Versorgungszentrum mit Handel und Dienstleistungen, als Standort für Verwaltungen der Stadt und des Landkreises, als Schwerpunkt für Kultur und Gastronomie und nach wie vor als Wohnstandort.

Rund um den Marienplatz sowie in den angrenzenden Straßen Bahnhofstraße, nördliche Heinrich-Vogl-Straße, südliche Eberhardstraße und südliche Sieghartstraße sind vor allem Handels- und Dienstleistungsfunktionen angesiedelt, die sich über eine hohe Besucherfrequenz auszeichnen. Damit verbunden ist zwangsläufig ein nicht unerhebliches Verkehrsaufkommen (Erreichbarkeit und Parkplätze), welches durch den Nord-Süd gerichteten Durchgangsverkehr noch verstärkt wird. Eine gute Erreichbarkeit in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen steht hier im Konflikt mit einer notwendigen, der städtebaulichen Situation angemessenen, Anhebung der Aufenthaltsqualitäten. Der Marienplatz/Schlossplatz definiert sich aus funktionaler Sicht schon seit je her als Ortsmittelpunkt, als „Herz der Stadt“, ohne jedoch einer lebendigen, identitätsstiftenden Stadtmitte gerecht zu werden. Vor dem Hintergrund des geplanten Einzelhandelszentrums und der dadurch entstehenden Konkurrenz erscheint die funktionale und gestalterische Aufwertung des Marienplatzes/Schlossplatzes immer wichtiger.

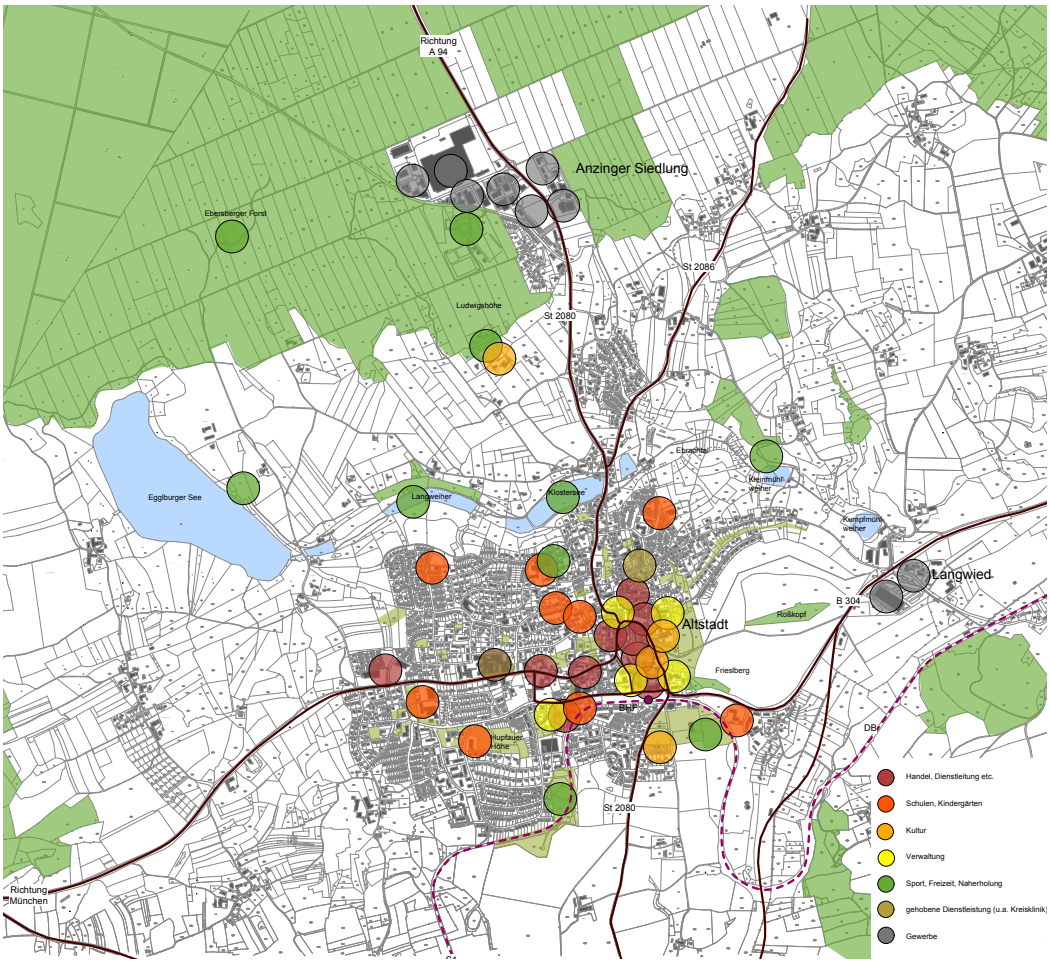
Die Altstadtpassage als zentrale Fuß- und Radwegeachse zwischen Bahnhof und Marienplatz nimmt ebenfalls zentrale innerstädtische Einrichtungen auf. Neben dem Landratsamt, dem Bürgerhaus oder dem zukünftigen Stadtsaal soll hier das geplante Einkaufzentrum mit einer Verkaufsfläche von rund 7.800 m² errichtet werden.

Die in der Ebersberger Innenstadt/Altstadt vorzufindende Mischnutzung aus Wohnen, Dienstleistung und Handel ist kleinstadttypisch und wichtig für den Charakter einer auch abends lebendigen Innenstadt. Eine gute fußläufige Erreichbarkeit von Geschäften, zentralen Einrichtungen oder des Bahnhofs (Stichwort „Kurze Wege“) wird gerade vor dem Hintergrund einer älter werdenden Gesellschaft den Wohnungsmarkt immer stärker beeinflussen. Bei der Entwicklung zentrumsnaher Flächenpotentiale sollte dies berücksichtigt werden.

Größere zentrumsnahe Flächenpotentiale finden sich v.a. südwestlich der Innenstadt im Bereich Münchener Straße, Gärtnereistraße, Dr.-Wintrich-Straße. Dabei darf eine bauliche Entwicklung nicht in Konkurrenz zur Innenstadt/Altstadt stehen bzw. diese in ihrer Zentrumsfunktion nicht schwächen. Gerade im Bereich Dr.-Wintrich-Straße und Sparkassenplatz sind in den letzten Jahren dezentrale Entwicklungstendenzen auszumachen, die nicht weiter intensiviert werden dürfen.

14 Abbildung
Nutzungsschwerpunkte im Stadtgebiet

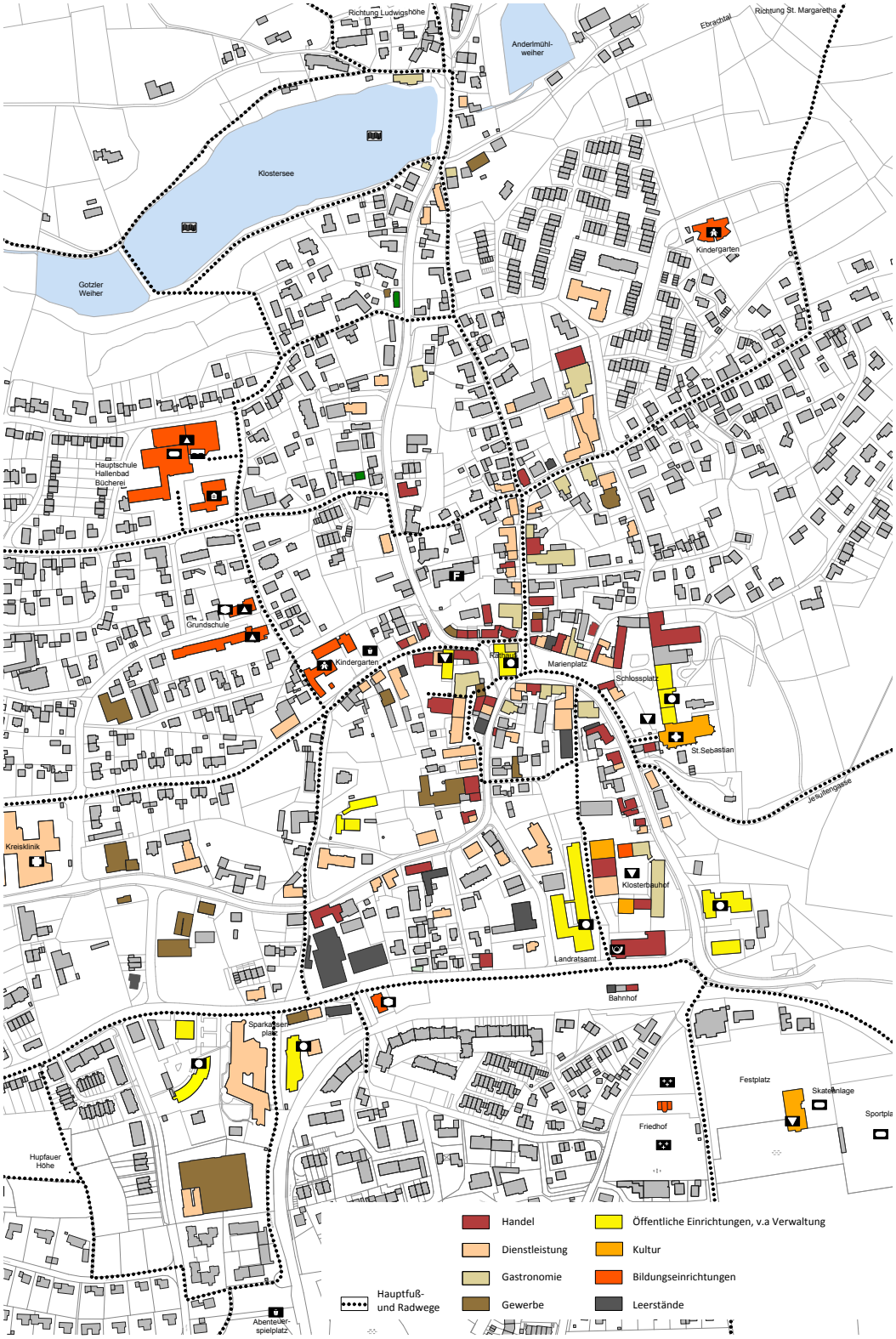
Plankreis 2010



Stärken und Schwächen im Überblick:

- kompakte Stadt, Stadt der „kurzen Wege“
- hohe Funktions- und Nutzungsvielfalt, Mischnutzung im Zentrum
- regional bedeutende Funktionen mit Landratsamt etc.
- zentrumsnahe, innerörtliche Freiflächenpotentiale zur baulichen Entwicklung

- Defizite in der funktionalen Ausprägung des Zentrums, v.a. im Bereich Marienplatz/Schlossplatz
- Brachflächen in zentraler Lage
- dezentrale Entwicklungstendenzen, die das eigentliche Zentrum schwächen
- wenig günstiger (Miet-) Wohnraum für junge Menschen in der Innenstadt



15 Abbildung
EG Nutzungen in der Innenstadt

Plankreis 2010

4 Verkehr

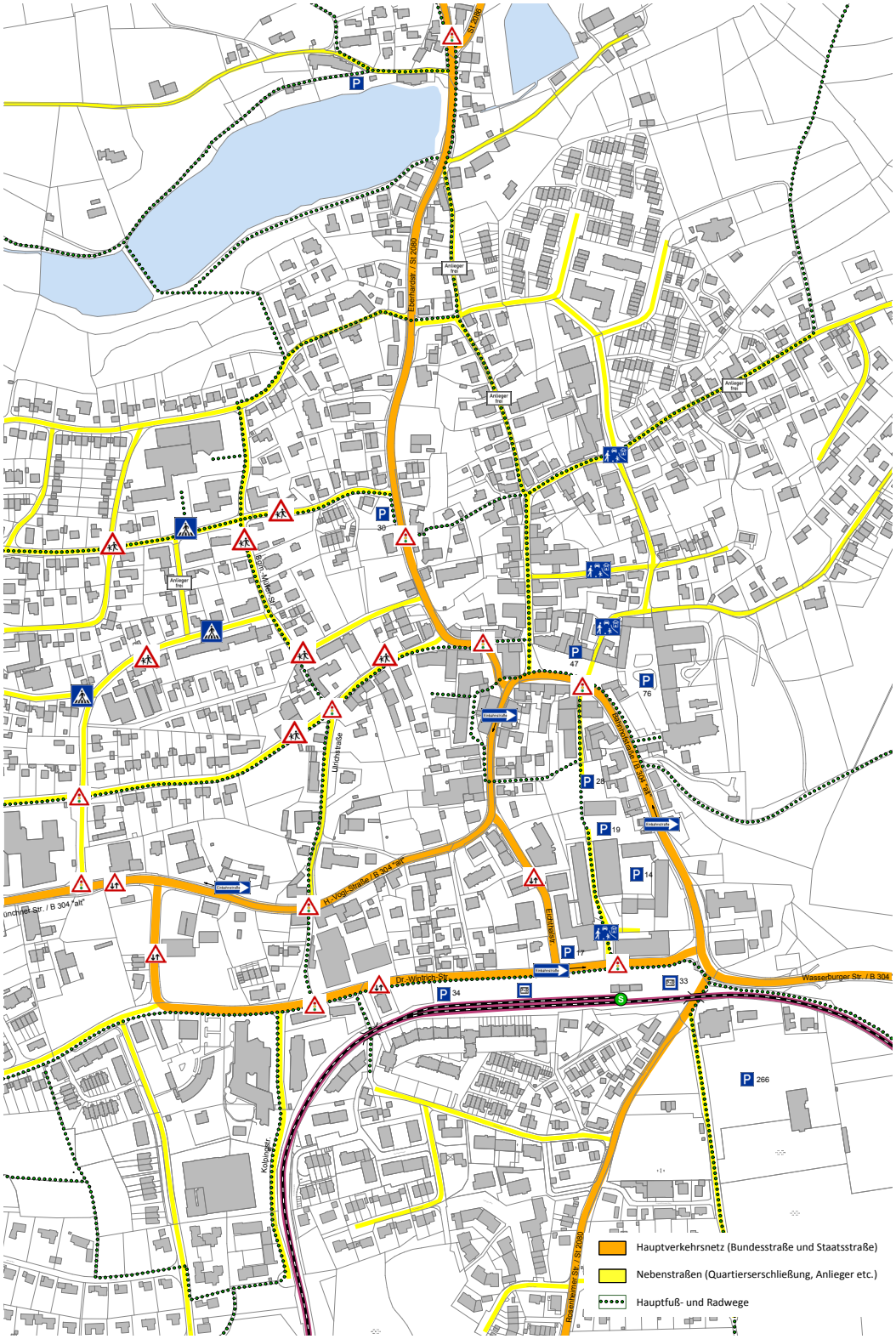
Eine ausführliche Bestandsanalyse zum fließenden Verkehr, ruhenden Verkehr, Fußgänger- und Radverkehr sowie zum Öffentlichen Personennahverkehr wurde von der Dorsch Gruppe, DC Verkehr vorgenommen und ist dem vorliegenden Verkehrsgutachten „Integriertes Verkehrskonzept, Innenstadt Ebersberg“ vom Oktober 2010 zu entnehmen. In Auszügen heißt es:

„Wie bereits beschrieben, ist der Innenstadtring in Ebersberg stark vom Durchgangsverkehr belastet. Dies führt zu Verkehrsstärken zwischen rd. 7.500 Kfz/24h und 14.000 Kfz/24h. Noch stärker sind die außen führenden Straßen belastet. Zu nennen sind Münchener Straße, B 304 West mit 12.700 Kfz/24h, Wasserburger Straße, B 304 Ost mit 15.000 Kfz/24h, Eberhardstraße, St 2080 Nord mit 17.100 Kfz/24h und Rosenheimer Straße, St 2080 Süd mit 10.200 Kfz/24h.
Die dort dargestellten Belastungszahlen basieren auf den Ergebnissen der vorgenommenen Verkehrsdatenerhebungen, welche mittels einer Verkehrsmodellrechnung simuliert wurden.
Sofern ab Oktober 2010 die Südumgehung im Zuge der B 304 eröffnet wird und sich die West-Ost-Verkehre auf diese verlagern, verbleiben derzeit dennoch die Verkehre im Verlauf der St 2080 gerichteten Relationen im innerstädtischen Verkehrsnetz.
Insbesondere für die Eberhardstraße ergibt sich hierdurch keine Entlastung. Bahnhofstraße, Heinrich-Vogl-Straße, Münchener Straße und Dr.-Wintrich-Straße werden hiervon mit Rückgängen zwischen rd. 15 und 35 % profitieren.

Das seit etwa 10 Jahren für das Stadtzentrum konzipierte Einbahnstraßensystem ist geeignet, den Verkehr im Zentrum zu entzerren und auf den Streckenabschnitten leistungsfähig zu führen. Hierdurch ergeben sich sowohl auf der Strecke als auch an Knotenpunkten weniger Konfliktpunkte und der Kfz-Verkehr kann insgesamt leistungsfähig geführt werden. Als Nachteil ist aufzuführen, dass sich bei Einbahnstraßensystemen zwangsläufig Umwegfahrten ergeben und hierdurch ein im Vergleich höheres Verkehrsaufkommen auf bestimmten Abschnitten erzeugt wird. Auch die Orientierung leidet hierunter, da das Ziel oder die gewünschte Richtung nicht in allen Fällen direkt angesteuert werden kann.“ (Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH 2010)

Stärken und Schwächen im Überblick:

- sehr gute verkehrliche Anbindung durch S-Bahnanschluss, Autobahnnähe etc.
- z.T. Trennung von Hauptstraßennetz und Hauptnetz Fuß- und Radwege
- gutes Angebot an öffentlichen Stellplätze im Zentrum mit z.T. noch weiteren Kapazitäten
- Altstadtpassage als zentrale Fuß- und Radwegeachse, zentrale Innenstadtachse zwischen Marienplatz und Bahnhof
- starke Verkehrsbelastungen durch Durchgangsverkehr, v.a. durch den Schwerlastverkehr
- Umwegefahrten durch Einbahnstraßensystem
- Bahnlinien und Straßen wirken z.T. als Barrieren, z.T. fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer
- Auslastungen der P+R Parkplätze am Bahnhof z.T. bei 100 Prozent
- mangelnde Straßenraumgestaltung, z.T. mit Qualitätsmängeln in der Oberflächengestaltung, v.a. bei Radwegen



16 Abbildung
Verkehrsnetz in der Innenstadt

Plankreis 2010

Demographie und soziale Infrastruktur

1 Bevölkerungsentwicklung im räumlichen Vergleich

Die Stadt Ebersberg wird von der Bertelsmann Stiftung als „suburbaner Wohnort mit rückläufigen Wachstumserwartungen“ kategorisiert. Diese schlagwortartige Typisierung vermittelt einen guten Eindruck hinsichtlich der Entwicklungen in den vergangenen Jahren und gibt schon erste Anhaltspunkte für die zu erwartende zukünftige Entwicklung der Stadt.

Ebersberg hat in den vergangenen Jahrzehnten von der Nähe zum prosperierenden Wirtschaftszentrum München profitiert. Als suburbaner Wohnort im Umfeld der bayerischen Landeshauptstadt zeichnet sich die Stadt durch eine positive Bevölkerungsentwicklung in den vergangenen 15 Jahren aus. Dies ist angesichts der bundesweiten Diskussion zum demographischen Wandel eine zunächst durchaus positive Erkenntnis.

Eine Verlangsamung des Wachstumsprozesses ist aber auch hier erkennbar. Wuchs die Stadt zwischen 1960 und 1990 jährlich um mehr als 2 Prozent, so ist die jährliche Wachstumsrate mittlerweile auf unter 1 Prozent abgesunken. Ein positiver natürlicher Bevölkerungssaldo, eine leicht über dem bundesdurchschnitt liegende Fertilitätsrate und ein positiver Wanderungssaldo sind verantwortlich dafür, dass die Stadt auch in der jüngsten Vergangenheit weiter anwachsen konnte (Bertelsmann Stiftung 2008 u. Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2010).

Diese sehr allgemeine Betrachtung muss jedoch um eine Analyse der Zusammensetzung der Bevölkerung nach Altersgruppen im Zeitablauf erweitert werden, denn nur die spezifische Darstellung ermöglicht es Anhaltspunkte eventueller Strukturveränderungen zu identifizieren. Die Entwicklung der vergangenen 15 Jahre zeichnet ein eindeutiges Bild: Der Verringerung der Anteile der Kinder und Jugendlichen (bis 18 J.) sowie der Menschen im jüngeren erwerbstätigen Alter (bis unter 40 J.) steht eine deutliche Erhöhung des Anteils älterer Erwerbstätiger, Senioren und Hochbetagter gegenüber. Dies spiegelt sich auch in der Gegenüberstellung des Alten- und Jugendquotienten von 1995 und 2009 wider. Einem stark ansteigenden Altenquotient steht ein (wenn auch in den vergangenen Jahren vergleichsweise gering) sinkender Jugendquotient gegenüber.

Die aktuelle Situation im Kerngebiet der Innenstadt ähnelt von der Grundstruktur her der Gesamtstadt, jedoch ist eine sehr viel stärkere Ausprägung der älteren Bevölkerungsgruppen auszumachen und ein geringerer Anteil der Menschen, die jünger als 18 Jahre sind, feststellbar. Im Kerngebiet der Innenstadt ist mehr als ein Viertel der Gesamtbevölkerung älter als 65 Jahre. Bereits jetzt lässt sich für das Gebiet ein Altenquotient von 41,8 feststellen. Ein ähnlicher Wert wird für die Gesamtstadt im Jahr 2028 (41,9) erwartet. Somit sind die Überlegungen zur Gesamtentwicklung der Innenstadt beispielhaft für gesamtstädtische Überlegungen für eine generationengerechte Stadtentwicklung zu sehen, die den Anforderungen des nächsten Jahrzehnts gerecht wird.

	1995	2000	2005	2009	Differenz zu 1995	
					absolut	in %
Kerngebiet	k.a	k.a.	721	749	k.a.	k.a.
Gesamtstadt**	10.413	10.685	11.120	11.366	953	9,2
Lk Ebersberg**	110.169	118.764	123.895	127.907	17.738	16,1
Bayern**	11.993.484	12.230.255	12.468.726	12.510.331	516.847	4,3

04 Tabelle
Bevölkerungsentwicklung 2007 bis 2025

HSS 2010 nach * EMA, 31.12.2008; ** Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Stand jeweils 31.12.

Ein möglicher Erklärungsansatz für die Altersstruktur im Kerngebiet der Innenstadt ist in dem Prozess der Reurbanisierung zu sehen, welcher sich in der zunehmenden Attraktivität des innerstädtischen Wohnens widerspiegelt. In Ebersberg wird dieser Prozess von zwei Bevölkerungsgruppen getragen: Zum einen von den älteren Menschen, weil diese verstärkt die räumliche Nähe zu altersgruppenspezifischen Infrastrukturangeboten suchen und dementsprechend die nutzungsgemischten Viertel der zentralen Innenstadt als Wohnstandorte interessant werden (u.a. auch Standort von Senioren- und Pflegeheim). Aber auch die jungen, gut ausgebildeten Ein- und Zweipersonenhaushalte schätzen die Attraktivität der innerstädtischen Wohnstandorte (vgl. hierzu auch Abb. 17: Bevölkerungsstruktur im Kerngebiet der Innenstadt).

	bis unter 18 Jahre	18 bis unter 40 Jahre	40 bis unter 65 Jahre	65 Jahre und älter	Alten-quotient[2]	Jugend-quotient[3]
	Einwohner nach Altersgruppen in Prozent					
1970	29,3	30,2	27,5	13,0	22,5	50,8
1995	21,0	33,2	33,2	12,6	19,0	31,5
2000	20,4	30,5	34,9	14,2	21,7	31,1
2005	19,4	27,3	36,1	17,2	27,2	30,6
2009	18,8	24,5	37,3	19,4	31,5	30,4
2028	16,2	23,1	35,9	24,7	41,9	27,5
Altstadt (2009)*	11,5	32,9	29,5	26,1	41,8	18,4

05 Tabelle
Bevölkerungszusammensetzung in Ebersberg

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, jeweils 31.12; *EMA, Stand 30.04.2009

[2] Bevölkerung ab 65/ Bevölkerung 18-64 * 100: Verhältnis der ab 65-Jährigen zu den 18-64-Jährigen
[3] Bevölkerung bis unter 18/ Bevölkerung 18-64 * 100: Verhältnis der unter 18-Jährigen zu den 18-64-Jährigen

2 Altersstruktur

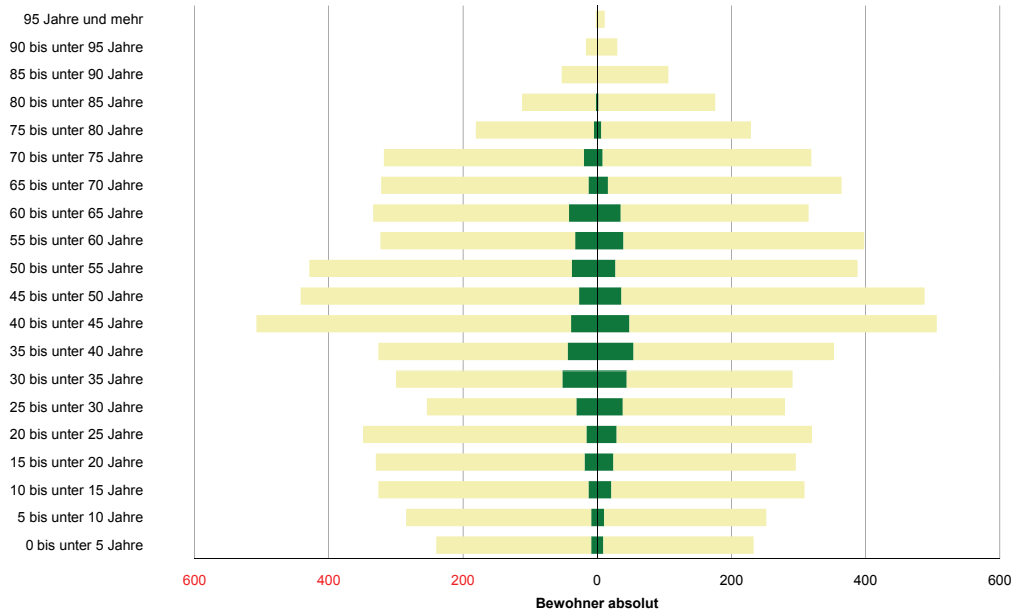
Der aktuelle Aufbau der Bevölkerungspyramide der Stadt Ebersberg zeigt einen Überhang der älteren Jahrgänge und einen stetig sinkenden Anteil der jüngeren Kohorten, was in dieser Form weitestgehend dem Aufbau westdeutscher Kommunen entspricht. Auch der für Deutschland typische Überhang der weiblichen Bevölkerung in den Altersklassen ab 75 Jahren lässt sich sehr gut erkennen. Jedoch weist die Bevölkerungsstruktur einige Besonderheiten auf.

Insbesondere ist auf den sehr deutlichen Rückgang der Jahrgänge zwischen 25 und 40 Jahren hinzuweisen. Während dieses Lebensabschnitts findet in der Regel der Berufseinstieg sowie die berufliche Orientierung und der berufliche Aufstieg statt, ohne dass i.d.R. jedoch ausreichend finanzielle Mittel zum Eigentumserwerb und damit mittelfristigen Verbleib vor Ort zur Verfügung stehen. Der suburbane Wohnstandort großer Metropolen ist daher in diesem Lebensabschnitt noch nicht von Interesse. Das großstädtische Leben, private und berufliche Aufstiegschancen sowie Flexibilität und Mobilität bestimmen die Lebensgestaltung. Folgt man den Überlegungen der einzelnen Lebensabschnitte weiter, so findet der Erwerb von Eigentum wenn überhaupt entweder zwischen 40 und 55 Jahren oder nach Erreichen des Rentenalters statt. Ebersberg ist als suburbaner Wohnstandort von München daher genau für diese Zielgruppe interessant, was sich auch in der Bevölkerungspyramide wieder erkennen lässt.

Die Betrachtung des Bevölkerungsaufbaus im innerstädtischen Kerngebiet bestätigt die Wohnstandortwahl je nach Lebensphase. Im Gegensatz zur Gesamtstadt wohnen hier anteilig sehr viele Menschen zwischen 25 und 40 Jahren, was sicherlich auch darauf zurückzuführen ist, dass Mietwohnungen eher innerstädtisch angeboten werden, und die Nachfrage von 25 bis 40-Jährigen, wie bereits zuvor ausgeführt, eher diesem Wohnungssegment zuzuschreiben ist.

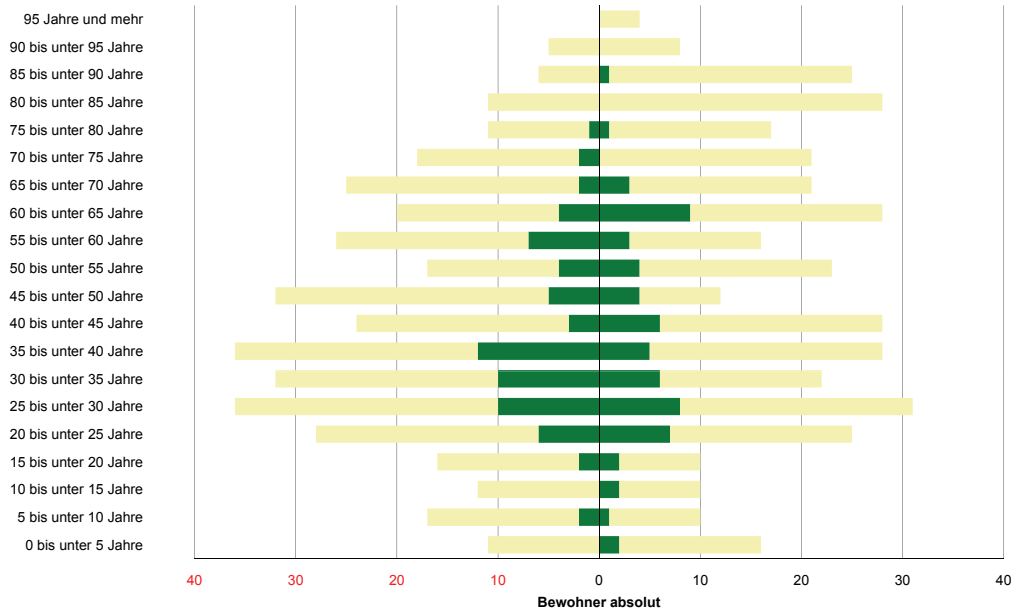
Weiterhin weist die Bevölkerungsstruktur im Kerngebiet der Innenstadt eher auf einen tannenbaumförmigen Aufbau hin mit zum Teil gravierenden Unterschieden in der Besetzung der einzelnen Kohorten. Dieses Verteilungsmuster ist eigentlich typisch für die Innenstädte großer Metropolen und charakterisiert sich durch einen schmalen Stamm der jungen Bevölkerung von 0 bis 20 Jahren, welcher sich ab den 20-Jährigen massiv verbreitert. Dies beruht auf der Attraktivität innerstädtischer Gebiete aufgrund der Funktionenvielfalt (Wohnen, Arbeiten, Sich Erholen, Sich Versorgen, etc.) insbesondere für junge Erwachsene. Die Jahrgänge von 45 bis 65 Jahren weisen eine gewisse Inhomogenität auf mit wechselndem Frauen- bzw. Männerüberschuss. Klar zu erkennen ist auch hier der Überhang der weiblichen Bevölkerung in den Jahrgängen ab 70 Jahren, welcher jedoch im Vergleich zur Gesamtstadt im Kerngebiet deutlicher in Erscheinung tritt. Die Abbildung korrespondiert demnach sehr genau mit dem zuvor dargestellten Verhältnis der älteren und jungen Bevölkerungsgruppen (siehe Alten- und Jugendquotient) des Kerngebietes der Innenstadt zur Gesamtstadt. Es bleibt positiv anzumerken, dass der Anteil der 0 bis 10-Jährigen eine leicht ansteigende Tendenz aufweist, der in dieser Form im restlichen Stadtgebiet Ebersbergs nicht beobachtet werden kann.

Für die Innenstadtentwicklung ist somit festzuhalten, dass die Funktionsvielfalt und Nutzungsmischung insbesondere für Personen im „besten Arbeitsalter“ sowie Senioren attraktiv erscheint. Ein darüber hinaus mitbestimmender Faktor ist in dem Angebot von Mietwohnungen zu sehen.



17 Abbildung
Bevölkerungsstruktur der Stadt Ebersberg ohne das Kerngebiet der Innenstadt; links männlich, rechts weiblich; dunkelgrün = Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft

HSS 2010 nach EMA Ebersberg 2009; Stand 30.04.2009



18 Abbildung
Bevölkerungsstruktur des Kerngebietes der Innenstadt; links männlich, rechts weiblich; dunkelgrün = Personen mit ausländischer Staatsbürgerschaft
Zur räumlichen Abgrenzung des Kerngebietes vgl. Abb. 3 auf Seite 15

HSS 2010 nach EMA Ebersberg 2009; Stand 30.04.2009

3 Bevölkerungsbilanz

Der Landkreis, die Stadt Ebersberg und auch das innerstädtische Kerngebiet weisen eine positive Wanderungsbilanz auf. Für die Stadt Ebersberg ist der positive Saldo auf Wanderungsgewinne bei Familien und zu einem geringeren Anteil auch bei der älteren Bevölkerung zurückzuführen. Die Stadt muss jedoch Wanderungsverluste bei den Bildungswanderern hinnehmen. Dies bedeutet, dass Ebersberg für Familien als Wohnort attraktiv ist (suburbaner Wohnstandort). Für die Altersgruppe der 18 bis 24-Jährigen wirkt die Stadt – mitunter auch bedingt durch die Nähe zu München als Bildungsstandort – zu Ausbildungszwecken weniger attraktiv.
In den vergangenen Jahren war der natürliche Bevölkerungssaldo in der Stadt Ebersberg positiv, das heißt, es wurden immer noch mehr Geburten als Sterbefälle verzeichnet. Eine Schrumpfung von innen heraus ist in der Gesamtstadt demnach bisher nicht feststellbar. Das Verhältnis von Geburten und Sterbefällen im Kerngebiet der Innenstadt ist hingegen negativ - bedingt durch den höheren Anteil älterer Bevölkerungsgruppen.

4 Nicht-Deutsche Bevölkerung

Das innerstädtische Kerngebiet weist aktuell einen mehr als doppelt so hohen Anteil von Bewohnern mit ausländischer Herkunft auf als die Stadt (7,7 Prozent) und der Landkreis Ebersberg (8,7 Prozent). In der Gesamtstadt leben Personen aus mehr als 70 Nationen, im Kerngebiet der Innenstadt reduziert sich dies auf 30 Nationalitäten. Die ausländische Bevölkerung wird dort geprägt von Personen aus dem süd-/südosteuropäischen Raum – mehr als 50 Prozent der Nicht-Deutschen Bevölkerung ist ihrer Herkunft nach der Balkanregion zuzuordnen.

5 Blick in die Zukunft

Der demographische Wandel lässt sich nicht aufhalten und wird auch für die Gemeinde Ebersberg Veränderungen mit sich bringen. Dementsprechend sind frühzeitig Maßnahmen/Anpassungsstrategien zu ergreifen, um den Angebots- und Nachfrageverschiebungen - hier sei beispielsweise auf veränderte Nachfragen im Bereich Kinderbetreuung, altersgerechtes Wohnen, aber auch im Einzelhandel hingewiesen – gerecht zu werden. Aus diesem Grund soll die nachfolgende Skizzierung der zukünftigen Entwicklung der Stadt Ebersberg Anregungen und Hilfestellung geben. Dabei ist zu beachten, dass nicht die absoluten Zahlenwerte in den Vordergrund der Betrachtung gerückt werden sollten, auch wenn auf deren Darstellung der Anschaulichkeit wegen nachfolgend nicht verzichtet wird. Vielmehr ist es von Bedeutung, die Entwicklungstendenzen zu erkennen und aus diesen entsprechende Handlungsfelder und Maßnahmen abzuleiten.
Da den folgenden Ausführungen Vorausberechnungen und Prognosen zugrunde liegen, demnach Annahmen über die künftige Entwicklung der demographischen Indikatoren getroffen werden, ist es zunächst angebracht, diese transparent darzulegen, um die Nachvollziehbarkeit der Ergebnisse zu gewährleisten. Die verwendeten Berechnungen der Bertelsmann Stiftung und der Statistischen Ämter des Bundes und des Landes Bayerns berücksichtigen nur demographische Einflussfaktoren; entsprechende politische Maßnahmen beispielsweise zur Beeinflussung der Geburtenziffer bleiben außer Acht. Die Ausgangsbasis der Analysen stellt die demographische Struktur, sprich der Bevölkerungsstand zum Stichtag 31.12.2008 dar. Die Komponenten der Einwohnerentwicklung – die natürliche Bevölkerungsbewegung in Form von Geburten und Sterbefällen und die Wanderungsbewegungen – werden entsprechend fortgeschrieben.

Die Zahl der Geburten ist in Bayern seit Jahrzehnten konstant. Die Angabe der entsprechenden Maßzahl in Form der zusammengefassten Geburtenziffer, welche als durchschnittliche Kinderzahl je Frau zu interpretieren ist, variiert je nach Quelle zwischen 1,3 und 1,5. Es lassen sich auch regionale Unterschiede im Geburtenverhalten feststellen, die mittels kreisspezifischer Geburtenraten mit in die Berechnungen einbezogen werden. So beträgt die Geburtenziffer der Stadt Ebersberg 1,34. Auch hier ist eine konstante Entwicklung des Geburtenverhaltens zu erwarten, gleichzeitig wird der Anstieg des Durchschnittsalters der Frauen bei der Geburt ihrer Kinder berücksichtigt. Da das Bestandserhaltungsniveau in Deutschland bei etwa 2,1 Kindern je Frau liegt, wird sich das Geburtendefizit weiter fortsetzen.

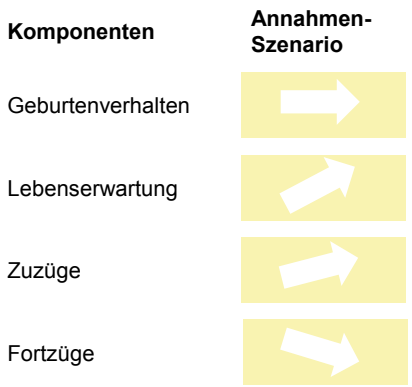
Die Lebenserwartung wird in Ebersberg wie auch im übrigen Bundesgebiet weiter ansteigen (Männer von 76,8 auf 80,8 Jahre und Frauen von 81,9 auf 85,5 Jahre im Jahr 2028). Außerdem werden alters- und geschlechtsspezifische Sterberaten berücksichtigt (Bayerisches Landesamt für Statistik 2010).

Die Bevölkerung in Bayern wächst und wird auch aufgrund von Wanderungsgewinnen weiter wachsen. Es wird die Annahme zugrunde gelegt, dass das Wanderungsaufkommen aus dem Bundesgebiet langsam absinkt, aber bis zum Ende des Prognosezeitraumes im positiven Bereich bleibt. Die Auslandswanderungen werden annähernd konstant bleiben. Für die Stadt Ebersberg ist bis 2025 ein durchgehend positiver Wanderungssaldo zu erwarten. Abbildung 16 fasst die spezifischen Annahmen für Ebersberg nochmals schematisch zusammen.

Der demographische Wandel spiegelt sich zunächst noch nicht in einem Rückgang der Einwohnerzahlen der Stadt Ebersberg wider. Entsprechend der aufgestellten Annahmen wird die Bevölkerungszahl weiter wachsen, jedoch wird die Wachstumsrate nicht mehr das Niveau der vergangenen Jahrzehnte erreichen. Es wird erwartet, dass die absolute Bevölkerungszahl im Jahr 2028 bei rund 12.000 Einwohnern liegt, was einem Bevölkerungsplus von 7 Prozent im Prognosezeitraum (2008 - 2028) entspricht. Im Gegensatz zum Freistaat, für den ab 2021 sinkende Einwohnerzahlen prognostiziert werden, wird die Stadt Ebersberg also bis 2028 weiter wachsen. Der Landkreis Ebersberg wird mit fast 12 Prozent sogar noch sehr viel deutlicher an Bevölkerung gewinnen.

Das Geburtendefizit kann in den kommenden Jahren noch durch den stärker positiven Wanderungssaldo kompensiert werden.

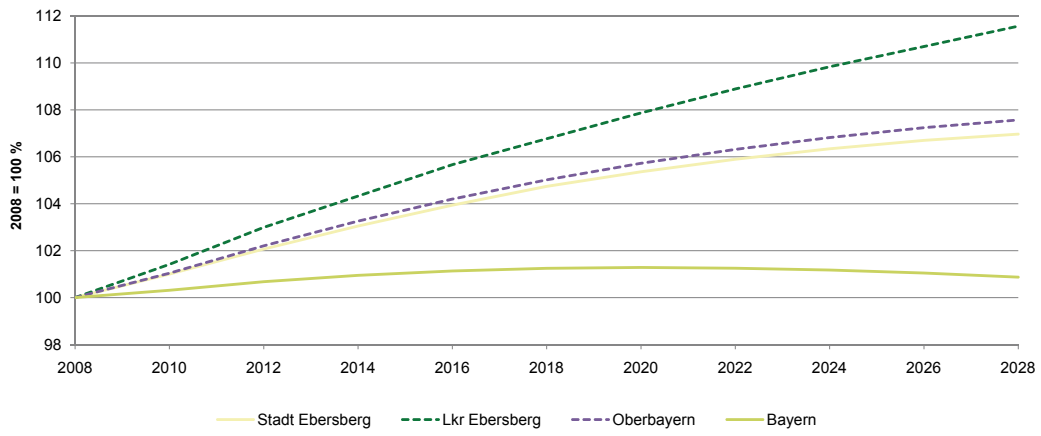
Bevölkerungsvorausberechnungen sind als Modellrechnung zu verstehen, die die demographische Entwicklung der vergangenen Jahre unter bestimmten Annahmen zu den Geburten, Sterbefällen und dem Wanderungsverhalten in die Zukunft fortschreiben. Vorausberechnungen dürfen also nicht als exakte Vorhersagen missverstanden werden - sie zeigen „nur", wie sich eine Bevölkerung unter bestimmten, aus heutiger Sicht plausiblen, Annahmen tendenziell entwickeln würde.



19 Abbildung
Annahmen zur zukünftigen Bevölkerungsentwicklung

20 Abbildung
Bevölkerungsentwicklung 2008-2028 (in %) (2008 = 100)

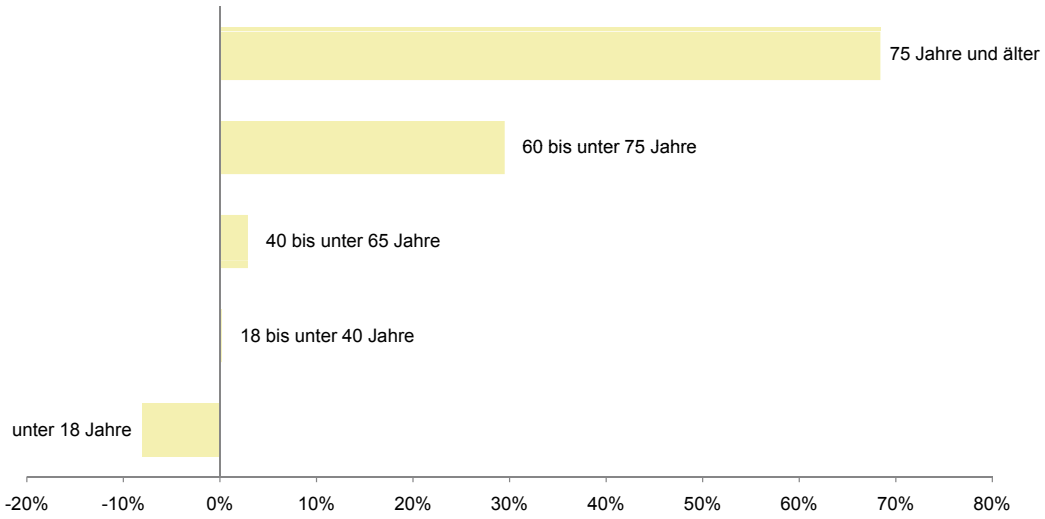
HSS 2010 nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010



Der zweite Aspekt des demographischen Wandels, die Überalterung, wird erst bei einer genaueren Betrachtung der Bevölkerungszusammensetzung deutlich. Abbildung 18, welche eine detailliertere Unterteilung der Bevölkerung in Altersklassen vornimmt, zeichnet eine sehr eindeutige Entwicklung der Stadt Ebersberg nach. Der Anteil der Kinder und Jugendlichen in der Bevölkerung wird weiter zurückgehen, die mittleren Altersklassen bleiben annähernd konstant. Einen deutlichen Zuwachs weisen erst die Jahrgänge ab 60 Jahre auf. Hier spielen insbesondere die stark besetzten Baby-Boom-Jahrgänge der 1960er Jahre eine tragende Rolle, die dann in diese Altersklasse übertreten. Auffällig ist auch der gravierende Anstieg des Anteils der über 75-Jährigen. Die absehbare Alterung der Bevölkerung hat erhebliche Auswirkungen auf das Zusammenleben in der Kommune und auf die Stadtentwicklung im Allgemeinen. So impliziert der Anstieg der über 75-Jährigen eine ansteigende Nachfrage nach betreutem Wohnen und Pflegeeinrichtungen und erfordert von der Stadt die Bereitstellung altengerechter sozialer und technischer Infrastruktur.

21 Abbildung
Relative Altersstrukturentwicklung für Ebersberg 2008-2028

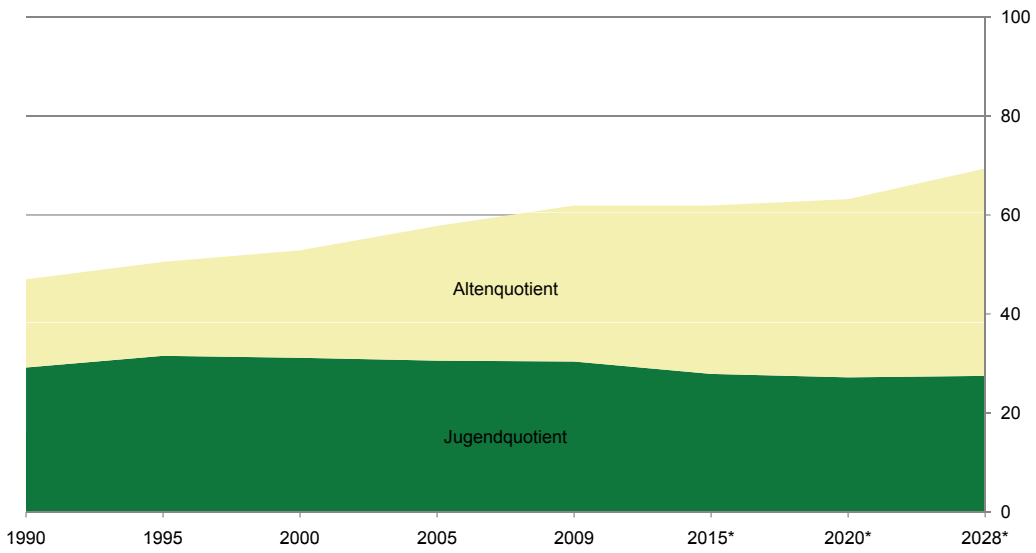
HSS 2010 nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, 2010



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

Neben der Betrachtung der absoluten Bevölkerungszahlen erscheint es sinnvoll, die Altersgruppen miteinander in Beziehung zu setzen. Der Jugend- und Altenquotient sind geeignete Maßzahlen zur Veranschaulichung der Überalterung und außerdem wichtige Indikatoren zur Planung sozialpolitischer Maßnahmen. Die für die Vergangenheit aufgezeigte Entwicklung des Alten- und Jugendquotient wird sich auch zukünftig fortsetzen, wobei der Altenquotient eine sehr viel größere Dynamik aufweist. Die Abbildung zeigt den erheblichen Anstieg dieser Altersgruppe in Relation zur Bevölkerung im Erwerbsalter. Insbesondere ist auf den eher langsamen Anstieg zwischen 2010 und 2020 und den erneut stärkeren Anstieg ab 2020 hinzuweisen. Dies beruht auf der Tatsache, dass in den kommenden Jahren die schwach besetzten Geburtsjahrgänge um 1945 das Alter von 65 Jahren erreichen werden. Der Jugendquotient wird auch während des Prognosezeitraumes weiter sinken, jedoch ist dann eine weitestgehend stabile Entwicklung zu erwarten.

Ergänzend zu den obigen Ausführungen wird an dieser Stelle zusätzlich die Summe der beiden Quotienten dargestellt. Dieser ist als (Gesamt-)Lastenquotient zu interpretieren, der aufzeigt, in welchem Ausmaß Einwohner im erwerbsfähigen Alter für die jüngere und ältere Bevölkerung, die nicht aus eigener wirtschaftlicher Kraft ihren Lebensunterhalt bestreiten, im weitesten Sinne zu sorgen haben. Der Lastenquotient war noch bis zur Jahrtausendwende hauptsächlich durch die zu versorgenden „unter 18-Jährigen" geprägt. Heute wie auch zukünftig wird dagegen die Hauptlast auf die Versorgung der Bevölkerung im Rentenalter entfallen.



22 Abbildung
Jugend- und Altenquotienten für Ebersberg 1990 bis 2028

HSS 2010 nach Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, * Prognosewerte

6 Soziale Infrastruktur und sozio-kulturelle Stärken und Schwächen

Im Rahmen der städtebaulichen, verkehrlichen, wirtschaftsstrukturellen und soziodemographischen Bestandserhebungen wurde deutlich, dass eine Analyse der sozio-kulturellen Bestandslage in Ebersberg für das ISEK ein wichtiger Baustein ist. Dieser war zunächst nicht beauftragt. In Zusammenhang mit dem durch die Bertelsmann Stiftung und das Bayerische Staatsministerium für Arbeit und Sozialordnung, Familie und Frauen finanzierten „Workshop für eine zukunftsorientierte Seniorenpolitik" hat sich die Stadt Ebersberg erfolgreich um die Durchführung eines eintägigen Workshops beworben. Dieser wurde von der reinen Betrachtung der Seniorengerechtigkeit um die Ebene der Generationengerechtigkeit ergänzt. Dabei ging es nicht darum, Anknüpfungspunkte zu finden, durch die Begegnungen von ‚Alt und Jung' gewissermaßen als Selbstzweck entwickelt werden können, sondern vielmehr darum, die Stadt zukünftig so zu gestalten, dass älteren Menschen, in Verbindung mit den jüngeren Generationen, ein selbständiges Leben und ein Zusammenleben und –wachsen der Generationen möglich wird. Dabei stehen sowohl städtebauliche und infrstrukturelle Gesichtspunkte der Senioren- und Jugendgerechtigkeit als auch Angebotsstrukturen für Jung und Alt in der Betrachtung.

Die Bestandssituation der sozialen und kulturellen Infrastruktur in Ebersberg ist als heterogen zu bezeichnen. So gibt es bspw. mit dem Klosterbauhof, dem Alten Kino, der neuen Volkshochschule, dem Jugendzentrum, der Musikschule und einigen örtlichen Vereinen eine durchaus überregional bekannte Struktur. Dem entgegen steht jedoch ein Mangel an Orten, an denen eine schichten- und generationenübergreifende Begegnung kostenfrei möglich ist. Öffentliche Räume sind zahlreich vorhanden (u.a. Stadtgarten, Marienplatz, Bahnhofsvorplatz, Klostersee, Hupfauer Höhe, Klosterbauhof), werden in ihrer Funktion jedoch häufig nur einseitig als Parkplatz, temporärer Veranstaltungsort oder Aufenthaltsort spezieller Bevölkerungsgruppen genutzt. Als alltagstaugliche und (verkehrs-) sichere Begegnungsstätten, die schnell erreichbar, miteinander vernetzt und annehmbar gestaltet sind, werden sie ebenso wenig angesehen wie als Identifikationsorte.

In der Stadt Ebersberg gibt es erfreulich viele ehrenamtliche Projekte/Initiativen und zahlreiche Menschen, darunter viele im Seniorenalter, die sich engagieren. Beispiele: die schulische Betreuung von Migrantenkindern durch die „Ausländerhilfe", die Offene Ganztagesschule, die Offene Behindertenarbeit, Fahrdienste und Treffpunkte des BRK, die Ebersberger Tafel des Diakonischen Werkes, die Modell-Anlage des Rollsportvereins im Skateboard-Park, die vielfältigen Angebote des „Aktion Jugend Zentrum" e.V. – all diese (und einige mehr) Einrichtungen bzw. Aktivitäten wären ohne die umfangreiche und kräftige Unterstützung vieler Freiwilliger gar nicht möglich.

Stärken und Schwächen im Überblick:

- moderates Bevölkerungswachstum
- Pilotprojekt Senioren-Wohngemeinschaft „Salwe“ - Sozial und alternativ leben und wohnen
- positives natürliches Bevölkerungssaldo (mehr Geburten als Sterbefälle)
- hohe Anzahl ehrenamtlicher Projekte Initiativen (u.a. „Ausländerhilfe, Offene Ganztagsschule, Offene Behindertenarbeit, Fahrdienste, Ebersberger Tafel)
- hohes bürgerschaftliches Engagement insbesondere bei vielen Senioren
- ausgebildete SeniorenTrainer
- Institutionalisierung einer Ehrenamts-/ Freiwilligenagentur
- überregional bekannte Einrichtungen (u.a. Klosterbauhof, Musikschule, Altes Kino)
- weniger Kinder und Jugendliche (Geburtendefizit)
- geringe Attraktivität für die Altersgruppe der 18 bis 24-Jährigen
- unausgeglichene Bevölkerungsstruktur (wenig Junge, viele Ältere)
- zu erwartender Anstieg pflegebedürftiger Menschen

Einzelhandel und Gewerbe

1 Anzahl und räumliche Verteilung der Betriebe

Im Rahmen des ISEK wurden im April 2009 die Bestandserhebungen der LMU München aus dem Jahr 2003 fortgeschrieben. Neben der Erfassung der Einzelhandelsbetriebe und der kopplungsrelevanten Dienstleistungen wurde die Bestandsaufnahme um Unternehmen aus den Bereichen Handwerk und produzierendes Gewerbe ergänzt.

Insgesamt wurden 69 Einzelhandelsbetriebe und 166 Unternehmen aus dem Bereich der gehobenen und sonstigen Dienstleistungen erfasst. Weiterhin konnten 44 Handwerksbetriebe, 30 Einrichtungen der nicht-öffentlichen Verwaltungen und Versicherungen sowie 29 Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe aufgenommen werden. Der Schwerpunkt liegt bei den Dienstleistungsunternehmen. Der Einzelhandel ist hingegen in der Stadt vergleichsweise schwach vertreten. Erfreulich ist die Anzahl der vorhandenen Handwerksbetriebe. Die hohe Dichte an Dienstleistungsunternehmen ergänzt um die Einrichtungen der nicht-öffentlichen Verwaltungen betont nochmals die Funktion der Stadt als Kreisstadt und als regionales Wirtschaftszentrum.

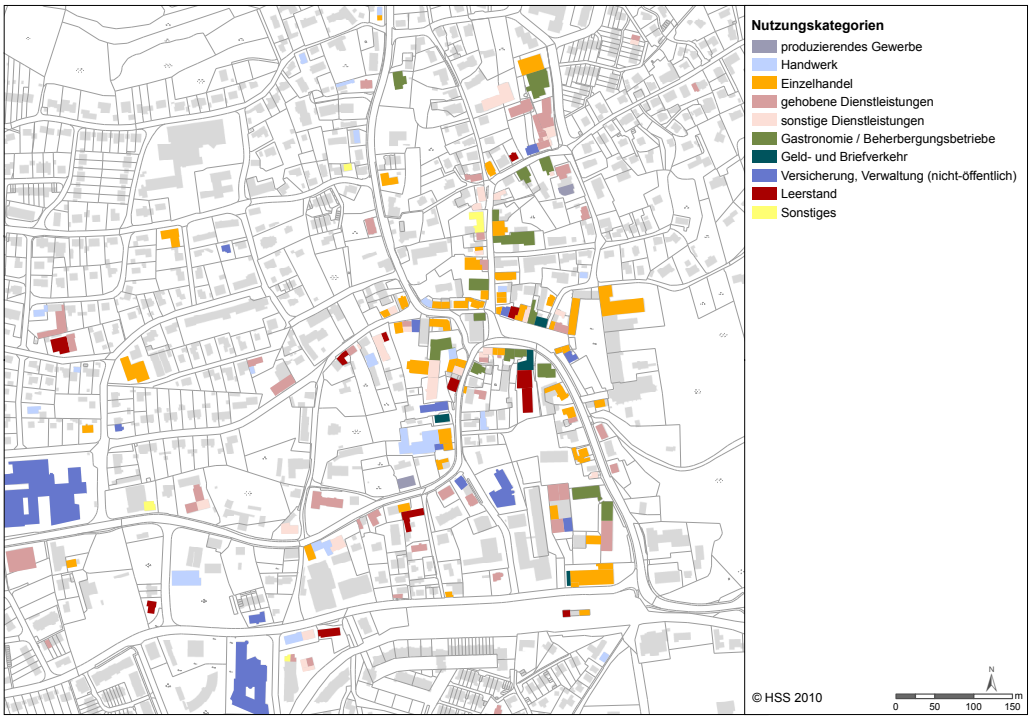
Unmittelbar im Bereich des Marienplatzes konnte erfreulicherweise nur ein leerstehendes Ladenlokal verzeichnet werden. Die übrigen Leerstände befinden sich überwiegend in den innerstädtischen Nebenlagen und den sonstigen Lagen.

Die räumliche Verteilung der Nutzungen zeigt, dass sich der Einzelhandel in hohem Maße auf den innerstädtischen Bereich konzentriert. Auch die Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe befinden sich überwiegend in der Innenstadt. Positiv hervorzuheben ist, dass sich in der Stadt Ebersberg keine echten Versorgungszentren auf der „Grünen Wiese“ entwickelt haben. Im ausgewiesenen Gewerbepark Nord-Ost haben sich drei Einzelhandelsbetriebe niedergelassen. Weiterhin befinden sich am westlichen Stadtausgang im Bereich der Münchener Straße zwei größere Lebensmittelmärkte, die sich aber an die Wohnbebauung anschließen und somit zumindest teilintegriert sind. Ein weiterer Schwerpunkt befindet sich im östlich gelegenen Ortsteil Langwied, wo sich zwei weitere große Unternehmen angesiedelt haben.

	Stadt Ebersberg	ZVB	Anteil ZVB in %
gehobene Dienstleistungen	121	37	31
Einzelhandel	69	43	62
sonstige Dienstleistungen	45	17	38
Handwerk	44	6	14
Versicherungen und Verwaltungen	30	12	40
Gastronomie- und Beherbergungsbetriebe	29	13	45
Geld- und Briefverkehr	4	4	100
Sonstiges	25	2	8
Leerstände	15	6	40
Gesamt	393	140	36

06 Tabelle
Kartierte Nutzungen
Vergleich Gesamtstadt
und Innenstadt

HSS 2009



23 Abbildung
EG-Nutzungen
Innenstadt

HSS 2009

2 Verkaufsflächenausstattung und räumliche Verteilung

Zum Zeitpunkt der Erhebungen konnten innerhalb der Gemarkungsgrenzen Ebersbergs 69 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von 16.783 Quadratmetern erfasst werden. Auf Basis der Einwohnerzahlen von 2009 ergibt sich somit eine pro Kopf Verkaufsflächenausstattung von 1,47 Quadratmetern. Mit diesem Kennwert liegt Ebersberg auf dem Niveau des Bundesdurchschnittes, im Vergleich zu anderen Mittelzentren zeigt sich aber, dass dies eine unterdurschnittliche Ausstattung ist.

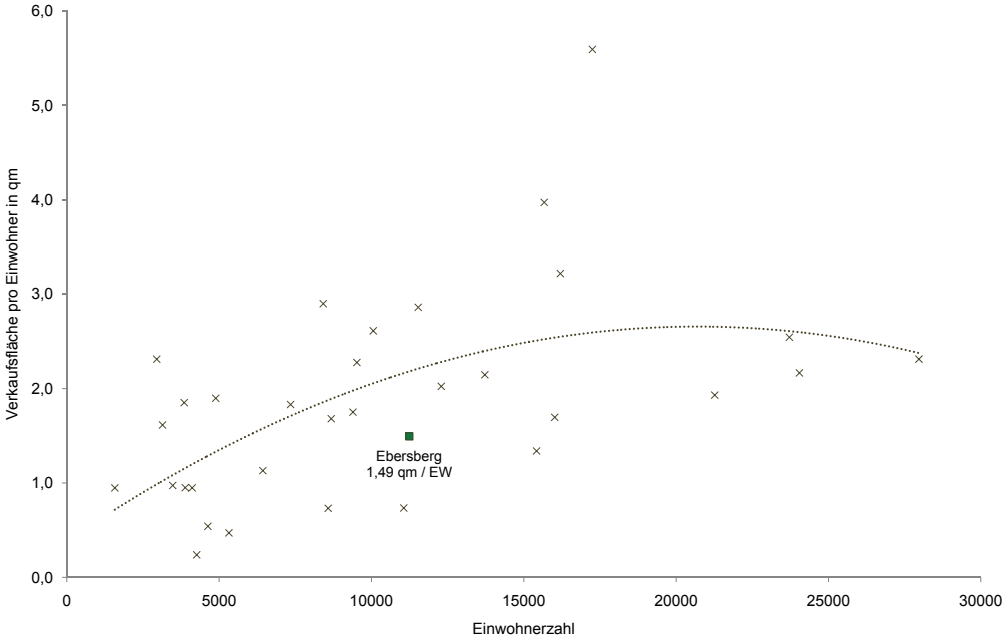
Zwei Drittel aller Einzelhandelsunternehmen sind in der Innenstadt angesiedelt und verfügen gemeinsam über knapp 5.000 Quadratmeter Verkaufsfläche. Dies entspricht etwa 30 Prozent des gesamten Einzelhandelsangebotes in Ebersberg. 41 Prozent der Verkaufsfläche können den Gewerbegebieten Nord-Ost und Langwied zugeordnet werden. Jedoch wird dieser Wert vor allem durch die Verkaufsfläche des Hagebaumarkt in Langwied geprägt. Wie im vorigen Abschnitt bereits angeführt wurde, liegt in Ebersberg die erfreuliche Situation vor, dass es keine nennenswerten Einzelhandelsagglomerationen in den Gewerbegebieten gibt, die sich negativ auf die Innenstadt als Versorgungsstandort auswirken konnten.

In diesem Zusammenhang ist auch die Verteilung der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente bedeutsam. Im Idealfall übernimmt die Innenstadt die Versorgung der Bewohner mit zentrenrelevanten Sortimenten, in den sonstigen Lagen und den Gewerbegebieten wird das Angebot an nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgehalten. Die Einstufung als ein zentrenrelevantes Sortiment erfolgt dabei in der Regel nach den folgenden Grundmerkmalen:

- Das Sortiment erzeugt eine relativ hohe Passantenfrequenz und trägt somit wesentlich zur Innenstadtbelebung bei.
- Das Sortiment kann in innerstädtischen Lagen im Hinblick auf den Flächenbedarf und die Flächenproduktivitäten noch wirtschaftlich angeboten werden.
- Die Nachfrage nach dem betreffenden Sortiment steht häufig im Zusammenhang mit anderen Innenstadtnutzungen (Kopplungsaffinität).
- Das Sortiment ist leicht transportierbar.
- Das Sortiment besitzt in seiner potenziellen Präsentation Anmutungs- und Gestaltungsqualitäten (Zeichenwert/ Erlebniseinkauf).

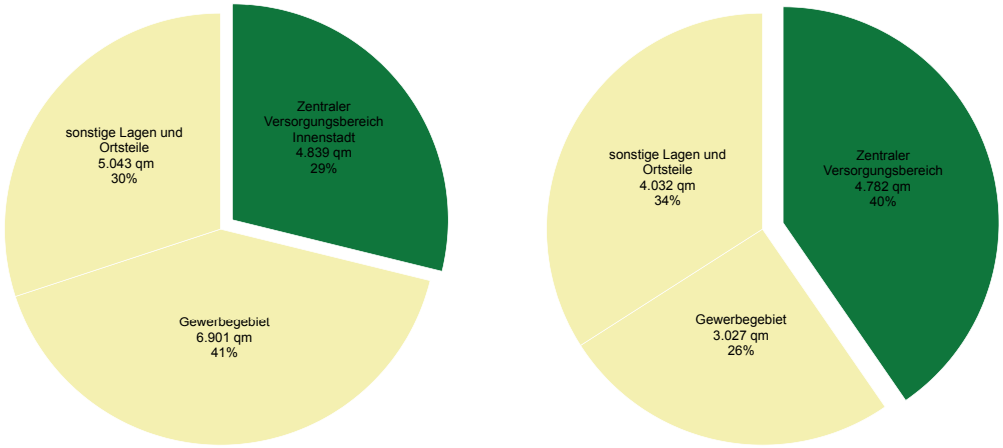
Wir beziehen uns in der folgenden Einstufung im Sinne der Vergleichbarkeit mit anderen Erhebungen zunächst auf die Einordnung der Sortimente gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Bayern. Im weiteren Verlauf (Zentrenkonzept) wird noch eine ortsbezogene Liste zentrenrelevanter Sortimente für Ebersberg erarbeitet.

Zwei Fünftel der zentrenrelevanten Sortimente werden in der Innenstadt angeboten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass mehr als die Hälfte dieser Sortimente außerhalb des Zentrums zu finden sind. Bei einer genaueren Betrachtung führt aber auch an dieser Stelle die Größe des Hagebaumarkt zu einer Verzerrung des Bildes. 80 Prozent der zentrenrelevanten Sortimente in den Gewerbegebieten entfallen auf den Hagebaumarkt. Es handelt sich hierbei v.a. um die Sortimente Schnitt- und Topfblumen, Posten und Partien sowie Elektrogeräte und Haushaltswaren.



24 Abbildung
Verkaufsflächenstatistik im Städtevergleich

HSS 2009



25 Abbildung
Räumliche Verteilung der Verkaufsflächen (links)
Räumliche Verteilung der zentrenrelevanten Sortimente (rechts)

HSS 2009

3 Branchenmix

Die Schwerpunkte der Angebotsstruktur liegen in Ebersberg sowohl im kurzfristigen (Güter des alltäglichen Bedarfes) wie auch im langfristigen Bedarfsbereich (geprägt durch den Hagebaumarkt). Knapp 90 Prozent der gesamten Verkaufsfläche entfallen zu fast gleichen Teilen auf die genannten zwei Bereiche. Gleichzeitig zeigt der Branchenmix der Stadt eine Unterversorgung mit Waren des mittelfristigen Bedarfs (Bekleidung, Schuhe, etc.) auf. In der Innenstadt gibt es aber immerhin zwei Betriebe, die zwar nicht aufgrund ihrer Größe aber wegen ihrer Angebotsqualität als Leitbetriebe in diesem Bedarfsbereich angesehen werden können. Diese Angebotslücke ist für eine Stadt mit mittelzentralen Versorgungsaufgaben wenig befriedigend. Daher ist auch im Rahmen des Vorhabens EKZ Altstadtpassage eine Erweiterung der mittelfristigen Sortimente wünschenswert.

Die Innenstadt wird durch eine kleinteilige, sehr gemischte Angebotsstruktur geprägt. Außer den größeren Ladeneinheiten der Lebensmittelmärkte bestimmen kleine Geschäftslokale bis zu 100 Quadratmeter Verkaufsfläche die Angebotslandschaft (35 von 45 Unternehmen). Die Leitbranchen der Innenstadt sind Nahrungs- und Genussmittel, Schuhe, Bekleidung und Mode, Gesundheits- und Körperpflegeprodukte.

07 Tabelle
Ebersberger Leitbetriebe

HSS 2009

Name	Adresse	Branche/Sortiment	VKF in qm
Rewe	Bahnhofsplatz	Lebensmittel	960
Lidl	Ulrichstraße	Lebensmittel	563
Korn – Mein Biomarkt	Schloßplatz	Lebensmittel	464
Schuh Koppitz	Eberhardstraße	Schuhe	206
Mode Schug	Eberhardstraße	Bekleidung	200

Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

08 Tabelle
Branchenmix

HSS 2009

	Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt	Gewerbegebiet	sonstige Lagen und Ortsteile	Gesamt
	qm Verkaufsfläche			
Nahrungs- und Genußmittel	2.067	579	2.411	5.057
Bekleidung	720	-	91	811
Schuhe und Lederwaren	345	-	-	345
Sport und Freizeit	134	126	23	283
Uhren, Optik	110	-	-	110
Gesundheit und Körperpflege	706	63	570	1.339
Grünpflanzen	68	1.132	514	1.714
Antiquitäten	30	-	-	30
Technik und Elektronik	182	251	-	433
Medien, Papier, Geschenke	249	12	230	491
Bau, Werkzeug, Garten	-	3.103	-	3.103
Möbel, Einrichtung, Hausrat	130	901	500	1.531
sonstige Sortimente	98	734	704	1.536
Gesamt	4.839	6.901	5.043	16.783

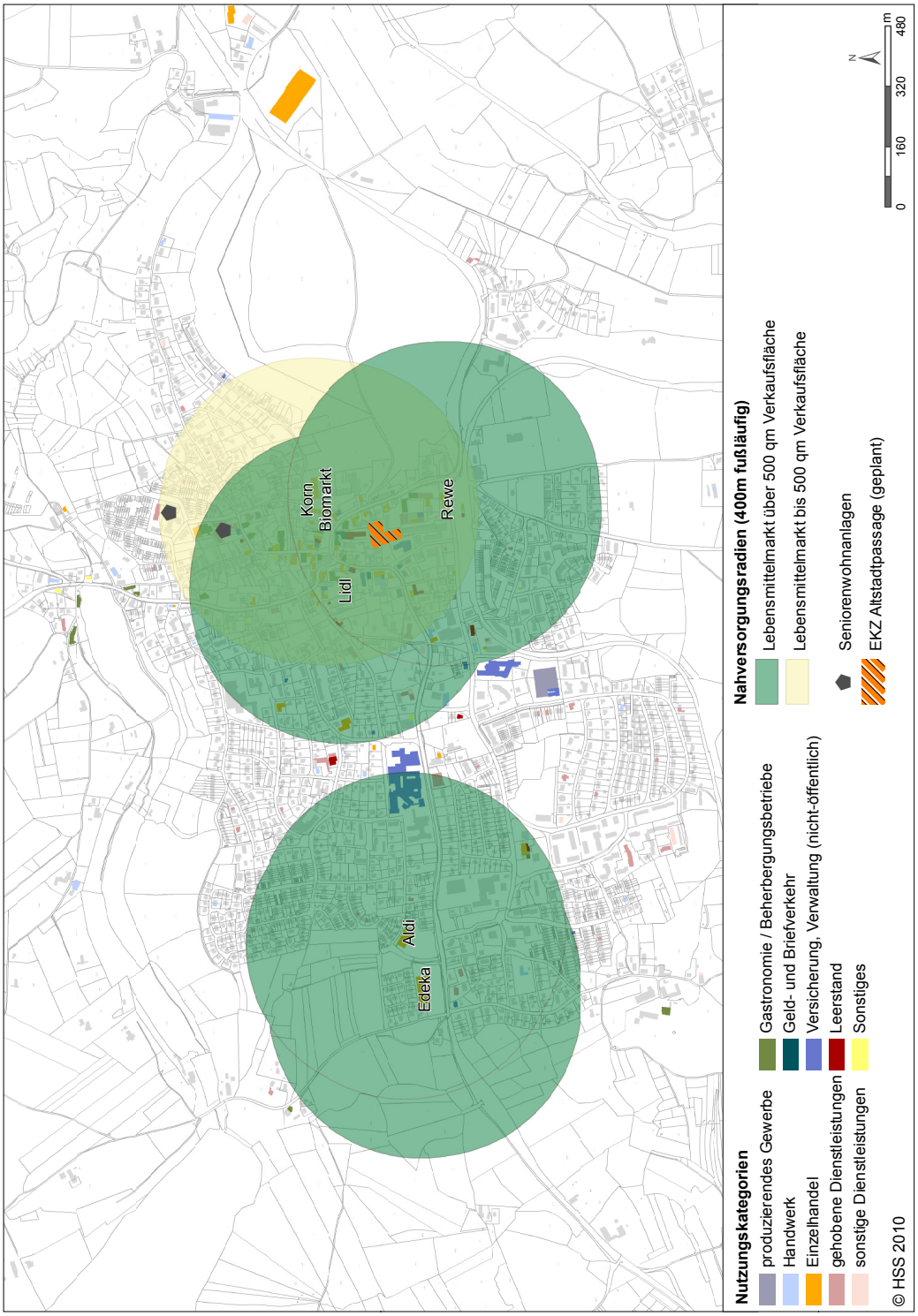
4 Nahversorgungssituation

Die Nahversorgungssituation in der Stadt Ebersberg profitiert im großen Maße von der in der Vergangenheit praktizierten restriktiven Ansiedlungspolitik. Es ist als eine wesentliche Stärke der Stadt herauszustellen, dass sie im unmittelbaren Innenstadtbereich über drei Lebensmittelanbieter mit drei verschiedenen Betriebsformen verfügt. Der Supermarkt, der Lebensmitteldiscounter sowie der Biomarkt sorgen für ein umfassendes Angebot für die verschiedenen Anspruchsgruppen. Ergänzt wird das Lebensmittelangebot um einen weiteren Supermarkt und einen Lebensmitteldiscounter am westlichen Stadtausgang. Insgesamt verfügt die Stadt über rund 5.000 qm Verkaufsfläche für Nahrungs- und Genussmittel. Mit 0,44 qm pro Einwohner ist Ebersberg in diesem Segment durchschnittlich gut versorgt, für eine Stadt mit mittelzentralen Versorgungsaufgaben besteht hier aber durchaus noch Spielraum nach oben.

Jedoch können nicht alle innerstädtischen Wohngebiete von einer fußläufigen Nahversorgung profitieren. So sind vor allem die Hupfauer Höhe und der Dachsberg sowie Teile der Friedenseiche unterversorgt. Selbst Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäcker, Metzger, usw.) sind hier nicht vorhanden. Auch den Einwohnern in den Ortsteilen stehen keine Möglichkeiten zur fußläufigen Nahversorgung zur Verfügung. In keinem der Ortsteile ist ein Lebensmittelangebot vorzufinden, was zu einem erhöhten Handlungsbedarf (Nachbarschaftshilfe, Lieferservice etc.) führt.

Derzeit laufen die Planungen zur Entwicklung weiterer innerstädtischer Einzelhandelsflächen nördlich des Klosterbauhofes. Mit der Realisierung des Vorhabens „Einkaufszentrum Altstadtpassage“ werden weitere Flächen auch im Segment der Lebensmittelversorgung hinzukommen. In der Diskussion ist eine Verlagerung der bestehenden Anbieter REWE und LIDL in das Einkaufszentrum.

Aufgrund der zumeist eingeschränkteren Mobilität der älteren Bewohner ist für diese eine fußläufige Erreichbarkeit der wichtigsten Einzelhandels- und Dienstleistungsgeschäfte von noch größerer Bedeutung. Daher wurde die Versorgungssituation der älteren Bevölkerungsgruppen nochmals gesondert betrachtet. Als Grundlage hierfür wurden die zwei Seniorenwohnanlagen im nördlichen Stadtgebiet herangezogen (Seniorenwohnanlage Eggerfeld, Wohnen im Alter Sieghartstraße/ Ignaz-Perner-Straße). Zieht man jeweils einen 400m Radius um die zwei Wohnanlagen, so zeigt sich, dass die Bewohner der Einrichtung an der Sieghartstraße über ein sehr vielfältiges Angebot im fußläufigen Einzugsbereich verfügen können. Der Marienplatz mit seinen unterschiedlichen Versorgungsfunktionen ist in wenigen Minuten erreichbar. Auch die Entfernung zum neuen EKZ ist noch akzeptabel. Die Wohnanlage am Eggerfeld ist aufgrund ihrer Lage am nördlichen Stadtrand etwas schlechter an die Nahversorgungseinrichtungen angebunden. Das neue EKZ würde für diese Bewohner außerhalb der fußläufigen Erreichbarkeit liegen.



26 Abbildung
Fußläufige Nahversorgung

HSS 2009

5 Betriebsqualitäten

Die Ansprüche der Kunden an die Art der Warenpräsentation und das inszenierte Umfeld wachsen beständig, insbesondere im Hinblick auf die Nähe zu größeren Städten. Dort werden Eindrücke gewonnen, an denen sich heimische Betriebe zu messen haben.

Beispiel Schaufenstergestaltung: Das Schaufenster ist die Visitenkarte eines Einzelhandelsbetriebes. Es dient der Präsentation der Waren, die über die eigentliche Zurschaustellung der Produkte im Idealfall auch den so genannten Zeichenwert der Produkte vermittelt – etwa durch thematisch geprägte Inszenierungen. Leere, lieblos gestaltete und ungepflegte Schaufenster führen in dieser Kategorie genauso zur Abwertung wie mit Waren „vollgestopfte" Schaufenster oder veraltete Materialien (abblätternde Folien, vergilbte Unterlagen etc.). Der Anteil der potentiellen Kunden, der über ein gut gestaltetes Schaufenster zum Kaufen animiert wird, sollte nicht unterschätzt werden. Bei allen Erhebungen über die Informationsquellen der Kunden bzgl. des Einzelhandelsangebotes nimmt das Schaufenster einen der oberen Ränge ein. Die Innenstadt kann sich in den meisten Bereichen positiv von den anderen Standorten im Stadtgebiet absetzen. Insgesamt zeigen die Erhebungen jedoch einen lageunabhängigen Handlungsbedarf auf. Insbesondere die Schaufenstergestaltung ist mehrheitlich wenig ansprechend. So weist gerade einmal ein Viertel (19) aller Ladeneinheiten ein gut gestaltetes Schaufenster auf. Eine defizitäre Ladengestaltung weisen 26 Geschäfte auf und bei 31 Ladenlokalen gibt es Nachholbedarf im Bereich der Fassadengestaltung.

Die Sortimentsqualität ist in den Geschäften der innerstädtischen Lagen deutlich positiver zu bewerten als im restlichen Stadtgebiet. 80 Prozent aller Unternehmen bieten Sortimente mit einem guten Standard an, teilweise auch mit gehobener Qualität. Erfreulicherweise bietet in der Innenstadt kein Geschäft Waren ohne jeglichen Qualitätsanspruch an.

Öffnungszeiten

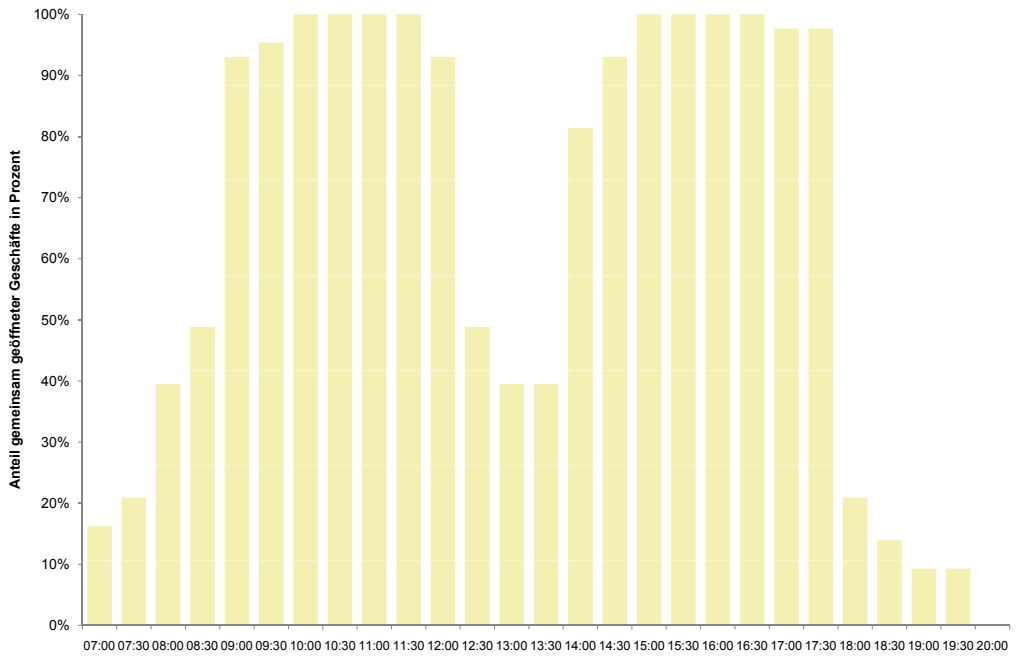
Abgestimmte Kernöffnungszeiten der Geschäfte (und kopplungsrelevanten Dienstleistungen) sind für den Kunden wichtig, damit er in einem klar definierten Zeitraum über ein möglichst großes Spektrum an Kopplungsmöglichkeiten zwischen den einzelnen Geschäften und Dienstleistungsbetrieben verfügt. Nur so kann die Innenstadt ihre volle funktionale Attraktivität entfalten.
Die Analyse der Öffnungszeiten der Innenstadtgeschäfte zeigt, dass sich die Kernöffnungszeiten auf den Zeitraum von 9 – 12:30 Uhr und von 14:30 – 18 Uhr beschränken. Mehr als die Hälfte aller Unternehmen haben ihr Geschäft über die Mittagsstunden geschlossen. Dies ist ebenso unattraktiv und wenig befriedigend für die Kunden wie die kaum vorhandenen Möglichkeiten, sich in den Abendstunden zu versorgen. Lediglich der Rewe (einschließlich Bäcker und Metzger) und der Lidl haben in der Innenstadt bis 20 Uhr geöffnet. Es ist jedoch positiv anzumerken, dass in den genannten Kernzeiten fast alle Unternehmen geöffnet haben.

Nichtsdestotrotz muss eine weitergehende Harmonisierung der Öffnungszeiten erfolgen, um einem Funktionsverlust im innerstädtischen Versorgungsbereich entgegenzuwirken. Das geplante Einkaufszentrum in der Altstadtpassage wird auch diesbezüglich einen erheblichen Druck auf die ortsansässigen Einzelhandelsbetriebe ausüben. Um keinen Wettbewerbsnachteil gegenüber dem EKZ zu erleiden, erscheint eine Verlängerung der Öffnungszeiten erforderlich.

09 Tabelle
Betriebsqualitäten

HSS 2009

		ZVB		sonstige Lage ohne ZVB	
		absolut	*in Prozent*	*absolut*	*in Prozent*
Schaufenster-gestaltung	schlecht	3	7	0	0
	verbesserungswürdig	14	33	7	27
	gut	16	37	3	12
	kein Schaufenster	10	23	16	62
Ladengestaltung	schlecht	4	9	2	8
	verbesserungswürdig	14	33	7	27
	gut	25	58	17	65
Sortimentsqualität	ohne Qualitätsan-spruch	0	0	1	4
	einfacher Standard	9	21	8	32
	guter Standard	23	53	12	48
	auch mit gehobener Qualität	11	26	3	12
	gehobene Qualität	0	0	1	4
	exklusiv	0	0	0	0
Eingangssituation/ Fassade	schlecht	1	2	1	4
	verbesserungswürdig	16	39	13	50
	gut	24	59	12	46



27 Abbildung
Öffnungszeitenanalyse Stadt Ebersberg Innenstadt

HSS 2009

6 Unternehmensmonitor

An der schriftlichen Unternehmensbefragung haben sich 179 der erfassten 378 Wirtschaftseinheiten beteiligt. Daraus ergibt sich eine Rücklaufquote von 47 Prozent. Fünf Unternehmen haben die Annahme des Fragebogens verweigert. Der Einzelhandel in Ebersberg zeigte sich den Untersuchungen gegenüber aufgeschlossen und interessiert. Hier wurde eine Beteiligung von 80 Prozent erreicht. Das restliche Gewerbe hingegen war deutlich zurückhaltender in seiner Beteiligung (40 Prozent).

Wettbewerbslage

Die Wettbewerbssituation der Unternehmen ist zum Untersuchungszeitpunkt erträglich bis leicht angespannt, wobei sich aber deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Branchen zeigen. Hingegen lassen sich kaum lagebezogene Unterschiede zwischen den Betrieben in der Innenstadt und denen im restlichen Stadtgebiet feststellen. Die Wettbewerbslage wird vom Einzelhandel insgesamt als problematischer bewertet als vom übrigen Gewerbe. Die Neigung zu Betriebsaufgaben ist mittel- bis langfristig eher gering, im Bereich des Einzelhandels mit über 11 Prozent jedoch beachtenswert. Die Unternehmer der gehobenen Dienstleistungen beurteilen die Wettbewerbssituation insgesamt eher positiv.
Konkret denken acht Unternehmen über eine Betriebsaufgabe nach. Nach Angaben der Unternehmer wird der Bestand an Unternehmen im Großen und Ganzen stabil bleiben. Einige Geschäftsführer denken über eine Verlagerung (18 Nennungen) oder Vergrößerung (19 Nennungen) der Betriebsstätte nach. 26 Unternehmen gaben an, dass bisher keine Nachfolgeregelung für den Betrieb existiere, so dass dies eine gewisse Dynamik und Veränderung in der Unternehmenslandschaft mit sich bringen wird.

Die Auswertung der Fragen nach der zukünftigen und der vergangenen Umsatzentwicklung liefert folgendes Stimmungsbild: Jeweils Dreiviertel der Unternehmer konnten in den letzten drei Jahren steigende oder zumindest gleichbleibende Umsätze verzeichnen. Eine ähnlich hohe Anzahl von Unternehmen erwartet dies auch für die Zukunft, wobei aber deutlich weniger Betriebe von steigenden Umsätzen ausgehen. Die Einzelhändler beurteilen die vergangenen drei Jahre etwas pessimistischer. Immerhin ein Drittel der beteiligten Unternehmer hatten sinkende Umsatzzahlen zu verzeichnen. Zukünftig erwarten aber auch die Einzelhandelsbetriebe wieder stabilere Einnahmen. Besonders gut ist es in der Vergangenheit den Dienstleistungsunternehmen ergangen. Sie sehen dafür aber deutlich pessimistischer in die Zukunft.

Auffällig ist, dass sinkende Umsatzzahlen aus Sicht der Befragten überwiegend auf externe Einflussfaktoren zurückzuführen sind. So werden als Begründung die allgemein schlechte Wirtschaftslage, die Gesundheitsreform und der wachsende Konkurrenzdruck angeben. Nur einige wenige Unternehmer führen eine Verschlechterung ihres Geschäftes auf ihr eigenes Handeln zurück. Die eigene unternehmerische Leistung (hohes Qualitätsniveau, freundliches und geschultes Personal, Werbemaßnahmen, etc.) ist aber aus Sicht der Befragten fast ausschließlich für positive Umsatzentwicklungen verantwortlich.

10 Tabelle
Wettbewerbslage der Ebersberger Unternehmen

HSS 2009

		ZVB		restliches Stadtgebiet	
		absolut	*in Prozent*	*absolut*	*in Prozent*
Beurteilung der Wettbewerbslage	gut zu verkraften	21	27	22	23
	erträglich	30	40	39	41
	schwierig	21	28	25	26
	existenzgefährdend	4	5	9	9
Verlauf der Umsatzentwicklung in den letzten drei Jahren	eher steigend	17	25	30	32
	mehr oder weniger gleich bleibend	32	48	39	41
	eher sinkend	18	27	26	27
erwarteter Verlauf der Umsatzentwicklung für die nächsten drei Jahre	eher steigend	14	22	17	18
	mehr oder weniger gleich bleibend	37	57	51	55
	eher sinkend	14	22	25	27

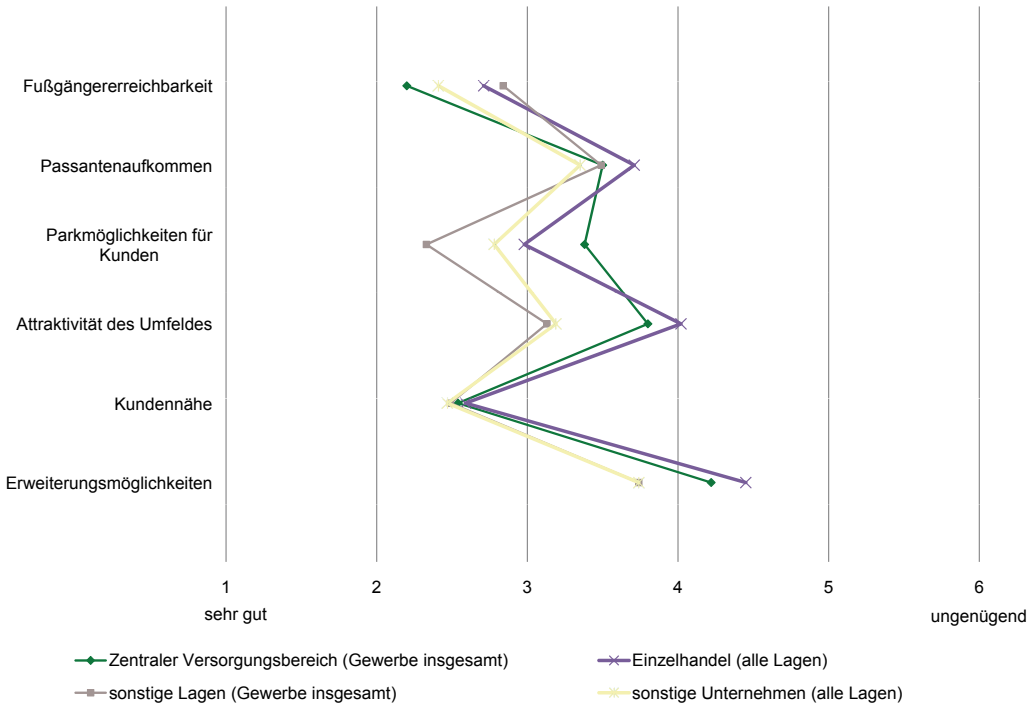
Bewertung ausgewählter Standortfaktoren

Die Betriebsleiter wurden im Rahmen der Unternehmensbefragungen darum gebeten, ausgewählte Standortfaktoren anhand einer sechsstufigen Skala zu bewerten. Die Auswertung erfolgte differenziert nach den Unternehmen in der Innenstadt und im restlichen Stadtgebiet, außerdem wurde der Einzelhandel gesondert untersucht.

Die Abbildung zeigt, dass die Meinungen hinsichtlich der Standortfaktoren zwischen den verschiedenen Gruppen z.T. sehr stark differieren. Lediglich die Kundenähe wird von allen Unternehmern als positiv bewertet. Auffällig ist zudem, dass die Einzelhandelsbetriebe fast immer eine schlechtere Beurteilung abgeben als alle anderen Unternehmer. Besonders unzufrieden sind die Einzelhändler mit der Attraktivität des Umfeldes und den Erweiterungsmöglichkeiten. Da immerhin 19 Betriebe (8 davon Einzelhandelsbetriebe) angegeben haben, sich erweitern zu wollen, sollte darüber nachgedacht werden, inwiefern größere Geschäftseinheiten gebildet werden können. Weiterhin lassen sich z.T. gravierende lageabhängige Unterschiede ablesen: Beurteilen bspw. die Unternehmer in den sonstigen Lagen die Parkmöglichkeiten und die Umfeldattraktivität gut bis befriedigend, liegen die Einschätzungen der innerstädtischen Betriebe im Bereich befriedigend bis ausreichend. Wenig überraschend beurteilen hingegen die Gewerbetreibenden in den sonstigen Lagen die Fußgängererreichbarkeit deutlich schlechter als ihre Kollegen in der Innenstadt.

28 Abbildung
Standortfaktoren aus Sicht der befragten Unternehmer

HSS 2009



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

Ansätze zur Standortaufwertung

Sehr deutlich weisen die Gewerbetreibenden auf die „Verdrängung“ der Einzelhandelsbetriebe am Marienplatz durch Dienstleistungsunternehmen, Banken und Versicherungen hin. Aus ihrer Sicht würde ein höherer Einzelhandelsbesatz am Marienplatz zu einer Attraktivitätssteigerung beitragen. Auch die Schaffung von Aufenthaltsqualität durch gestalterische und städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen werden von den Unternehmern genannt, um die Innenstadt aber vor allem den Marienplatz attraktiver werden zu lassen. Ein weiteres oft genanntes Themenfeld betrifft den Verkehr. Die Verringerung des Verkehrsaufkommens – insbesondere des Schwerlastverkehrs, die Aufhebung des Einbahnverkehrs sowie die Schaffung von (kostenfreien) Parkplätzen wird von den Befragten als besonders wichtig erachtet.

In diesem Zusammenhang wurden die Befragten auch gebeten zu beurteilen, welcher innerstädtische Standort aus ihrer Sicht als erstes im Rahmen des Förderprogramms aufgewertet werden sollte. Zwei Standorte wurden mit großem Abstand zu den anderen am häufigsten genannt: der Marienplatz und die Altstadtpassage (vgl. Tabelle).
Ein wichtiges Instrument innerhalb des Förderprogramms ist der Projektfonds, der im Rahmen einer öffentlich-privaten Kooperation sowohl Maßnahmen zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität im Innenstadtbereich als auch zur Stärkung der lokalen Wirtschaft unterstützen kann. Trotz des gegebenen Anreizes, dass jeder private Euro um einen Euro von der öffentlichen Hand aufgestockt wird, kommt für fast die Hälfte aller befragten Unternehmen keine finanzielle Beteiligung in Frage. Die ablehnende Haltung ist bei den Unternehmen im restlichen Stadtgebiet etwas höher als bei denen in innerstädtischer Lage.

Die Frage nach möglichen Maßnahmen, die aus dem Projektfonds finanziert werden könnten, hat eine Fülle von Ideen hervorgebracht, die sich grob in die folgenden Kategorien einordnen lassen:

- Städtebauliche Aufwertungsmaßnahmen
- Veranstaltungsmanagement (Organisation und Betreuung von Veranstaltungen)
- Verkehrs- und Parkplatzsituation
- Marketingmaßnahmen
- Verbesserung des Einzelhandelsangebotes

Eine oft genannte Maßnahme betrifft bspw. die Beleuchtung in der Innenstadt (und im Speziellen die Verbesserung der Weihnachtsbeleuchtung). Auch die Schaffung von Aufenthaltsqualität im Bereich des Marktplatzes durch Blumenschmuck oder der Neugestaltung von Fassaden wurde angeregt.

Standorte	Anzahl der Nennungen
Marienplatz	66
Altstadtpassage	48
Bahnhofsstraße	10
Bahnhofsplatz	6
Schloßplatz	6
anderer Standort	10

11 Tabelle
Innerstädtische Orte der Standortaufwertung

HSS 2009

7 Haushaltsbefragung

Um realistische Entwicklungsoptionen für die Innenstadt und die peripheren Einzelhandelsstandorte ableiten zu können, ist eine Analyse des Status Quo des Einkaufsverhaltens der Ebersberger Haushalte und der Haushalte im näheren Umland notwendig. Auf diesem Wege lässt sich ermitteln, in welchen Einzelhandelsstandorten bestimmte Sortimente und Branchen seitens der Ebersberger Bevölkerung nachgefragt werden. So kann aufgezeigt werden, in welchen Sortimentsbereichen das Angebot in Ebersberg besonders gut ist, aber auch wo es Bedarfslücken gibt. Darüber hinaus kann die Attraktivität des Standortes für Kunden aus dem Umland erfragt werden. Aus diesem Grund wurde die telefonische Haushaltsbefragung der LMU München aus dem Jahr 2002 in einem etwas reduzierten Umfang fortgeschrieben, um die branchenbezogenen Veränderungen im Einkaufsverhalten seit 2002 skizzieren zu können.

Die Haushaltsbefragungen wurden im Mai 2009 durchgeführt. Insgesamt waren an dieser Untersuchung 323 zufällig ausgewählte Haushalte aus der Stadt Ebersberg (219) und den zwei Umlandgemeinen Kirchseeon (50) und Steinhöring (54) beteiligt. Neben der Abfrage der Einkaufsorientierungen wurden die ausgewählten Personen gebeten, Angaben darüber zu machen, in welcher Intensität und mit welchem Verkehrsmittel sie die Innenstadt aufsuchen und wie sie das Angebot allgemein und die Gestaltungsqualitäten bewerten. Erfreulicherweise besucht mehr als die Hälfte der Ebersberger täglich die Innenstadt. Dies ist ein sehr hoher Wert, der für eine gute Akzeptanz der Innenstadt spricht. Jedoch selbst die einheimischen Kunden geben an, kaum einen Überblick über das vorhandene Angebot zu haben. Die disperse Lage der Geschäfte und oftmals fehlende Sichtbeziehungen können als mögliche Ursachen dafür angeführt werden. Mit der Auflage eines Ebersberger Stadt- und Einkaufsführers soll diesem Defizit begegnet werden.

Der Marktauftritt der Einzelhandelsbetriebe wird von vielen als nicht zeitgemäß und wenig modern beschrieben. Dieses Ergebnis deckt sich mit unseren Erkenntnissen im Rahmen der Betriebsbegehungen zur Schaufenster- und Ladengestaltung (siehe Betriebsqualitäten, S. x). Als besonders störend empfinden die Probanden zudem die Verkehrssituation (164 Nennungen) und die fehlende Angebotsvielfalt im Einzelhandel (31 Nennungen). Auch hier decken sich die Ergebnisse aus der Verkaufsflächenanalyse und die Einschätzungen der Gewerbetreibenden mit der Wahrnehmung der Kunden. Die Stadt ist im mittelfristigen Bedarfsbereich stark unterversorgt. So ist es auch nicht verwunderlich, dass die Sortimente Bekleidung/Textilien und Haushalts-/Kurzwaren am häufigsten als ausbaufähig genannt wurden. Im Rahmen des Vorhabens EKZ Altstadtpassage sollte demnach auf eine teilweise Schließung dieser Angebotslücke hingearbeitet werden.

Die Einkaufsbindung der Haushalte an Ebersberg hat sich im Bereich Lebensmittel seit 2002 stark verbessert. 96 Prozent aller befragten Ebersberger Haushalte gaben an, ihren letzten großen Lebensmitteleinkauf in Ebersberg getätigt zu haben. Dies ist ein Spitzenwert und kann kaum noch ausgebaut werden. Für diese Entwicklung ist insbesondere die Ansiedlung des Edeka-Marktes am westlichen Stadtrand verantwortlich. Der Edeka-Markt übernimmt zusammen mit dem benachbarten Aldi-Discounter eine wichtige Funktion als Leitbetrieb. Die Umlandgemeinden decken ihren Lebensmittelbedarf zum Teil in Ebersberg. Der am häufigste genannte Konkurrenzstandort ist der Rewe-Markt in Steinhöring.

Die Kaufkraftbindung bei Drogerieartikeln stagniert weiterhin auf schwachem Niveau. Die zwei vorhandenen Schlecker-Märkte stellen kein ausreichendes Angebot dar. Auch aus dem Umland fahren nur wenige Personen nach Ebersberg, um ihren Drogeriebedarf in Ebersberg zu decken. Der Rossmann im benachbarten Grafing strahlt in diesem Segment eine sehr viele höhere Attraktivität aus. Eine Erhöhung der Kaufkraftbindung könnte hier durch die Ansiedlung eines attraktiven Drogeriefachmarktes in der Altstadtpassage realisiert werden. Dies könnte auch weitere Kunden aus dem Umland an den Standort binden.

Die Abfrage der Sortimente des mittelfristigen Bedarfbereichs weist auch hier ganz deutlich auf die schon mehrfach hingewiesene Unterausstattung der Stadt in diesem Bedarfsbereich hin. Unter realistischen Gesichtspunkten wird die Stadt aber aufgrund der dominanten Stellung des Oberzentrums Münchens nie absolute Spitzenwerte in diesem Bereich erlangen können. Dennoch ist es in den vergangenen Jahren zu wachsenden Kaufkraftabflüsse im Bekleidungsbereich gekommen. Als bedeutendste Einkaufsorte außerhalb von Ebersberg werden die Riem-Arcaden und der C&A in München genannt, was in diesem Fall nicht weiter überraschend ist, denn die Stadt Ebersberg selbst verfügt über keinen großflächigen Anbieter in diesem Segment.
Die Bereiche Schuhe und Unterhaltungselektronik können im Vergleich zu der Befragung im Jahr 2002 Zuwächse in der Kaufkraftbindung verzeichnen. Vielmehr als ein mittleres Kundenbindungsniveau kann aber auch hier nicht erreicht werden und es gibt weiterhin erhebliche Abflüsse nach München. Die großen Anbieter wie Deichmann im Bereich Schuhe und Media Markt/Saturn im Bereich Unterhaltungselektronik dominieren. Auch die befragten Haushalte aus den zwei Umlandgemeinden decken ihren mittelfristigen Bedarf in den untersuchten Sortimenten nur zu einem geringen Anteil in Ebersberg.
Durch die Eröffnung des Hagebaumarktes im Ortsteil Langwied ist die Stadt Ebersberg nun in der Lage, ein hohes Kaufkraftbindungsniveau im Bereich Heimwerkerbedarf zu erreichen. Im Jahr 2002 spielten noch der Hagebaumarkt Grafing und die BayWa Grafing eine vorherrschende Rolle in der Region. Heute steht der Ebersberger Markt fast „ohne Konkurrenz" dar. 93 Prozent der Ebersberger Haushalte und mehr als drei Viertel der Probanden aus den Umlandgemeinden decken ihren Bedarf dort.

Haushalte aus...	Ebersberg		Kirchseeon		Steinhöring	
Sortimente	*in Ebersberg*	*sonstwo*	*in Ebersberg*	*sonstwo*	*in Ebersberg*	*sonstwo*
Lebensmittel	96	4	40	60	56	44
Drogeriebedarf	66	34	18	82	20	80
Oberbekleidung	24	76	14	86	21	79
Schuhe	41	59	11	89	22	78
Unterhaltungs-elektronik	35	65	3	97	3	97
Heimwerker-bedarf	94	6	73	27	93	7

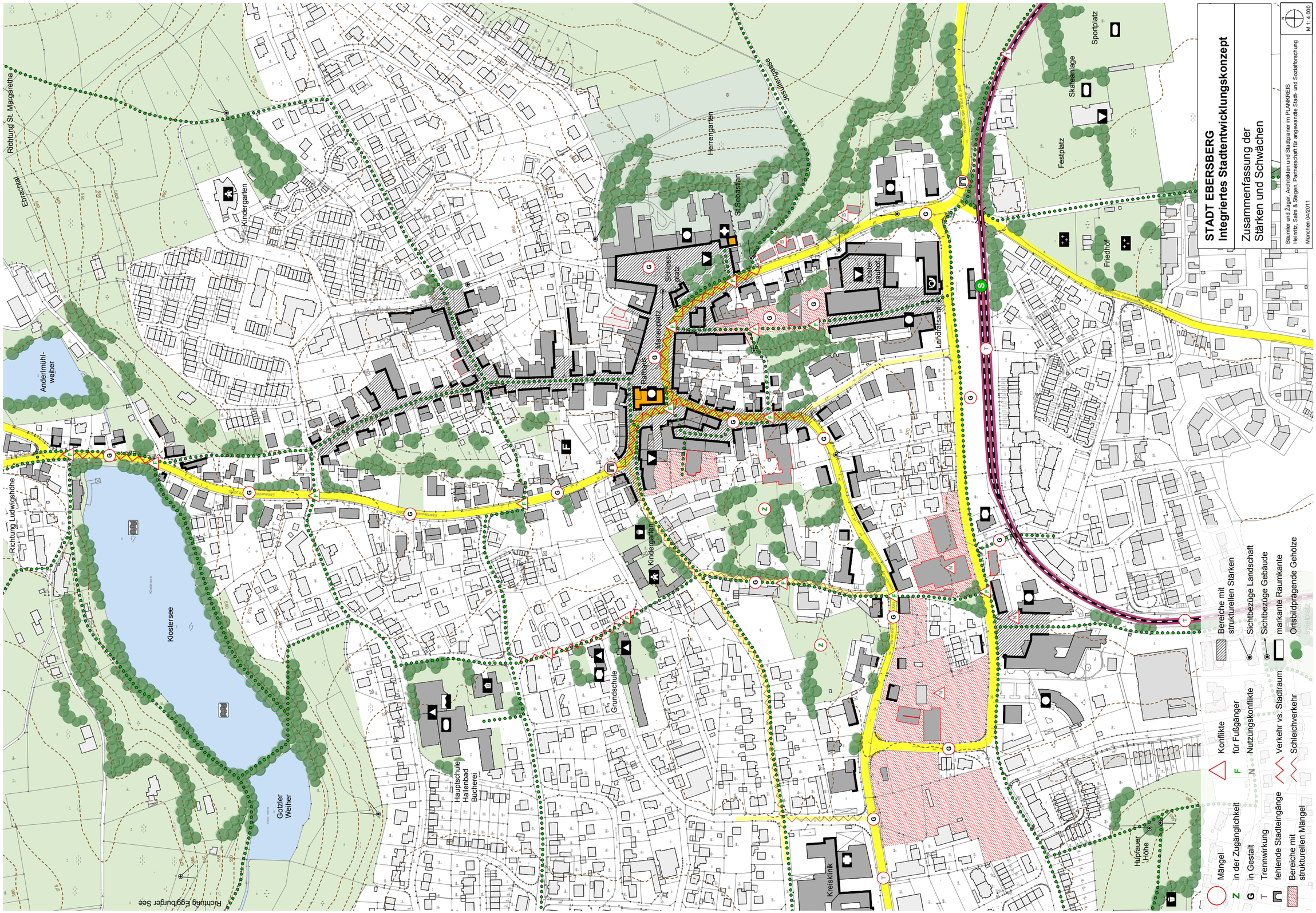
12 Tabelle
Einkaufsorientierungen in ausgewähten Sortimenten

HSS 2009

Stärken und Schwächen im Überblick:

- drei innerstädtische Lebensmittelmärkte vorhanden
- hohe Dichte an Dienstleistungsunternehmen
- keine Einzelhandelsagglomerationen auf der „Grünen Wiese“
- gut organisierter und aktiver Bund der Selbständigen (BdS)
- Ärzte und Gesundheitswesen als Positionierungsmerkmal
- für Mittelzentrum vergleichsweise schwach besetzter Einzelhandel
- keine fußläufige Nahversorgung in den Ortsteilen sowie in den Stadtteilen Hupfauer Höhe und Dachsberg
- mangelhafte Außendarstellung und Gestaltungsqualitäten vieler Einzelhandelsbetriebe
- zu kurze Öffnungszeiten in den Mittags- und Abendstunden der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe
- Unterausstattung im mittelfristigen Bedarf, keine Leitbetriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich vorhanden
- hohe Kaufkraftabflüsse bei den Sortimenten Schuhe, Bekleidung, Elektro
- gestalterische Mängel in der Innenstadt
- kaum größere Geschäftseinheiten vorhanden
- disperse Lage der Einzelhandelsgeschäfte in der Innenstadt/fehlende Sichtbeziehungen

Zum Abschluss der Bestandsaufnahme und Analyse werden die Stärken und Chancen sowie die Schwächen und Risiken der jeweiligen Fachdisziplinen in der nachfolgenden Karte und Tabelle noch einmal für alle Teildisziplinen zusammenfassend dargestellt.


STADT EBERSBERG
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Zusammenfassung der Stärken und Schwächen
Bäumler und Zagar, Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS
Heinritz, Salm & Stegen, Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung
München 04/2011
M 1:4.000
Richtung St. Margareth
Ebrachtal
Kindergarten
Anderlmühl-weiher
Richtung Ludwigshöhe
Klostersee
Gotzler Weiher
Richtung Egglburger See
Hauptschule
Hallenbad
Bücherei
Grundschule
Kindergarten
Kreisklinik
Hupfauer Höhe
Marienplatz
Schloss-platz
Kloster-bauhof
Landratsamt
St.Sebastian
Herrengarten
Jesuitengasse
Festplatz
Skateanlage
Sportplatz
Friedhof
Mängel
in der Zugänglichkeit
in Gestalt
Trennwirkung
fehlende Stadteingänge
Bereiche mit strukturellen Mängel
Konflikte
für Fußgänger
Nutzungskonflikte
Verkehr vs. Stadtraum
Schleichverkehr
Bereiche mit strukturellen Stärken
Sichtbezüge Landschaft
Sichtbezüge Gebäude
markante Raumkante
Ortsbildprägende Gehölze

	Stärken und Chancen	Schwächen und Risiken
Städtebau und Verkehr	gut ablesbarer historischer Stadtgrundriss, v.a. Bereich Marienplatz/Schlossplatz Ensemble- und denkmalgeschützter Gebäudebestand Kirche und Rathaus als „städtebauliche Dominante“ spannende Abfolge von Straßen, Gassen und Plätze im Bereich der „Altstadt“ kompakter Siedlungskörper (kurze Wege) Landschafsraum (Naherholungsraum) mit hohen Aufenthaltsqualitäten Nähe und gute Erreichbarkeit des Naherholungsraums steigert die Wohnqualität abwechslungsreiche Topografie ermöglicht zahlreiche Blickbeziehungen Innerorts sowie in den Landschaftsraum z.T. innerörtliche Freiflächenpotentiale sowie ortsbildprägende und erhaltenswerte Gehölzgruppen, v.a. an den Hangkanten hohe Funktions- und Nutzungsvielfalt, Mischnutzung im Zentrum regional bedeutende Funktionen mit Landratsamt etc. zentrumsnahe, innerörtliche Freiflächenpotentiale zur baulichen Entwicklung sehr gute verkehrliche Anbindung durch S-Bahnanschluss, Autobahnnähe etc. z.T. Trennung von Hauptstraßennetz und Hauptnetz Fuß- und Radwege gute Auslastung der öffentlichen Stellplätze im Zentrum mit z.T. noch weiteren Kapazitäten Altstadtpassage als zentrale Fuß- und Radwegeachse, zentrale Innenstadtachse zwischen Marienplatz und Bahnhof	Oberflächengestaltung von Platz- und Straßenräume, insbesondere im Bereich Marien-/Schlossplatz zentral gelegene Brachflächen, mindergenutzter Flächen, Hinterhofatmosphäre in der Altstadtpassage strukturelle Brüche und stadtstrukturelle Mängel v.a. im Bereich Münchner Straße/Dr. Wintrich-Straße fehlende Stadteingänge als „Auftakt“ in die historische Altstadt Mangel an aufenthaltstauglichen, annehmbar gestalteten und (verkehrs)sicheren öffentlichen Räumen Mangel an innerörtliche, öffentlich zugänglichen Grünanlagen mit Aufenthaltsqualitäten unzugängliche innerörtliche Grünflächenpotentiale defizitäres Straßenbegleitgrün Defizite in der funktionalen Ausprägung des Zentrums, v.a. im Bereich Marienplatz/Schlossplatz Brachflächen in zentraler Lage dezentrale Entwicklungstendenzen, die das eigentliche Zentrum schwächen starke Verkehrsbelastungen durch Durchgangsverkehr, v.a. durch den Schwerlastverkehr Umwegefahrten durch Einbahnstraßensystem Bahnlinien und Straßen wirken z.T. als Barrieren, z.T. fehlende Querungsmöglichkeiten für Fußgänger und Radfahrer Auslastungen der Parkplätze z.T. 100% mangelnde Straßenraumgestaltung, z.T. mit Qualitätsmängeln in der Oberflächengestaltung, v.a. bei Radwegen wenig günstiger (Miet-) Wohnraum für junge Menschen in der Innenstadt
Wirtschaft und Einzelhandel	drei innerstädtische Lebensmittelmärkte vorhanden hohe Dichte an Dienstleistungsunternehmen keine Einzelhandelsagglomerationen auf der „Grünen Wiese“ gut organisierter und aktiver Bund der Selbständigen (BdS) Ärzte und Gesundheitswesen als als Positionierungsmerkmal	für Mittelzentrum vergleichsweise schwach besetzter Einzelhandel keine fußläufige Nahversorgung in den Ortsteilen sowie in Stadtteilen Hupfauer Höhe und Dachsberg mangelhafte Außendarstellung und Gestaltungsqualitäten der Einzelhandelsbetriebe zu kurze Öffnungszeiten in den Mittags- und Abendstunden der innerstädtischen Einzelhandelsbetriebe Unterausstattung im mittelfristigen Bedarf, keine Leitbetriebe im mittelfristigen Bedarfsbereich hohe Kaufkraftabflüsse bei den Sortimenten Schuhe, Bekleidung, Elektro gestalterische Mängel in der Innenstadt kaum größere Geschäftseinheiten vorhanden mangelhafte Außendarstellung des Angebotes im Einzelhandel (wo ist was?)
Demographie	moderates Bevölkerungswachstum Pilotprojekt Senioren-Wohngemeinschaft „Salwe“ - Sozial und alternativ leben und wohnen positives natürliches Bevölkerungssaldo (mehr Geburten als Sterbefälle)	weniger Kinder und Jugendliche (Geburtendefizit) geringe Attraktivität für die Altersgruppe der 18 bis 24 Jährigen unausgeglichene Bevölkerungsstruktur (wenig Junge, viele Ältere) zu erwartender Anstieg pflegebedürftiger Menschen
soziale und kulturelle Infrastruktur	hohe Anzahl ehrenamtlicher Projekte/Initiativen (u.a. „Ausländerhilfe, Offene Ganztagsschule, Offene Behindertenarbeit, Fahrdienste, Ebersberger Tafel) hohes bürgerschaftliches Engagement insbesondere bei vielen Senioren ausgebildete SeniorenTrainer Institutionalisierung einer Ehrenamts-/Freiwilligenagentur überregional bekannte Einrichtungen (u.a. Klosterbauhof, Musikschule, Altes Kino)	„Überalterung des Ehrenamtes“ Nachwuchsproblem im Ehrenamt zurückgehende Engagementbereitschaft im Ehrenamt fehlende entgeldfreie Freizeitangebote Verkehr als Stör- und Gefahrenfaktor für die Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum Aneignung des Bahnhofsvorplatzes durch „Problemgruppe“ öffentliche Gehwege in Ebersberg sind nicht durchgängig barrierefrei fehlende geschlossene Vernetzung der Rad- und Fußwege Fehlen wichtiger Querungshilfen im Bereich von Versorgungseinrichtungen und Seniorenwohnanlagen (v.a. Reischlhof)

Übergeordnete Zielaussagen

Die Formulierung von zwei möglichen Szenarien der Stadtentwicklung Ebersbergs in Form eines best-case (beste mögliche Entwicklung) und eines worst-case (schlechteste mögliche Entwicklung) soll dafür sensibilisieren, wie groß die Spannweite möglicher Entwicklungen ist und welche Wirkungszusammenhänge hinter diesen Entwicklungen stehen. Dabei geht es nicht um die Prognose wahrscheinlichster Entwicklungen, sondern um das Aufdecken möglicher Entwicklungen, aus denen quasi rückblickend Konsequenzen für gegenwärtiges Planen und Handeln abgeleitet werden. Szenarien fördern damit auch im Bereich der Stadtentwicklung ganzheitliches und systematisches Denken.

Szenario 1 (best-case):

Die Stadt Ebersberg verfolgt im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren das Ziel, die Innenstadt städtebaulich und wirtschaftlich zu stärken. Wichtige Rahmenbedingungen hierfür sind u.a.

- der Aufbau und die Verstetigung einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen den örtlichen Gewerbetreibenden und der öffentlichen Hand,
- die Stärkung der innerstädtischen Handelsfunktion durch ein neues innerstädtisches Einkaufszentrum entlang der städtebaulichen Entwicklungsachse Marien-/Schlossplatz-Bahnhof sowie entsprechenden Kompensations- und Ergänzungsmaßnahmen,
- die neue Bundesstraße B 304 als Südumgehung und die damit in Zusammenhang stehende neue innerörtliche Verkehrsführung sowie
- die aktive und zeitnahe Entlastung vom Nord-Süd-Verkehr.

Wesentliches Merkmal der Innenstadtentwicklung ist dabei der aufeinander abgestimmte Ziel- und Maßnahmenkatalog des ISEK. Die Ziele und Handlungsfelder des ISEK greifen ineinander (sog. Mehrzielprojekte). Die Investitionen der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft werden gebündelt und auf eine gemeinsame und qualitätvolle Innenentwicklung ausgerichtet. Das ISEK stellt den übergeordneten Handlungsrahmen für die Akteure aus Politik, Verwaltung und Privatwirtschaft dar. Sein Ziel- und Maßnahmenkatalog wird regelmäßig unter Einbezug der öffentlich-privaten Lenkungsgruppe fortgeschrieben.

Angesichts der zeitlich befristeten Programmlaufzeit der Städtebauförderung beschränkt sich das ISEK ganz bewusst auf die wesentlichen Handlungsfelder und Maßnahmen. Höchste Priorität genießen hierbei Maßnahmen, die neue Qualitäten für die Altstadt u.a. als Kompensation und Ergänzung zum Einkaufszentrum in der Altstadtpassage entwickeln. Sie sind erforderlich, um Synergien zwischen neuen und alten Funktionen zu erzeugen und so die Innenstadt in ihrer Gesamtheit und Zusammengehörigkeit zu stärken.

Das neue Einkaufszentrum in der Altstadtpassage entwickelt sich durch seinen guten Branchenmix und eine ansprechende Gestaltung zum Kundenmagneten über die Stadtgrenzen Ebersbergs hinaus. Die angrenzenden Innenstadtbereiche können durch eine gute städtebauliche Integration des Einkaufszentrums in die bestehenden Strukturen sowie durch ein intelligentes Wegweisungssystem an dieser ökonomischen Entwicklung partizipieren.
Die identitätsstiftenden und städtebaulichen Qualitäten des Marien- und Schlossplatzes werden als solche erkannt und weiterentwickelt. Es entsteht eine interessante Abfolge von öffentlichen Plätzen und Orten mit einer hohen Aufenthaltsqualität und Bereichen mit intensiver ökonomischer Nutzung. Das anrainende Gewerbe am Marienplatz profitiert

von den durch das Einkaufszentrum generierten Kundenfrequenzen und der erhöhten Verweildauer der Passanten im öffentlichen Raum durch die gestiegene Aufenthaltsqualität.
Um die unmittelbare städtebauliche und fußläufige Anbindung des Marienplatzes an die Altstadtpassage zu gewährleisten, wird unmittelbar mit der Prüfung der Machbarkeit der Stufe 2 des Verkehrskonzeptes begonnen (Entlastung des Marienplatzes vom Schwerlastverkehr).
Mit dem zwischenzeitlich vollständig sanierten Bahnhofsvorplatz und einem in Teilen neu gestalteten südlichen Eingangsbereich zur Altstadtpassage, erhält dieses „Tor zur Stadt" die Qualitäten, die diesem zentralen Stadtraum zustehen.

Das Verkehrskonzept Stufe 2 wird umgesetzt. Aufgrund der dadurch zunehmenden Belastungen in der Heinrich-Vogl-Straße wird der westlich gelegene Passagen-/Hofbereich zu einem attraktiven Fußgängerbereich ausgebaut. Dieses und die für die Aufweitung der Heinrich-Vogl-Straße erforderlichen Grundstücksankäufe sind u.a. Gründe für die Regierung von Oberbayern, die Stadt Ebersberg in eine zweite Laufzeit des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren für weitere vier Jahre aufzunehmen.

Begleitet werden die investiven und investitionsvorbereitenden Maßnahmen durch einen gemeinsamen Marktauftritt von Stadt und Gewerbe. Die professionelle Außendarstellung stellt neben den umfangreichen Einkaufsmöglichkeiten auch den Gesundheitsstandort Ebersberg mit seinen zahlreichen Ärzten und gesundheitsorientierten Dienstleitungen in den Vordergrund. Durch die Qualitätsoffensive im Handel mit vereinheitlichten Öffnungszeiten und regelmäßigen Schulungen der Gewerbetreibenden wird der gemeinsame Marktauftritt öffentlichkeitswirksam gelebt.

Ebersberg erarbeitet sich das Image als attraktive Einkaufsstadt. Die Integration großflächiger Einzelhandelsbetriebe in ein gewachsenes innerstädtisches Umfeld gelten als gelungen und modellhaft und werden als best-practice in die Fachöffentlichkeit getragen.

Szenario 2 (worst-case):

Die Stadt Ebersberg verfolgt im Rahmen des Städtebauförderprogramms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren das Ziel, die Innenstadt städtebaulich und wirtschaftlich zu stärken. Wichtige Rahmenbedingungen hierfür sind u.a.

- der Aufbau einer öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen den örtlichen Gewerbetreibenden und der öffentlichen Hand,
- die Stärkung der innerstädtischen Handelsfunktion durch ein neues innerstädtisches Einkaufszentrum entlang der städtebaulichen Entwicklungsachse Marien-/Schlossplatz-Bahnhof sowie
- die neue Bundesstraße B 304 als Südumgehung und die damit in Zusammenhang stehende neue innerörtliche Verkehrsführung.

Das innerstädtische Einkaufszentrum und die neue Verkehrsführung der Stufe 1 werden realisiert bzw. umgesetzt. Die Ebersberger Innenstadt erfährt dadurch zwei wesentliche Impulse, von denen man sich quasi als Selbstläufer eine Aufwertung und Belebung der Innenstadt insgesamt erwartet. Deshalb wird die Aufwertung von an die Altstadtpassage angrenzenden Arealen nicht mit der notwendigen Intensität verfolgt. Einkaufszentrum, Stadtsaal und Verkehrsführung binden die personellen und finanziellen Ressourcen vollständig. Konzeptionelle Überlegungen zur künftigen Gestaltung des Marienplatzes werden nicht zeitnah angestellt.

Nach der Erstellung des ISEK und den vier Jahren Laufzeit des Programms werden deshalb sowohl die öffentlich-private Partnerschaft als auch der abgestimmte Ziel- und Maßnahmenkatalog des ISEK nicht weiter verfolgt.
Eine ganzheitliche Betrachtungsweise weicht der einzelfallbezogenen Betrachtung und Entscheidungsfindung. Der Dialog zwischen Stadt und Gewerbe kommt zum Erliegen oder wird nur noch sporadisch geführt, gemeinsame Aufwertungsbemühungen unterbleiben.
Die Gewerbetreibenden beschränken sich ihrerseits auf vereinzelte Werbemaßnahmen und Events, strukturelle Aufwertungsmaßnahmen werden nicht weiter verfolgt.

Das neue Einkaufszentrum ist ein ökonomischer Erfolg - jedoch nur in sich selbst. Da weder die städtebauliche noch die gelebte Integration (tasächliche funktionale Kopplungsbeziehungen) gelungen sind, profitieren die anrainenden Gewerbebetriebe nicht von dieser Entwicklung. Es findet eine Verschiebung der Lagequalitäten in Richtung des Einkaufszentrums statt. Die heutigen Einkaufslagen der Innenstadt werden zu Randlagen, der Marienplatz wird zum Standort „in zweiter Reihe", Leerstände sind die Folge. Das Einkaufszentrum wird zum Solitär. Insbesondere die trennende Wirkung der Straße zwischen Marienplatz und Altstadtpassage wirkt sich negativ auf eine gelebte Integration aus. Eine Umsetzung des Verkehrskonzeptes in Stufe 2 unterbleibt.

Der Marien- und Schlossplatz erfüllen im Wesentlichen nur noch die Funktion eines Kurzzeitparkplatzes für die Besucher des Einkaufszentrums. Der Parksuchverkehr auf dem Marienplatz täuscht eine hohe Frequentierung des Platzes vor, in der Realität profitieren die Gewerbetreibenden am Marienplatz jedoch nicht von dieser Frequenz. Der Marienplatz ist weitgehend Transitraum und verfügt nicht über die notwendigen Aufenthaltsqualitäten, um sich gegenüber dem Einkaufszentrum als attraktiver Stadtraum zu positionieren. Ein Trading-down setzt ein, die Immobilienwerte sinken.

Die Dezentralisierungstendenzen im Bereich des Sparkassenplatzes sowie auf den Flächen östlich und westlich der Gärtnereistraße setzen sich weiter fort. Neben einer hochpreisigen Wohnnutzung siedeln sich hier auch Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen an, die das eigentliche Zentrum zwischen Bahnhof und Marienplatz schwächen.

Die Chancen, die sich durch das neue Einkaufszentrum und die veränderte Verkehrsführung ergeben, konnten nicht im Sinne der integrierten Stadtentwicklung genutzt werden.

Die Stadtentwicklungsziele für Ebersberg

Im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Stadt Ebersberg werden anschließend fünf übergeordnete und integrierte Planungsziele für einen nachhaltigen Stadtentwicklungsprozess formuliert, die sich aus den zuvor mit Hilfe der Bestandserhebungen und Analysen der jeweiligen Fachdisziplinen abgeleiteten und dargestellten Stärken/Chancen und Schwächen/Risiken ergeben. Dabei sollen die Stärken und Chancen der Stadt weiter stabilisiert und ausgebaut und die Schwächen und Risiken gemindert bzw. behoben werden.

01 Das Ortsbild soll verbessert werden, indem die stadträumlichen Qualitäten unter Berücksichtigung des Denkmal- und Ensembleschutzes herausgearbeitet werden. Die öffentlichen Räume sollen dabei für alle Generationen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestattet und für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv gestaltet werden.

02 Der Zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität gestärkt werden. Ebersberg soll sich in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Kultur und Gesundheit thematisch als Wirtschaftsstandort profilieren.

03 Die Funktion Ebersbergs als Wohnstandort soll für alle Altersgruppen weiter vorangetrieben werden, indem insbesondere die innerstädtischen ungenutzten, untergenutzten und für eine Nutzungsänderung geeigneten Potentialflächen und Immobilien generationsübergreifend entwickelt werden.

04 Der Ausbau eines attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegenetzes ist anzustreben. Öffentliche Räume sowie Kreuzungsbereiche sollen verkehrssicher und barrierefrei gestaltet werden.

05 Die öffentlich-private Partnerschaft soll zur Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft gesichert werden.

Diese fünf Stadtentwicklungsziele werden im ab Seite 90 dargestellten integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzept in einzelne Handlungsfelder und Maßnahmen ausdifferenziert.

Diese Ziele sollen mit Hilfe des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes, des Integrierten Verkehrskonzeptes und des Zentren- und Sortimentskonzeptes erreicht werden. Die Konzepte werden als Grundlagen der Stadt- und Einzelhandelsentwicklung im folgenden Abschnitt näher ausgeführt.

Städtebauliches Entwicklungskonzept

Für eine nachhaltige Innenstadtentwicklung erscheinen integrierte Entwicklungsvorstellungen unabdingbar. Durch eine ganzheitliche Betrachtungsweise der Bereiche Städtebau, Verkehr, Soziale Infrastruktur und Lokale Ökonomie können Handlungsfelder formuliert werden, die langfristig Bestand haben. Auf Grundlage der vorangegangenen Bestandsanalyse sowie der definierten Planungsziele werden im Folgenden die zukünftige Themen der Innenstadtentwicklung beschrieben. Handlungsfelder, die bereits in der Strukturuntersuchung 1983 formuliert wurden und heute immer noch eine Gültigkeit haben, werden z.T. übernommen.

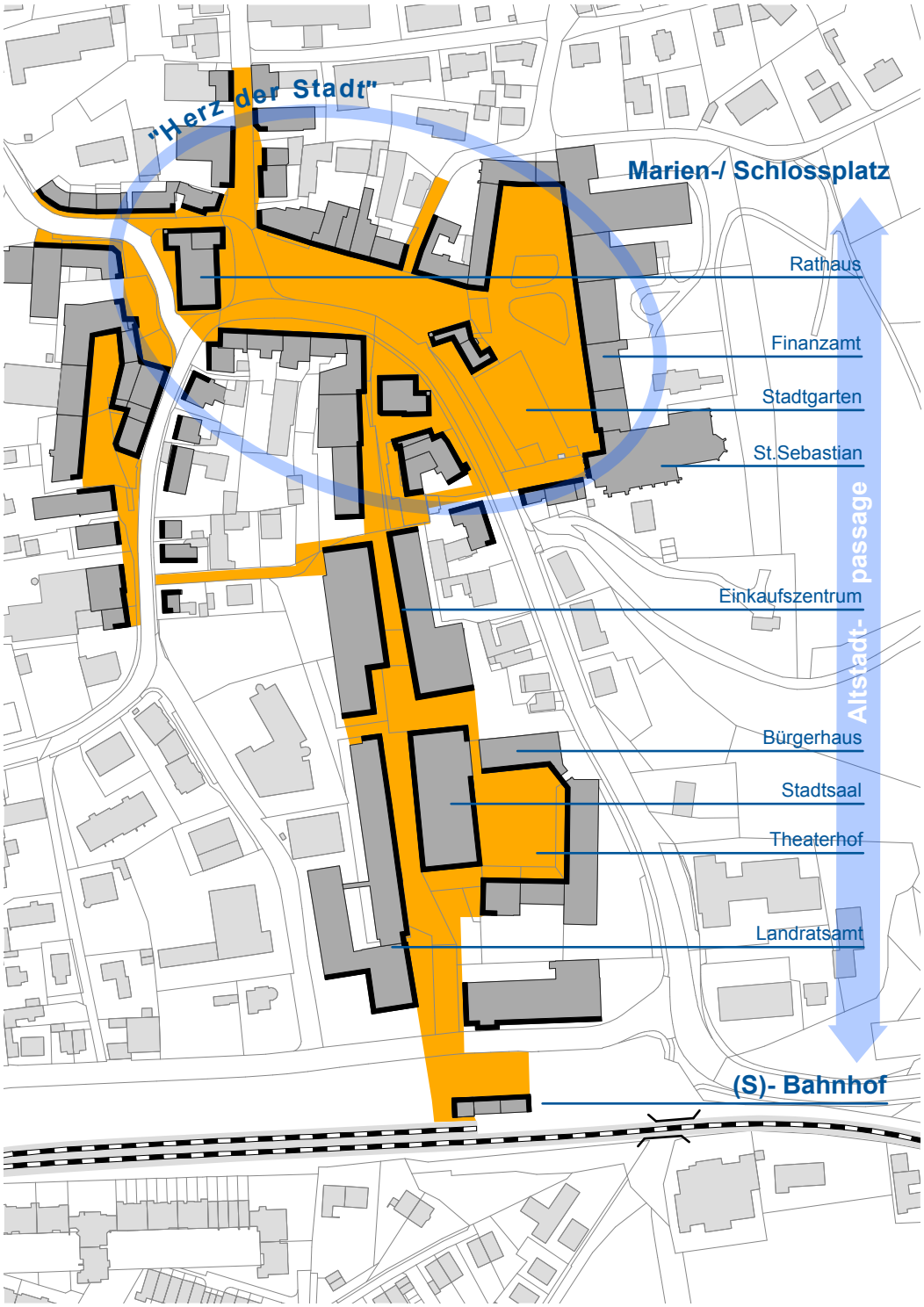
1 Strukturelle Entwicklungsgrundsätze

Allgemein gilt es festzuhalten, dass die Innenstadt in ihrer Funktion als Einkaufs-, Dienstleistungs- und Wohnstandort gestärkt werden soll. Mit der Errichtung des neuen Einkaufzentrums in integrierter Lage in der Altstadtpassage wird ein sinnvoller Schritt in diese Richtung gemacht. Schwerpunkt bereich zukünftiger gewerblicher Entwicklungen ist dabei innerhalb des zentralen Versorgungsbereichs, siehe Kapitel Zentrenkonzept. Mit der Innenstadt konkurrierende Neuansiedelungen außerhalb dieses Bereichs müssen vermieden werden, um keine Schwächung der Zentrenfunktion hervorzurufen.

Ebenso wichtig erscheint die dauerhafte Verbesserung des Wohnungsangebots für junge Menschen, Familien und Senioren. Kurze Wege zu den Einkaufsmöglichkeiten sowie zum S-Bahnhof machen die Innenstadt für Wohnnutzungen attraktiv. Durch das Angebot alternativer Wohnformen und die Schaffung von günstigem Wohnraum insbesondere für junge Familien kann der Wohnstandort Innenstadt weiter gestärkt, einer Verödung nach Ladenschluss vorgebeugt und einer Überalterung entgegengewirkt werden. Vor allem städtische Immobilien sollten in die weiteren Überlegungen mit einbezogen werden.
Eine wichtige Rolle spielen aber auch zentral gelegenen, innenstadtnahe Flächen, wie z.B. im Bereich der Gärtnereistraße, Dr.-Wintrich-Straße, Münchener Straße. Diese zum Teil durch „innenstadtfremde“ Nutzungen belegten, mindergenutztn oder brachliegenden Flächenpotentiale und Immobilien müssen in die strategischen Überlegungen zur kurz-, mittel- und langfristigen Flächeninanspruchnahme einbezogen werden. Informelle Nutzungskonzepte, die in Ergänzung zu den Aussagen des aktuellen Flächennutzungsplans stehen sind zu entwickeln.

Städtebauliche Entwicklungen müssen immer das Ziel haben die stadträumlichen Qualitäten zu erhalten und den Denkmal- und Ensembleschutz zu achten. Der gewachsene Stadtgrundriss mit seiner typischen Kleinteiligkeit sollte dabei der Maßstab sein. Neben einer ortstypischen Dimensionierung der Straßenräume, Gassen und Wege zählt hierzu auch eine ortsbildgerechte Fassadengestaltungen oder die Wahrung markanter Sichtbezüge in den Landschaftsraum oder auf den Kirchturm von St. Sebastian.
Ebenso typisch für Ebersberg ist die Vernetzung/Verzahnung zwischen Bebauung, Topografie und Naturraum. Dieses Zusammenspiel gilt es unbedingt zu erhalten und weiter auszubauen. Die Lage der Innenstadt am Rand des Siedlungskörpers bzw. am Rand des Naturraums stellt dabei ein besonderes Potential dar. Gerade im Bereich der Bahnhofstraße ist der Übergang in den Landschaftsraum besonderst gut erlebbar. Sichtbezüge sowie die ortsbildprägenden Grünstrukturen v.a. an der Hangkanten und Anhöhen sollen auch weiterhin sichtbar bleiben. Neben einer Mehrung des Grüns im Straßenraum, sind Innerorts öffentliche Grünbereiche mit Aufenthaltsqualitäten zu schaffen. Zwischen der Heinrich-Vogl-Straße und Ulrichstraße sind innenstadtnah große Flächenpotentiale vor-

Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011



29 Abbildung
Zentraler öffentlicher Raum in Ebersberg

Plankreis 2010

handen, deren Zugänglichkeit für die Ebersberger Bevölkerung anzustreben ist.
Die Ende 2010 eröffnete Südumfahrung der B304 wird schon erhebliche Entlastungseffekte für die Ebersberger Innenstadt bringen. Durchgangsverkehre in der Ost/West-West/Ost-Beziehung entfallen. Auch in Zukunft sollte es das Ziel sein, die Durchgangsverkehre, insbesondere den Schwerlastverkehr, weiter einzudämmen bzw. in einem für die Anwohner gesunden Maße durch die Stadt zu führen. Eventuell weiterführende Konzepte wie beispielsweise eine Entlastung des Nord-Süd-Verkehrs durch das vom Landkreis beauftragte Gesamtverkehrskonzept oder innerörtliche verkehrslenkende Maßnahmen sind weiter zu verfolgen. Dabei müssen Schleichverkehre vor allem durch die Wohngebiete unterbunden werden.
Im Hinblick auf eine Aufwertung der öffentlichen Räume in der Innenstadt, insbesondere im Bereich Marienplatz/Schlossplatz ist eine Neuordnung der öffentlichen Parkplätze notwendig. Im Rahmen einer Parkplatzstudie muss der genaue Bedarf ermittelt und Vorschläge für eine Verlagerung, Neuorganisation der Parkplätze gemacht werden. Der Erwerb von Stellplätzen in der neuen Tiefgarage des Einkaufzentrums ist zu empfehlen. Die Parkplatzanzahl im Stadtgebiet ist zu erhalten.
Der Marienplatz soll auch weiterhin Knotenpunkt für die wichtigsten Wegeverflechtungen in der Innenstadt bleiben. Beim weiteren Ausbau der Fuß- und Radwege ist besonders auf die für die Bewohner wichtigen Bezugspunkte bzw. Ziele und deren Anbindung zu achten (Wohngebiete, Naherholung, Stadtmitte, S-Bahn etc.). Die wichtige Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Marienplatz und Bahnhof, die Altstadtpassage muss dabei vordringlich fertig gestellt werden, d.h. ein Ausbau des öffentlichen Raums im Rahmen der Errichtung des Einkaufzentrums ist zwingend notwendig. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit dür Fußgänger und Radfahrer sind Knotenpunkte, Straßenquerungen etc. durch gestalterische Maßnahmen zu betonen und Querungshilfen zu errichten.

Marienplatz und Schlossplatz

Eine der Hauptaufgaben wird auch in Zukunft die Stärkung des Marienplatzes/Schlossplatzes als „Herz der Stadt“ sein. Dies bedeutet vor allem eine gestalterische und funktionale Aufwertung des öffentlichen Raums, unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Nutzungs- und Gestaltungsansprüche. Gerade im Hinblick auf eine funktionale Stärkung der Altstadtpassage durch die Errichtung des geplanten Einkaufszentrums ist es wichtig, dass der Marienplatz auch weiterhin als Zentrum und Identifikationspunkt für Ebersberg verstanden wird. Vorhandene Städtebauliche Qualitäten müssen dabei genutzt, Aufenthaltsqualitäten gefördert und ausgebaut werden. Durch die Neuansiedlung geeigneter Nutzungen kann die Erlebbarkeit des Ensembles sowie die (Einkaufs-) Atmosphäre weiter gestärkt werden.

Der Planungsprozess hierfür muss unmittelbar angestoßen werden. Dafür sollten „Sofort-Maßnahmen“ zur kurzfristigen Attraktivierung und Inszenierung des Marienplatzes, wie z.B. Bepflanzungskonzept, Möblierung etc. erarbeitet und abgestimmt werden. Parallel hierzu bedarf es Maßnahmen, die mittel- bis langfristig eine ganzheitliche Sanierung des Marienplatzes und Schlossplatzes ermöglichen. Dabei zählt die Erstellung eines Parkraumentwicklungskonzepts ebenso dazu, wie das Abfragen der Belange der angrenzenden Immobilieneigentümer sowie der Handel- und Gewerbetreibenden. Im Rahmen eines konkurrierenden Verfahrens sollten dann Lösungen gefunden werden, die sowohl der besonderen städtebaulichen Situation, als auch den Notwendigkeiten des Verkehrs sowie den ökonomischen Ansprüchen gerecht werden.

30 Abbildung
Marienplatz
heute und morgen?

Plankreis 2010

Aus heutiger Sicht ergeben sich folgende städtebauliche Aufgabenstellungen:

- Erhöhung der Aufenthaltsqualität.
- funktionale Anknüpfung an die Altstadtpassage, v.a. für Fußgänger und Fahrradfahrer.
- Erhalt einer reduzierten Anzahl von Parkplätzen. Diese sind neu zu organisieren.
- Erhalt und evtl. Ausbau des Stadtgartens

Ein Lösungssansatz ist in der Zonierung der Platzflächen zu sehen. Unterschiedliche Nutzungsansprüche und Anforderungen an den öffentlichen Raum erfordern eine Einteilung des Platzes in Bereiche mit Aufenthalts- und Ruhefunktionen sowie in Bereiche, die eher funktional z.B. durch den ruhenden Verkehr geprägt sind.

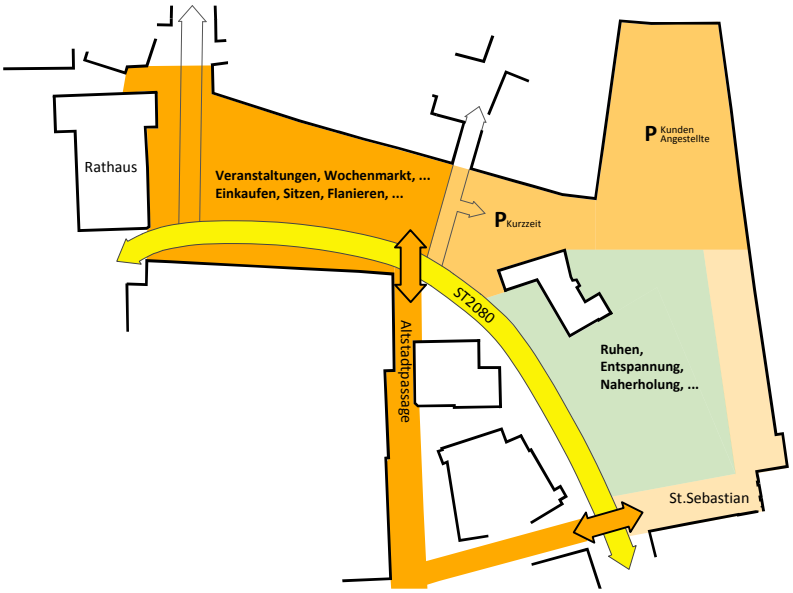
Beispielsweise sollte im Bereich des Marienplatzes u.a. aufgrund der angrenzenden Gastronomienutzungen die Erhöhung der Aufenthaltsqualität das Ziel sein. Der nördliche Schlossplatz könnte hingegen aufgrund des geringen Ladenbesatzes die notwendigen Parkplätze für Kunden bereitstellen.
Ohne zukünftigen Planungsideen vorweg zu greifen, werden im Folgenden beispielhaft 2 Planungsansätze zur Diskussion gestellt:

Variante 1
Die Verkehrsführung entspricht dem Realisierungskonzept (Stufe 1), d.h. die St2080 verläuft im Einrichtungsverkehr (alle Verkehrsarten) im südlichen Bereich des Marienplatzes.

- Der Marienplatz, zwischen Rathaus und Ignaz-Perner-Straße, wird zum zentralen Platzbereich mit Aufenthaltsfunktion ausgebaut. „Sitzen im Straßenkaffee“, Einkaufen und Flanieren sollen hier genauso im Vordergrund stehen wie die Multifunktionalität für Wochenmarkt und Veranstaltungen etc. Parkplätze werden hier nicht angeboten.
- Betonung der Straßenquerung bzw. Schaffung einer adäquaten Anbindung der Altstadtpassage an den Marienplatz.
- Östlich der Ignaz-Perner-Straße werden Kurzzeit-Parkplätze für die „schnellen“ Erledigungen auf dem Marienplatz angeboten
- Im Bereich des nördlichen Schlossplatzes wird das Parken neu organisiert und optimiert. Hier sollen v.a. Kunden und Angestellte parken dürfen.
- Der Stadtgarten wird erweitert, seine Aufenthalts- und Ruhefunktion wird gestärkt.
- Ausbau der Straßenquerung im Bereich südlicher Schlossplatz. Neue Wegeverbindung Altstadtpassage-Bahnhofstraße-St. Sebastian.

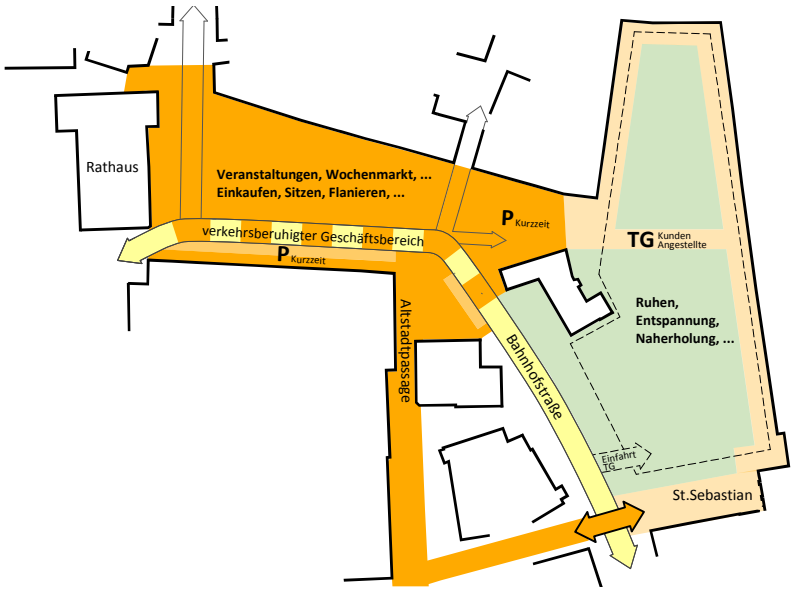
Variante 2
Die Verkehrsführung entspricht der Ausbaustufe 2, d.h. die St2080 wurde verlegt, die LKW-Durchfahrt Marienplatz ist unterbunden.

- Ausbau der ehemaligen St2080 zum verkehrsberuhigten Geschäftsbereich mit Tempo 20. Der PKW hat Vorrang, Fußgänger und Radfahrer sind als gleichwertige Verkehrsteilnehmer zu beachten. Gestalterische Mittel kommen zum Einsatz.
- Der Marienplatz wird in seiner historischen Dimension (d.h. bis zum Übergang Schlossplatz) zum zentralen Platzbereich mit Aufenthaltsfunktion ausgebaut. „Sitzen im Straßenkaffee“, Einkaufen und Flanieren sollen hier genauso im Vordergrund stehen wie die Multifunktionalität für Wochenmarkt und Veranstaltungen etc. Kurzzeitparkplätze werden im Süden und Osten des Platzes angeboten.
- Nach „Abstufung“ der Bahnhofstraße und Wegfall der Trennwirkung verbindet ein einheitlicher Bodenbelag Marienplatz und Altstadtpassage. Eine Betonung der Straßenquerung ist nicht mehr notwendig. Der nördliche Teil bzw. der Auftakt in die Altstadtpassage wird als Teil des Marienplatzes wahrgenommen.



31 Abbildung
Marien- und Schlossplatz Planungsansatz Variante 1

Plankreis 2010



32 Abbildung
Marien- und Schlossplatz Planungsansatz Variante 2

Plankreis 2010

- Der komplette Schlossplatz wird zum Stadtgarten ausgebaut. Dieser setzt die denkmalgeschützten Gebäude adäquat in Szene und steht im gewollten Kontrast zum „steinernen" Marienplatz. Ruhe, Entspannung und Naherholung in einem städtischen historischen Ensemble sind hier die Themen.
- Für Kunden und Angestellte wird unter dem Schlossplatz eine Tiefgarage mit Zufahrt von der Bahnhofstraße angeboten.
- Ausbau der Straßenquerung im Bereich südlicher Schlossplatz. Neue Wegeverbindung Altstadtpassage-Bahnhofstraße-St. Sebastian.

2 Städtebauliche Handlungsfelder und Maßnahmen

Vor dem Hintergrund der formulierten Planungsziele auf Seite 67 werden im Folgenden städtebauliche Handlungsfelder und Maßnahmen aufgezeigt, die aus heutiger Sicht für eine nachhaltige Stadtentwicklung von Bedeutung sind.

Dabei handelt es sich um Maßnahmen, die im Hinblick auf das Förderprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" v.a. zur Stärkung der Innenstadt sowie der Aufwertung der öffentlichen Räume dienen. Zudem bedarf es einer Einbindung des neuen Einkaufzentrums sowie verkehrlicher Maßnahmen zur Umsetzung der beschlossenen Verkehrsführung. Weiterführende Untersuchungen, die in Vorbereitung auf spätere Maßnahmen durchgeführt werden müssen, werden ebenfalls genannt.

In den Tabellen des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzepts ab Seite 90 werden den Maßnahmen u.a. Kosten zugeordnet und eine zeitliche Priorisierung vorgenommen.

Handlungsfeld
Funktionale und gestalterische Aufwertung des Ensembles Marien- und Schlossplatz als „Herz der Stadt"

Maßnahmen

- Abgestimmte „Sofort-Maßnahmen" zur Attraktivierung des Marienplatzes
- Durchführung eines Immobilienforums mit den Eigentümern der Immobilien an Marien- und Schlossplatz
- Organisation und Durchführung eines Wettbewerbs/konkurrierenden Verfahren o.ä. zur Konzeptfindung Umgestaltung Marienplatz/Schlossplatz
- Stufenweiser Umbau- und Sanierungsmaßnahme im Sinne des Wettbewerbsergebnisses

Handlungsfeld
Funktionale und gestalterische Kompensations- und Ergänzungsmaßnahmen zum EKZ, Aufwertung Altstadtpassage

Maßnahmen

- Konzeptionierung, planungsrechtliche Sicherung, ggf. Teilerwerb Fl.Nr. 61, Bereich der Garagen, zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im nördlichen Bereich der Altstadtpassage
- Sanierung der Altstadtpassage im Abschnitt zwischen neuem Einkaufzentrum, Marienplatz und Bahnhofstraße, Fl.Nrn. 61, 61/1, 62, 62/2
- grünplanerische Einbindung des neuen Einkaufzentrums
- Neuorganisation/ Umbau der Knotenpunkte Heinrich-Vogl-Straße/ Eichthalstraße, Bahnhofstraße/ Einfahrt TG und Bahnhofstraße/ Dr.-Wintrich-Straße

- Sanierung des Erscheinungsbildes der Gebäude Bahnhofstraße 2 und 12, im Bereich der Altstadtpassage, nördlich des EKZ

- Aufwertung des zentral an der Altstadtpassage gelegenen Vorbereichs/Parkplatzbereich am Landratsamt, nördlich der Dr.-Wintrich-Straße, Fl.Nr. 712

Handlungsfeld
Funktionale und gestalterische Umsetzung des Integrierten Verkehrskonzeptes in den Stufen 1 und 2

Maßnahmen
- Durchführung einer Machbarkeitsstudie zur Umsetzung der Stufe 2 des Verkehrskonzepts

- Umbau des Knotenpunkts Bahnhofstraße/Dr.-Wintrich-Straße zum Kreisverkehrsplatz, Aufwertung der Stadteingangssituation

- Umbau des Knotenpunkts Münchener Straße/Gärtnereistraße zum Kreisverkehrsplatz, Aufwertung der Stadteingangssituation

Handlungsfeld
Funktionale und gestalterische Aufwertungsmaßnahmen entlang der Heinrich-Vogl-Straße

Maßnahmen
- Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Valentingasse. Diese Maßnahme ist evtl. mit dem Knotenumbau Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße zu sehen

- Sicherung der z.T. auf Privatgelände verlaufenden Wegeführung durch die Hofsituation im östliche Bereich der Heinrich-Vogl-Straße, Fl.Nrn. 78/4, 78/5, 81, 81/4

- Aufwertung/Sanierung des Hofbereichs östlich der Heinrich-Vogl-Straße. Ausbaus als attraktive Fußwegeverbindung zwischen Marienplatz/Rathaus und Einzelhandel in der Heinrich.-Vogl-Straße, Fl.Nrn. 78/4, 78/5, 81, 81/4

Handlungsfeld
Grün- und Freiräume

Maßnahmen
- Grünplanerische Feinuntersuchung zur Nutzbarmachung der zentrumsnah gelegenen Grünflächenpotentiale (Fl.Nr. 88 T, 90 T, 93 T, 144 T). Die angrenzenden Bereiche, d.h. städtischer Bauhof und BP Nr. 171, ehemaliges Vermessungsamt, sind in die Überlegungen (auch hinsichtlich ihrer Nutzungen) mit einzubeziehen.

- Erlebbarmachung und Errichtung einer Zugänglichkeit des Herrengartens für die Öffentlichkeit

Handlungsfeld
Sicherung eines ausreichenden Stellplatzangebotes in der Innenstadt

Maßnahmen
- Ausarbeitung eines Parkraumentwicklungskonzeptes für die Innenstadt

- Ankauf von Stellplätzen in der Tiefgarage des geplanten EKZ in der Alktstadtpassage ggf. als PPP

- Errichtung eines P&R-Parkplatzes nach vorliegenden Planungen der Deutschen Bahn AG auf Fl.Nrn. 722/2 und 722/31

Handlungsfeld
Errichtung eines Stadtsaals

Maßnahmen
- Errichtung eines Stadtsaals als zentraler städtischer Veranstaltungsort im ehemaligen Kuhstall zwischen Altstadtpassage und Klosterbauhof

Handlungsfeld
Generationengerechte Siedlungsentwicklung

Maßnahmen
- Erstellung einer Planstudie bzw. eines Rahmenplans für ein Wohngebiet inkl. alternativer Wohnformen für junge Menschen, Familien und Senioren in den zentrumsnah gelegenen Bereichen östlich und westlich der Gärtnereistraße, nördlich der Dr.-Wintrich-Straße, Fl.Nrn. 120, 122/6, 122/7, 124,129,129/17,130, 810/10, 813, 813/3

- Prüfung städtischer Immobilien zur Integration alternativer Wohnformen. (u.a. Modellprojekt „Junges Wohnen in der Innenstadt“)

Handlungsfeld
Netzergänzung und Sanierung öffentliche Wegeführung

Maßnahmen
- Sicherung des Wegerechts zwischen Altstadtpassage und Bahnhofstraße, Fl.Nr. 60

- Ausbau/Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzt durch Errichtung einer neuen Wegeverbindung zwischen Altstadtpassage und Bahnhofstraße über Grundstück Fl.Nr. 60

- Sanierung Valentingasse als zentrale Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung bzw. zwischen Heinrich-Vogl-Straße und Altstadtpassage

Handlungsfeld
Wegweisung und Beschilderung

Maßnahmen
- Ausarbeitung eines Beschilderungskonzepts

- Errichtung einer attraktiven und einheitlichen Wegweisung und Beschilderung im öffentlichen Raum.

Handlungsfeld
Barrierefreiheit

Maßnahmen
- Erstellung einer Feinuntersuchung

- Aufbau einer flächendeckende Barrierefreiheit im öffentlichen Raum.

33 Abbildung
Ausblick auf die städtebauliche Entwicklung der Ebersberger Innenstadt

Plankreis 2010

Verkehrskonzept

Bereits im Oktober 2010 wurde der Stadt Ebersberg ein „Integriertes Verkehrskonzept Innenstadt“ der Firma Dorsch Gruppe, DC Verkehr vorgelegt. Die dort beschriebenen Inhalte wurden zum Teil im Rahmen des Stadtentwicklungsprozesses erarbeitet. Belange der Stadtplanung und der Lokalen Ökonomie wurden in die Diskussion mit eingebunden und teilweise berücksichtigt.
Während das vorliegende Verkehrskonzept primär von einem kurzfristig zu realisierenden Verkehrsmodell ausgeht, geht das Integrierte Stadtentwicklungskonzept noch einen Schritt weiter und definiert mit einer zweiten Ausbaustufe ein langfristig anzustrebendes Bild.
Mit Hinweis auf das Verkehrskonzept der Firma Dorsch, werden an dieser Stelle konzeptionelle Aussagen kurz zusammenfassend dargestellt. Diese beschränken sich auf den KFZ-Verkehr. Konzeptionelle Aussagen zum ruhenden Verkehr, Fuß- und Radverkehr, zum Öffentlichen Personennahverkehr sowie zum Umbau der Knotenpunkte sind im Verkehrskonzept der Firma Dorsch nachzulesen.

1 Realisierungskonzept (Stufe 1)

Das vorgeschlagene Gesamtkonzept für den zukünftigen Ausbau des städtischen Straßennetzes erfolgt unter Beachtung folgender Planungsziele:

- Entlastung Marienplatz / Schlossplatz
- Minderung des Schleichverkehrs
- Teilweise Auflösung des Einbahnstraßenrings
- Minimierung von Umwegfahrten
- Aufwertung der Straßenräume
- Ausbau der Fuß- und Radwege
- Ausbau und Aufwertung der Fuß- und Radwegebeziehungen zwischen Marienplatz und Bahnhof (EZH-Zentrum Altstadtpassage)

Das Realisierungskonzept beinhaltet die Aufhebung des Einbahnstraßensystems. Gegenüber dem Prognose-Nullfall 2011 gibt es folgende Netzänderungen:
Öffnung folgender Straßen für den PKW-Zweirichtungsverkehr:

- Münchener Straße
  (ab Gärtnereistr. bis Heinrich-Vogl-Str.)
- Heinrich-Vogl-Straße
  (ab Münchener Str. bis Eberhardstr.)
- Bahnhofstraße
  (ab Ignaz-Perner-Str. bis Dr.-Wintrich-Str.)
- Dr.-Wintrich-Straße
  (ab Bahnhofstraße)

Öffnung folgender Fahrtrichtungen für den LKW-Verkehr:

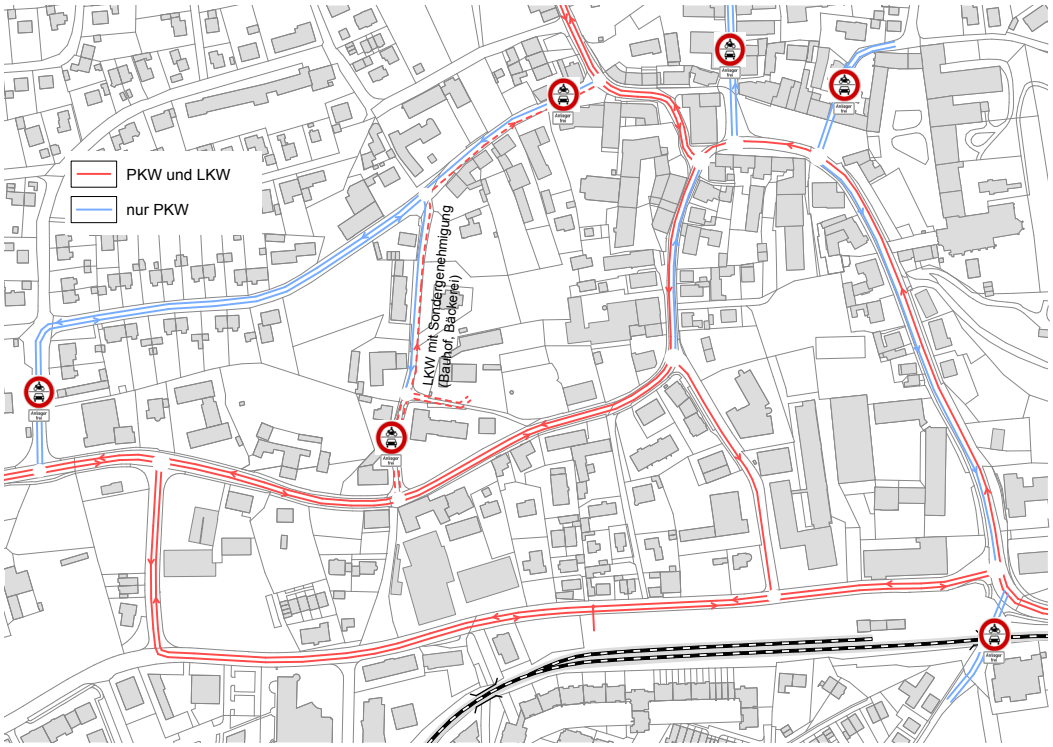
- Dr.-Wintrich-Straße
  (ab Bahnhofstraße)

Durchfahrtsverbote für den LKW-Verkehr:

- Ulrichstraße
  (in beide Richtungen mit Ausnahmen für Anlieger)
- Wildermuthstraße und Pleinigerstraße
- Ignaz-Perner-Str. und Sieghartstraße
  (mit Ausnahmen für Anlieger)

Netzbelastungen und dazugehörige Differenzpläne gegenüber einem Prognose-Nullfall sind dem Verkehrsgutachten zu entnehmen.

Im Prinzip wird der Einbahnstraßenring beibehalten, die Führung des Verkehrs in Süd-Nord-Richtung erfolgt über die Bahnhofstraße, wobei dieser ab dem Marienplatz bzw. ab der Ignaz-Perner-Straße für den Pkw-Gegenverkehr geöffnet ist. Dies vermeidet unnötige Umwegfahrten für den Anliegerverkehr. In der Bahnhofstraße und am Marienplatz bedeutet das Verkehrsstärken von rd. 6.800 Kfz/24h und damit ein Rückgang um rd. - 24 bis - 35 Prozent (- 2.500 bis - 3.800 Kfz/24h).



34 Abbildung
Realisierungskonzept Verkehr (Stufe 1)

Plankreis 2010 nach Dorsch Consult 2010

Die Gegenrichtung von Nord nach Süd wird über die Heinrich-Vogl-Straße und Eichthalstraße geführt. Durch den Wegfall von Umwegfahrten und die Einrichtung einer Einbahnstraße in der Eichthalstraße kommt es zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße um rd. - 1.100 Kfz/24h und es verbleiben rd. 10.200 Kfz/24h. In der Eichthalstraße steigt die Belastung in einem verträglichem Maß auf rd. 7.500 Kfz/24h an.

Die Münchener Straße und Dr.-Wintrich-Straße werden für den Gegenverkehr geöffnet. Dies bedeutet aber in der Münchener Straße keine Mehrbelastung, sondern durch den Wegfall von hervorgerufenen unnötigen Umwegfahrten durch das Einbahnstraßensystem sinkt der Verkehr um rd. - 1.900 Kfz/24h auf rd. - 4.300 Kfz/24h. In der Dr.-Wintrich-Straße steigt das Verkehrsaufkommen im östlichen Abschnitt um rd. + 1.000 Kfz/24h (insgesamt rd. 11.100 Kfz/24h) und im westlichen Abschnitt verbleibt es gleichbleibend auf dem Nullniveau bei rd. 5.000 Kfz/24h.

Insgesamt vereint das Realisierungskonzept die Vorteile einer neuen Verkehrsführung. Durch die teilweise Auflösung des Einbahnstraßenrings in der Münchener Straße, Heinrich-Vogl-Straße, Dr.-Wintrich-Straße und teilweise Bahnhofstraße entfallen unnötige Umwegfahrten.

Die grundsätzliche Führung des Verkehrs im Ring über die Bahnhofstraße und in Gegenrichtung über die Heinrich-Vogl-Straße und Eichthalstraße weisen den Vorteil der kurzen Route in Süd-Nord-Richtung auf und trotzdem wird das Verkehrsaufkommen am Marienplatz und in der Bahnhofstraße reduziert.

(Siehe auch „Integriertes Verkehrskonzept Innenstadt“, Dorsch Gruppe DC Verkehr, Oktober 2010, Kapitel 3.4.)

2 Langfristiges Konzept (Stufe 2)

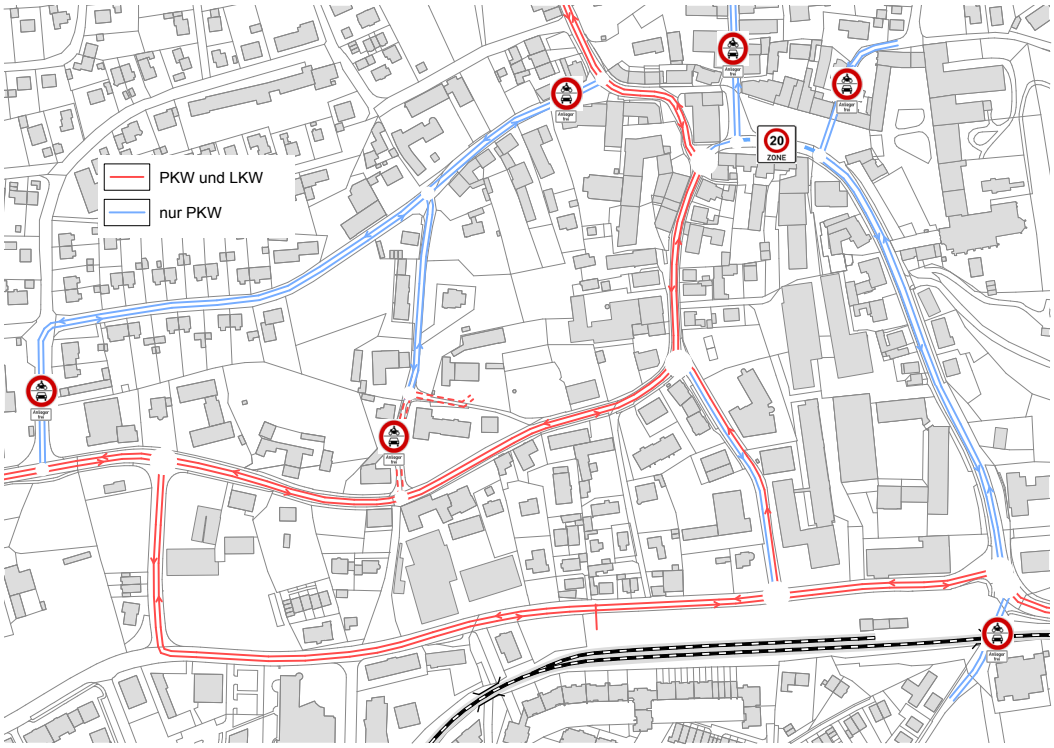
Während die Stufe 1 vorallem eine Reaktion auf die neue Südumfahrung B304 darstellt und das Ziel verfolgt kurzfristig realisierbar zu sein, ohne große Kosten zu erzeugen, ist die Stufe 2 als langfristige Zielvorstellung ausgelegt, bei der Umbaumaßnahmen sowie weiterführende begleitende Maßnahmen notwendig werden.

Aufbauend auf den definierten Planungszielen der Stufe 1 verfolgt die Stufe 2 das Ziel den Marienplatz maximal möglich verkehrlich zu entlasten. Dies bedeutet die Herausnahme des Schwerlastverkehrs mit einer Verlagerung auf die Eichthalstraße-Heinrich-Vogl-Straße. Wie auch schon heute darf ausschließlich PKW-Verkehr den Marienplatz passieren. Ein neu installierter verkehrsberuhigter Geschäftsbereich mit Tempo 20 ermöglicht ein gleichwertiges Nebeneinander von allen Verkehrsteilnehmern.

Die Stufe 2 geht zu Lasten der Heinrich-Vogl-Straße und Eichthalstraße in Form einer Verkehrsmehrung in diesem Bereich. Umbaumaßnahmen werden im nördlichen Bereich der Heinrich-Vogl-Straße notwendig sein, um den Begegnungsfall LKW-LKW reibungslos abwickeln zu können. Um dennoch die angrenzenden Bewohner und Nutzungen zu schützen bzw. die ungleiche Verteilung der Verkehrsbelastungen zu reduzieren, wäre der Bau einer Süd-Nord/Nord-Süd-Umgehung der St2080 oder eine Lösung im Rahmen des Gesamtverkehrskonzeptes des Landkreises weiter zu prüfen.

35 Abbildung
Langfristiges Konzept Verkehr (Stufe 2)

Plankreis 2010 nach Dorsch Consult 2010



Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

Zentrenkonzept

1 Zum Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches

Der Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches ist ein unbestimmter Rechtsbegriff, deshalb bereitet eine einheitliche Interpretation oftmals Schwierigkeiten. Im Folgenden wird deshalb der Versuch unternommen, den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches zu definieren.

Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch weitere Dienstleistungen, gastronomische Angebote sowie sozialer und kultureller Infrastruktur, eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein Versorgungsbereich setzt also vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner einer Gemeinde von Bedeutung sind. Das Städtebaurecht berücksichtigt dabei unterschiedliche Stufen Zentraler Versorgungsbereiche. In der Begründung zur Einführung des § 9 Abs. 2a BauGB heißt es:
„Der Begriff „Zentraler Versorgungsbereich" umfasst Versorgungsbereiche unterschiedlicher Stufen, also insbesondere Innenstadtzentren vor allem in Städten mit größerem Einzugsbereich, Nebenzentren in Stadtteilen sowie Grund- und Nahversorgungszentren in Stadt- und Ortsteilen und nicht städtischen Gemeinden" (zitiert nach Kuschnerus 2007, S. 83).

Ein als Zentraler Versorgungsbereich zu qualifizierendes Gebiet setzt in diesem Sinne voraus, dass mehrere Einzelhandelsbetriebe mit

Innenstadtzentren	Nebenzentren	Grund- und Nahversorgungszentren
größerer Einzugsbereich, in der Regel gesamtes Stadtgebiet und ggf. weiteres Umland	mittlerer Einzugsbereich, in der Regel beschränkt auf bestimmte Bezirke größerer Städte	kleiner Einzugsbereich, auf bestimmte Quartiere größerer Städte beschränkt bzw. Zentren kleinerer Orte
regelmäßig breites Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentrentypische und ggf. auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	regelmäßig größeres Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, zentrentypische und auch nahversorgungsrelevante Sortimente; Waren für den kurz-, mittel- und langfristigen Bedarf	begrenztes Spektrum an Waren- und Dienstleistungsangeboten, vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente; in begrenztem Umfang ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf; Zentrum kann auch auf die Sicherung der Grund- oder Nahversorgung beschränkt sein

36 Abbildung
Stufen Zentraler Versorgungsbereiche

HSS in Anlehnung an Kuschnerus 2007, S. 82

sich ergänzendem oder konkurrierendem Warenangebot vorhanden sind. Anderenfalls liefe der in § 34 Abs. 3 BauGB[4] angestrebte Schutz Zentraler Versorgungsbereiche auf einen Konkurrenzschutz einzelner oder weniger Betriebe in diesem Versorgungsbereich hinaus (vgl. Urteil des OVG Nordrhein-Westfalen vom 11.12.2006, 7 A 964/05). Zentrale Versorgungsbereiche können sich zum einen aus planerischen Festlegungen ergeben oder aus den tatsächlichen Gegebenheiten (faktische Versorgungsbereiche).

In diesem Zusammenhang ist die Rolle städtebaulicher Entwicklungskonzeptionen und Einzelhandelskonzepte im Sinne von § 1 Abs. 6 Satz 1 Nr. 11 BauGB bei der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu erwähnen (siehe Punkt 2).
In der praktischen Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche ist hinsichtlich ihrer Feststellung bzw. Festlegung allerdings zu differenzieren zwischen:

a. dem Anwendungsbereich des § 11 Abs. 3 BauNVO:
- geschützt sind primär Innenstadtzentren und Nebenzentren
- Grund- und Nahversorgungszentren können im Einzelfall Schutzobjekt sein
- **die Zentrumsfunktion kann sich sowohl aus tatsächlichen Verhältnissen als auch aus planerischen Festlegungen ergeben**

b. dem Anwendungsbereich des § 2 Abs. 2 BauGB:
- schützt alle Zentralen Versorgungsbereiche
- **Zentrumsfunktion kann sich bereits aus informellen gemeindlichen Planungen ergeben**

c. dem Anwendungsbereich des § 34 Abs. 3 BauGB:
- schützt alle faktischen Zentralen Versorgungsbereiche
- **Zentrumsfunktion muss sich aus den tatsächlichen Gegebenheiten ergeben**[5]

d. dem Anwendungsbereich des § 9 Abs. 2a BauGB:
- ermöglicht den Schutz aller Zentralen Versorgungsbereiche
- **Zentrum kann erst noch zu entwickeln sein**

(vgl. Kuschnerus 2007, S. 95)

2 Planerische Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche

Voraussetzung für eine Steuerungswirkung ist zunächst die Festlegung der Zentralen Versorgungsbereiche hinsichtlich ihrer konkreten Lage und räumlichen Ausdehnung sowie der konkret gegebenen Versorgungsfunktion. Der betreffende Versorgungsbereich muss die ihm zugedachte Funktion jedoch auch in der Realität erfüllen können.
Die Zielsetzungen, die der Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche zu Grunde liegen, bedürfen einer städtebaulichen Begründung (Kuschnerus 2007, S. 232). Diese sollte dabei weniger auf die Vermeidung „schädlicher Auswirkungen“ durch Vorhaben außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches abstellen, als bspw. eine Attraktivitätssteigerung der Innenstadt und die Erhöhung der Lebensqualität der Bevölkerung in den Vordergrund stellen. Zur Begründung ist in aller Regel auch ein gemeindliches Einzelhandelskonzept erforderlich.
Auf gemeindlicher Ebene kommt eine Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche vornehmlich durch Bebauungspläne in Betracht. Die Ausweisung von Baugebieten allein kann einen Zentralen Versorgungsbereich allerdings nicht festlegen. Die Funktion des Gebiets als Zentraler Versorgungsbereich ist vielmehr in der Begründung zu umschreiben (Kuschnerus 2007, S. 89f.).

[4] Neben § 34 Abs. 3 BauGB beziehen sich auch die Schutznormen des § 11 Abs. 3 BauNVO, des § 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB und des § 9 Abs. 2a BauGB auf den Begriff des Zentralen Versorgungsbereiches.

[5] planerische Aussagen können die in der Örtlichkeit ablesbare Abgrenzung und die sich aus den vorhandenen Nutzungen ergebende Versorgungsfunktion lediglich verdeutlichen

Zentrale Versorgungsbereiche ergeben sich insbesondere aus planerischen Festlegungen, namentlich aus Darstellungen und Festsetzungen in den Bauleitplänen oder aus Festlegungen in den Raumordnungsplänen; sie können sich aber auch aus sonstigen planungsrechtlich nicht verbindlichen raumordnerischen und städtebaulichen Konzeptionen ergeben,	**planerische Festlegung von Zentralen Versorgungsbereichen** (auch informelle Planungen, bspw. Einzelhandelskonzept)
nicht zuletzt auch aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen.	**faktisch vorhandene Zentrale Versorgungsbereiche**

37 Abbildung
Festlegungsarten Zentraler Versorgungsbereiche

Deutscher Bundestag Drucksache 15/2250, S. 54

Informelle gemeindliche Planungen (bspw. Einzelhandelskonzepte) sind dabei unverzichtbar für die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche, haben jedoch keine Rechtsverbindlichkeit und können tatsächliche Zentrale Versorgungsbereiche in ihrer räumlichen Abgrenzung und in ihrer Versorgungsfunktion nur präzisieren (in diesem Sinne auch Maidowski 2008, S. 179).

Bei faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereichen ohne zusätzliche planerische Festlegung ist eine exakte Konturierung der Grenzen des Versorgungsbereiches jedoch nicht zwingend notwendig. Entscheidend ist in der Anwendung des § 34 Abs. 3 BauGB, ob hinreichend sicher festgestellt werden kann, dass ein zu beurteilendes Vorhaben außerhalb des Versorgungsbereiches liegt oder nicht.

Die Abgrenzung faktischer Versorgungsbereiche hat sich dabei regelmäßig an dem Vorhandensein von Einzelhandelsnutzungen zu orientieren. Es ist nicht erforderlich, dass die Einzelhandelsnutzungen stets unmittelbar aneinandergrenzen.
Bei planerisch erfassten Zentralen Versorgungsbereichen ist es hingegen angezeigt, die Flächen, die für Einzelhandelsnutzungen und sonstige dem Versorgungsbereich zuzuordnende Nutzungen vorgesehen sind, exakt festzulegen (möglichst parzellenscharf) (vgl. Kuschnerus 2007,S. 80).

3 Einzelhandelsstrukturen und Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Ebersberg

Zentraler Versorgungsbereich „Innenstadt“

Die planerische Festlegung eines Zentralen Versorgungsbereiches des Typs Innenstadtzentrum für die Stadt Ebersberg baut auf dem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich auf. Eine räumliche Erweiterung dieses Zentralen Versorgungsbereiches sollte aufgrund der empfohlenen Konzentration der Nutzungen nicht erfolgen. Vielmehr sollte dieser Bereich in seiner Funktionalität durch eine Innenentwicklung insbesondere im Bereich der Nutzungs- und Aufenthaltsqualitäten sowie durch eine darauf abgestimmte gesamtstädtische Politik weiter gestärkt werden. Die Abgrenzung des planerisch festzulegenden Zentralen Versorgungsbereiches empfiehlt sich gemäß dem Vorschlag in Abbildung 38 vorzunehmen.

Begründung:

Der Zentrale Versorgungsbereich vom Typ Innenstadtzentrum soll künftig in seiner Funktion erhalten und weiter entwickelt werden. Dazu gehört eine umfassende Versorgung der Bevölkerung der Stadt Ebersberg und des Umlandes mit Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Insbesondere der Erhalt der verbrauchernahen Versorgung durch die gute Erreichbarkeit und die zentrale Lage der Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen sind als Ziel zu formulieren.
Mit der Errichtung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Bereich der Altstadtpassage erfährt der Zentrale Versorgungsbereich eine zusätzliche Aufwertung und Stärkung. Öffentliche (u.a. Rathaus) und private Dienstleistungen (u.a. Banken, Sparkasse, Ärzte) ergänzen das Angebot im Zentralen Versorgungsbereich.
Die planerische Abgrenzung basiert auf dem faktisch vorhandenen Zentralen Versorgungsbereich und orientiert sich an einem zusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ohne größere Lücken zwischen den Nutzungen. Eine Ausdehnung des Zentralen Versorgungsbereiches ist planerisch nicht anzustreben, vielmehr ist eine Konzentration der Nutzungen zu empfehlen (Kopplungsbeziehungen, Sichtbeziehungen, kurze Wege fördern).

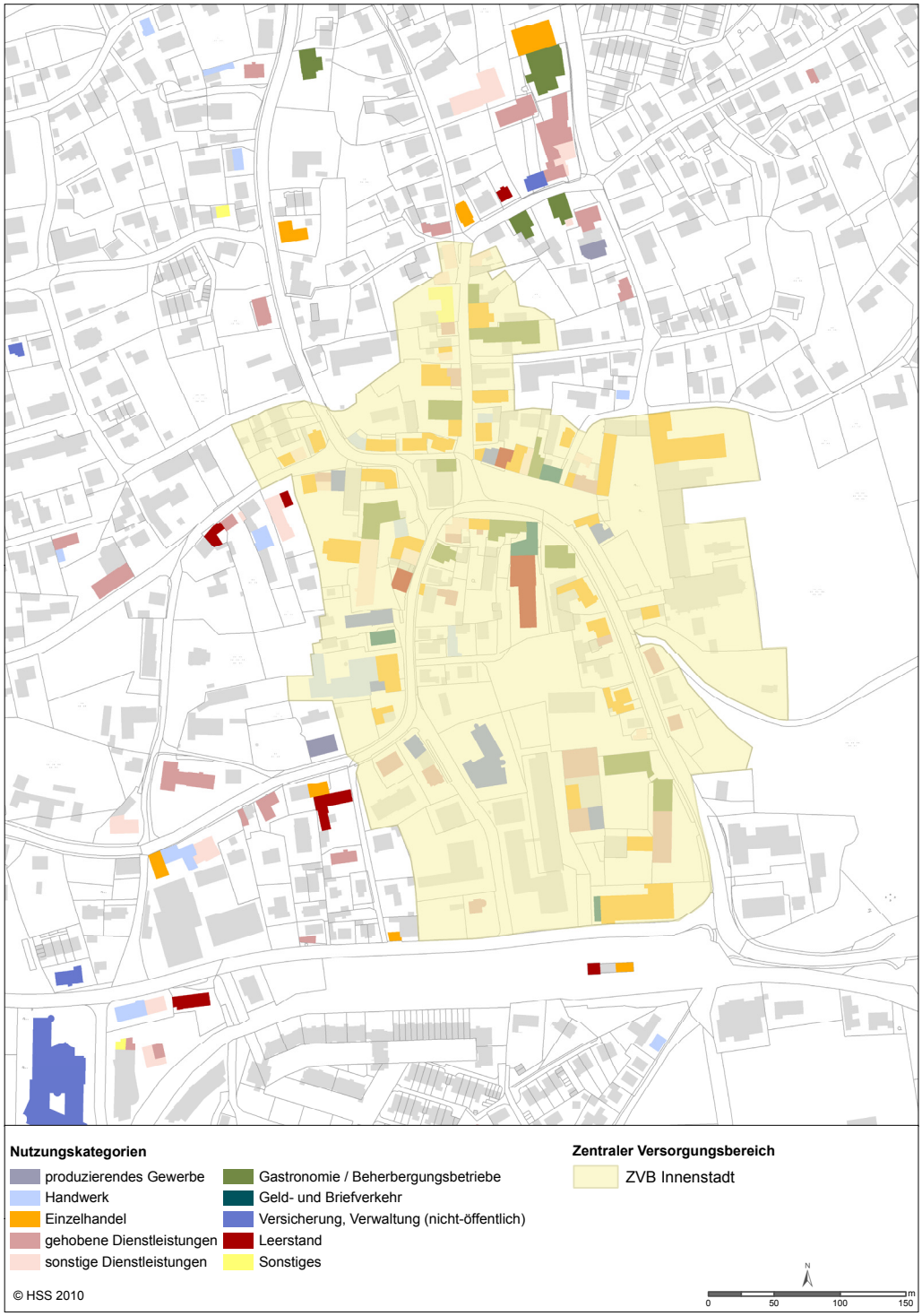
Dieser Zentrale Versorgungsbereich soll künftig auch weiter in seiner städtebaulichen Attraktivität gestärkt werden (insbesondere Aufwertung des historischen Ensembles Marienplatz/Schlossplatz). In Verbindung mit diesem historischen Umfeld sind die Möglichkeiten eines Erlebniseinkaufs zu fördern.

Zentren- und Sortimentskonzept

Das Zentren- und Sortimentskonzept soll eine funktionale Arbeitsteilung zwischen der Innenstadt und den sonstigen Standortlagen gewährleisten.

Das Zentren- und Sortimentskonzept greift selbstverständlich nur bei genehmigungspflichtigen Erweiterungen bestehender Einzelhandelsbetriebe sowie bei genehmigungspflichtigen Nutzungsänderungen und Neuausweisungen. Bestehende Einzelhandelsunternehmen genießen einfachen oder erweiterten Bestandsschutz. Basis des Zentrenkonzeptes ist eine Einstufung der Einzelhandelssortimente in nahversorgungsrelevante, zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente. Zu den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen jene Sortimente, die zur Deckung des täglichen und kurzfristigen Bedarfs regelmäßig nachgefragt werden und deshalb möglichst in fußläufiger Entfernung zur Wohnbevölkerung angeboten werden sollten.

Als zentrenrelevante Sortimente werden jene Sortimente deklariert, die unter den lokalen Rahmenbedingungen in der notwendigen Sortimentstiefe und –breite in der Innenstadt angeboten werden können und dort aufgrund der generierten Kundenfrequenzen wesentlich zum Funktionieren der Innenstadt und ihrer vielfältigen Nutzungen beitragen.
In die Kategorie der nicht-zentrenrelevanten Sortimente werden jene Sortimente aufgenommen, die aufgrund ihres Platzbedarfes, ihrer geringen Flächenproduktivitäten sowie einer möglicherweise schwierigen Transportierbarkeit nicht (mehr) in der Innenstadt angeboten werden können.



38 Abbildung
Zentraler Versorgungsbereich der Stadt Ebersberg

HSS 2010

13 Tabelle
„Ebersberger Sortimentsliste“

Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Backwaren	Parfümeriewaren und Körperpflegemittel
Drogerieartikel	pharmazeutische Produkte
Feinkost, internationale Spezialitäten	Reformwaren, Naturkost
Fisch, Meeresfrüchte und Fischerzeugnisse	sonstige Speziallebensmittel (Tee, Confiserie, Kräuter)
Fleisch, Fleischwaren, Geflügel und Wild	Süßwaren
Getränke	Tabak- und Rauchwaren
Käse	Unterhaltungszeitschriften und Zeitungen
Lebensmittel allgemein (Trockensortimente)	Wein, Sekt und Spirituosen
Obst, Gemüse und Kartoffeln	

Zentrenrelevante Sortimente	
Antiquitäten und Gebrauchtwaren	Holz-, Kork-, Flecht- und Korbwaren
Babyartikel und Kinderwagen	Hörgeräte
Bücher und Fachzeitschriften	keramische Erzeugnisse und Glaswaren
Damenbekleidung und Bekleidungszubehör	Kinder- und Säuglingsbekleidung und Bekleidungszubehör
Foto und optische Erzeugnisse	Kunstgegenstände, Bilder, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikel
Haushaltsgegenstände	Kürschnerwaren
Heimtextilien und Haustextilien	Musikinstrumente und Musikalien
Herrenbekleidung und Bekleidungszubehör	Sanitätsartikel, orthopädische Artikel
Schnittblumen	Telekommunikationsendgeräte und Mobiltelefone
Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel, Bastel- und Malereibedarf	Uhren, Edelmetallwaren und Schmuck
Schuhe und Lederwaren	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Spielwaren und Modellbau	elektrische Haushaltsgeräte und elektrotechnische Erzeugnisse, anderweitig nicht genannt
Sportartikel	Computer, Computerteile, periphere Einheiten und Software

Heinritz, Salm & Stegen _ Plankreis 2011

Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Anstrichmittel	Gartenmöbel, Gartengeräte
Bau- und Heimwerkerbedarf	Kfz und Zubehör
Beleuchtungsartikel	Pflanzen und Saatgut, Erden und Düngemittel, Pflanzengefäße
Boote und Zubehör	Sanitärerzeunisse
Brenn-, Treib- und Schmierstoffe	Tapeten und Bodenbeläge
Campingmöbel + Campingartikel	Waffen und Pokale
Eisen-, Metall- und Kunststoffwaren, anderweitig nicht genannt	Wohnmöbel
Erotikartikel	zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Fahrräder, Fahrradteile und -zubehör	

Die aktuell nicht in der Innenstadt geführten zentrenrelevanten Sortimente sollen im Hinblick auf die Ansiedlung des Einkaufszentrums perspektivisch als zentrenrelevant festgelegt werden (bspw. Unterhaltungselektronik).
Dieses Sortimentskonzept kann bei einer entsprechenden Gestaltung der Bauleitplanung rechtsverbindlich festgeschrieben werden. Dazu ist die Erarbeitung einer ortsbezogenen Liste dieser Sortimente notwendig. In Anbetracht der kartierten Nutzungen in Ebersberg und dem angedachten Sortimentskonzept des geplanten Einkaufszentrums unterbreiten wir der Stadt oben stehenden Vorschlag für eine „Ebersberger Liste".

Zentrale Aussagen des Zentren- und Sortimentskonzeptes für Ebersberg sind:

- In der Einzelhandelsentwicklung genießen die Stärkung und der Schutz des Zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt oberste Priorität.
- Insgesamt sollte die restriktive Ansiedlungspolitik der letzten Jahre fortgeführt werden.
- Im Zentralen Versorgungsbereich ist großflächiger Einzelhandel sowie Einzelhandel in allen Sortimentsbereichen regelmäßig zulässig.
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten ist außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches grundsätzlich nicht zulässig.
- Einzelhandel mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten soll außerhalb des Zentralen Versorgungsbereiches nur noch unterhalb der Schwelle zur Großflächigkeit (800 qm Verkaufsfläche) und in städtebaulich integrierter Lage zulässig sein (Ausschluss von Ortsrandlagen).
- Großflächiger Einzelhandel in nicht integrierten Lagen soll grundsätzlich ausgeschlossen sein.
- Großflächiger Einzelhandel mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten ist im Gewerbegebiet Nord anzusiedeln (gemäß zweiter Novellierung des FNPs). Insgesamt sollte Einzelhandel aber auch im Gewerbegebiet Nord nur ausnahmsweise zulässig sein, der Gebietscharakter als Gewerbegebiet ist zu erhalten. Zentrenrelevante Sortimente sind dort allenfalls als Randsortimente zulässig und sollten auf maximal 10 Prozent der Verkaufsfläche und maximal 800 qm des jeweiligen Vorhabens begrenzt werden.
- Weitere Ausweisungen von Einzelhandelsflächen im Kontext der Südumgehung im Allgemeinen und im Umfeld

des Hagebaumarktes im Besonderen sollen nicht erfolgen (gemäß zweiter Novellierung des FNPs). Dabei stehen weniger einzelhandelsbezogene Argumente im Vordergrund als Aspekte der Flächeninanspruchnahme, des Ortsbildes und des Landschaftsschutzes.

Das Zentrenkonzept für die Stadt Ebersberg stellt eine grundsätzliche Zielaussage dar, deren Umsetzung nun im Einzelnen im Rahmen des rechtlich Möglichen geprüft werden muss. Daraus ergibt sich für die Stadt Planungsaufwand, zu dem im Einzelfall auch juristischer Sachverstand hinzugezogen werden sollte. Die Entwicklung und Stärkung des örtlichen Zentrengefüges bedarf jedoch einer konsequenten Umsetzung und einer durchgängigen städtebaulichen Argumentation, um Steuerungswirkung entfalten zu können. Das Bundesverwaltungsgericht stellt dazu in einem aktuellen Urteil folgendes fest:

„Die Umsetzung eines Zentrenkonzeptes durch Bebauungsplan ist nicht schon dann abwägungsfehlerhaft, wenn zuvor vom Konzept abgewichen worden ist; Abweichung kann gerechtfertigt sein, wenn bereits baulich genutztes Grundstück an sich ändernde Marktgegebenheiten oder Lebensumstände angepasst werden soll. Je häufiger und umfangreicher das Konzept durchbrochen wird, umso geringer ist sein Gewicht als abwägungsbeachtlicher Belang iSv § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB." (BVerwG, Urteil vom 29. Januar 2009)

Bestehender Einzelhandel genießt im Rahmen des Zentrenkonzeptes wie bereits dargelegt grundsätzlich Bestandsschutz. Durch eine Überplanung bestehender Bebauungspläne und vor allem des unbeplanten Innenbereichs (§ 34 BauGB) sollen künftige Einzelhandelsentwicklungen, die nicht mit dem Zentrenkonzept vereinbar sind, unterbunden werden.

Der Stadt Ebersberg stehen dabei insbesondere folgende Instrumente zur Verfügung:

- §9 Abs. 2a BauGB als Instrument zum Ausschluss von Einzelhandel im unbeplanten Innenbereich (i.d.R. nur Ausschluss zentrenrelevanter Sortimente möglich)
- §14 BauGB (Erlass einer Veränderungssperre)
- §1 Abs. 9 BauNVO (Ausschluss bestimmter Nutzungen in Bebauungsplänen)
- §1 Abs. 10 BauNVO (erweiterter Bestandsschutz für bestehende Unternehmen)
- Unbeplanter Innenbereich: Ausschluss von Einzelhandel nach §9 Abs. 2a BauGB
- Gewerbegebiete: Ausschluss jeglichen Einzelhandels nach §1 Abs. 9 BauNVO; mit dem Erhalt des Gebietscharakters zu begründen; Absicherung vorhandener Nutzungen über erweiterten Bestandsschutz nach §1 Abs. 10 BauNVO.

Das Zentrenkonzept für Ebersberg zielt auch auf die Erhöhung der Planungs- und Investitionssicherheit für Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende ab. Dazu müssen die Ergebnisse und der Beschluss des Zentrenkonzeptes kommuniziert werden. Vor allem innerstädtische Immobilieneigentümer und Gewerbetreibende sollten zu Investitionen in ihre Gebäude oder Ladenlokale motiviert werden (bspw. am Marienplatz). Eigentümer von leer stehenden oder leer werdenden Ladenlokalen außerhalb der ausgewiesenen Vorzugsräume für Einzelhandel sollten gezielt über die Möglichkeiten zur Umwidmung und zum Umbau in Richtung einer Wohnnutzung informiert werden.

1 Integriertes Handlungs- und Maßnahmenkonzept

Das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept strukturiert die zur Erreichung der fünf Ebersberger Stadtentwicklungsziele erforderlichen Maßnahmen. Hierzu werden innerhalb der formulierten Ziele Handlungsfelder gebildet, denen die einzelnen Maßnahmen zugeordnet werden. Ziele, Handlungsfelder und Maßnahmen greifen dabei ineinander und sind das Ergebnis einer integrierten Betrachtungsweise sowohl der Bestandsanlysen als auch der konzeptionellen Aussagen der Bereiche Städtebau und Verkehr, Demographie und Wirtschaftsentwicklung.

Im beiliegendem Plan „Maßnahmenübersicht“ sind die Ansätze verortet. Mit dem Plan „Gestaltungskarte“ werden Ansätze einer möglichen zukünftigen Entwicklung dargestellt.

In den Tabellen werden zunächst die Maßnahmen benannt und der Bezug zu der aus der Analyse abgeleiteten Stärke bzw. Schwäche aufgezeigt. Weiterhin wird mit der Spalte Zeiteinsatz eine gewisse Fristigkeit der jeweiligen Maßnahmen angedeutet. In der Spalte „Charakter“ wird beschrieben, ob es sich um investitionsvorbereitende Maßnahmen (VM), Ordnungsmaßnahme (OM), Baumaßnahmen (BM) oder nicht-investive Maßnahmen handelt. Weiterhin werden soweit abschätzbar erste Kosten beziffert, Fördermöglichkeiten aufgezeigt (PF=Projektfonds, StBauFö=Städtebauförderung)und die an der Maßnahme wesentlich zu beteiligenden Akteure benannt.

01 Das Ortsbild soll verbessert werden, indem die stadträumlichen Qualitäten unter Berücksichtigung des Denkmal- und Ensembleschutzes herausgearbeitet werden. Die öffentlichen Räume sollen dabei für alle Generationen mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgestattet und für unterschiedliche Zielgruppen attraktiv gestaltet werden.

HANDLUNGSFELD 01 -01
FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNG DES ENSEMBLES MARIEN- UND SCHLOSSPLATZ ALS „HERZ DER STADT“

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -01A Abgestimmte „Sofort-Maßnahmen“ zur Attraktivierung des Marienplatzes	siehe 01 -01D		2011	OM	Lenkungsgr. Verschönerungsverein		StBauFö	
01 -01B Durchführung eines Immobilienforums mit den Eigentümern der Immobilien an Marien- und Schlossplatz	siehe 01 -01D		2011	VM	Stadtrat Bauamt Immobilieneigentümer externes PM		PF	
01 -01C Organisation und Durchführung eines Wettbewerbs/konkurrierenden Verfahren o.ä. zur Konzeptfindung Umgestaltung Marienplatz/Schlossplatz	siehe 01 -01D		2011/2012	VM	Stadtrat Bauamt	80.000 €		
01 -01D Stufenweiser Umbau und Sanierungsmaßnahmen im Sinne des Wettbewerbsergebnisses	Beseitigung der gestalterischen Defizite im Öffentlichen Raum		2013/2014	BM	Stadtrat Bauamt	1.8 Mio. €	StBauFö	

HANDLUNGSFELD 01 -02
FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE KOMPENSATIONS- UND ERGÄNZUNGSMASSNAHMEN ZUM EKZ, AUFWERTUNG ALTSTADTPASSAGE

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -02A Konzeptionierung und planungsrechtliche Sicherung, ggf. Teilerwerb Fl.Nr. 61, Bereich der Garagen, zur Sicherung städtebaulicher Qualitäten im nördlichen Bereich der Altstadtpassage	Beseitigung der gestalterischen Defizite im Öffentlichen Raum		2011	OM	Bauamt	250.000 €	StBauFö	
01 -02B Sanierung der Altstadtpassage im Abschnitt zwischen neuem Einkaufzentrum, Marienplatz und Bahnhofstraße, Fl.Nrn. 61, 61/1, 62, 62/2	Beseitigung der gestalterischen Defizite im Öffentlichen Raum		2011/2012	BM	Bauamt Investor EKZ		StBauFö	
01 -02C grünplanerische Einbindung des neuen Einkaufzentrums			2011/2012	BM	Bauamt Investor EKZ			
01 -02D Neuorganisation/ Umbau der Knotenpunkte Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße, Bahnhofstraße/Einfahrt TG und Bahnhofstraße/Dr.-Wintrich-Straße zur Erschließung des EKZ.	Sicherung der Erschließung des EKZ		2011/2012	BM	Bauamt Investor EKZ Straßenbauamt			
01 -02E Sanierung des Erscheinungsbildes der Gebäude Bahnhofstraße 2 und 12, im Bereich der Altstadtpassage, nördlich des EKZ	gestalterische Defizite entlang der Altstadtpasage		2012/2013	BM	Bauamt Privat			
01 -02F Aufwertung des zentral an der Altstadtpassage gelegenen Vorbereichs/Parkplatzbereich am Landratsamt, nördlich der Dr.-Wintrich-Straße, Fl.Nr. 712	gestalterische Defizite im Öffentlichen Raum		2012	BM	Bauamt Landratsamt		StBauFö	

HANDLUNGSFELD 01 -03
FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE UMSETZUNG DES INTEGRIERTEN VERKEHRSKONZEPTES IN DEN STUFEN 1 UND 2

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -03A Durchführung einer Machbar-keitsstudie zur Umsetzung der Stufe 2 des Verkehrskonzepts			2013	VM	Bauamt	10.000 €	StBauFö	
01 -03B Umbau des Knotenpunkts Bahnhofstraße/Dr.-Wintrich-Straße zum Kreisverkehrsplatz, Aufwertung der Stadtein-gangssituation	funktionale und gestal-terische Schwächen im Straßenraum		2013/2014	BM	Bauamt	250.000 €	StBauFö	
01 -03C Umbau des Knotenpunkts Münchener Straße/Gärtnerei-straße zum Kreisverkehrsplatz, Aufwertung der Stadtein-gangssituation	funktionale und gestal-terische Schwächen im Straßenraum		2013/2014	BM	Bauamt	250.000 €	StBauFö	

HANDLUNGSFELD 01 -04
FUNKTIONALE UND GESTALTERISCHE AUFWERTUNGSMASSNAHMEN ENTLANG DER HEINRICH-VOGL-STRASSE

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -04A Errichtung einer Querungshilfe für Fußgänger und Radfahrer im Bereich der Valentingasse. Diese Maßnahme ist evtl. mit dem Knotenumbau Heinrich-Vogl-Straße/Eichthalstraße zu sehen	Erhöhtes Verkehrs-aufkommen nach Einrichtung der Verkehrsstufe 1		2011/2012	BM	Bauamt			
01 -04B Sicherung der z.T. auf Privatge-lände verlaufenden Wegeführ-rung durch die Hofsituation im östliche Bereich der Heinrich-Vogl-Straße, Fl.Nrn. 78/4, 78/5, 81, 81/4	siehe 01 -04C		2012	VM	Bauamt			

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -04C Aufwertung/Sanierung des Hofbereichs östlich der Heinrich-Vogl-Straße. Ausbaus als attraktive Fußwegeverbindung zwischen Marienplatz/ Rathaus und Einzelhandel in der Heinrich.-Vogl-Straße, Fl.Nrn. 78/4, 78/5, 81, 81/4	Alternative Fußwegeführung aufgrund erhöhtem Verkehrsaufkommen nach Einrichtung Stufe 1		2012/2013	BM	Bauamt		StBauFö	

HANDLUNGSFELD 01 -05
GRÜN- UND FREIRÄUME

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
01 -05A Grünplanerische Feinuntersuchung zur Nutzbarmachung der zentrumsnah gelegenen Grünflächenpotentiale (Fl. Nr. 88 T, 90 T, 93 T, 144 T). Die angrenzenden Bereiche, d.h. städtischer Bauhof und BP Nr. 171, ehemaliges Vermessungsamt, sind in die Überlegungen (auch hinsichtlich ihrer Nutzungen) mit einzubeziehen.	fehlende Konzeption zur Erschließung dieser Flächen		2011/ 2012	VM				
01 -05B Erlebbarmachung und Errichtung einer Zugänglichkeit des Herrengartens für die Öffentlichkeit			2013/2014	BM				

02 Der Zentrale Versorgungsbereich soll in seiner Funktionalität gestärkt werden. Ebersberg soll sich in den Bereichen Einzelhandel, Handwerk, Kultur und Gesundheit thematisch als Wirtschaftsstandort profilieren.

HANDLUNGSFELD 02 -01
STEUERUNG DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
02 -01A Beschluss des Zentrenkonzeptes durch den Stadtrat	fehlende konzeptionelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung		2011	VM	Stadtrat Bauamt		-	
02 -01B Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele des Konzeptes	s.o. bei gleichzeitigem hohen Ansiedlungsdruck		2011	VM	Stadtrat Bauamt		StBauFö Planungszuschüsse	
02 -01C Kommunikation des Zentrenkonzeptes nach Außen	fehlende Planungssicherheit für innerstädtische Investitionen		2011	VM	Stadtrat Bauamt BdS	1.000 €	PF	

HANDLUNGSFELD 02-02
AUFBAU EINES LEERSTANDS- UND VERMIETUNGSMANAGEMENTS

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
02 -02A Erstellung eines Umnutzungskonzeptes für mögliche Leerstände	Mögliche Leerstände in Folge der Altstadtpassage		2012	nicht-investiv	Bauamt	20.000 €	StBauFö Planungszuschüsse	
02 -02B Förderung des Rück- um- oder Ausbaus leer stehender Ladenlokale	Mögliche Leerstände in Folge der Altstadtpassage		2011	BM	Bauamt externes PM priv. Eigentümer	40.000 €	StBauFö	
02 -02C Aufbau eines Vermietungsmanagements und Frühwarnsystems bzw. eine Anlaufstelle für Mietinteressenten und Vermieter	bislang kaum Einzelhandel in peripheren Lagen		2011	VM	Liegenschafts- und Vermögensverwaltung Bauamt ggf. externes PM Vermieter, BdS		StBauFö	

HANDLUNGSFELD 02 -03
SICHERUNG EINES AUSREICHENDEN STELLPLATZANGEBOTES IN DER INNENSTADT

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
02 -03A Ausarbeitung eines Park-raumentwicklungskonzeptes für die Innenstadt	Unklarheit über Bestand und Bedarf innerstädtischer Stellplätze		2011	VM investitionsvor-bereitend	Bauamt	20.000 €	StBauFö	
02 -03B Ankauf von Stellplätzen in der Tiefgarage des geplanten EKZ in der Altstadtpassage ggf. als PPP	Innerstädtisches Stell-platzdefizit		2011/2012		Stadtrat Hauptamt Bauamt	1 Mio. €		
02 -02C Errichtung eines P&R-Parkplat-zes nach vorliegenden Planun-gen der Deutschen Bahn AG auf Fl.Nrn. 722/2 und 722/31	Auslastung heute z.T. über 100 %		2011/2012	BM	Bauamt DB AG		GVFG	

HANDLUNGSFELD 02 -04
ERRICHTUNG EINES STADTSAALES

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
02 -04A Errichtung eines Stadtsaals als zentraler städtischer Veran-staltungsort im ehemaligen Kuhstall zwischen Altstadtpas-sage und Klosterbauhof	Nutzbarmachung einer zentral gelegenen städtischen Immobilie		2011/2012	BM	Bauamt Plankreis	4 Mio €	StBauFö	

03 Die Funktion Ebersbergs als Wohnstandort soll für alle Altersgruppen weiter vorangetrieben werden, indem insbesondere die innerstädtischen ungenutzten, untergenutzten und für eine Nutzungsänderung geeigneten Potentialflächen und Immobilien generationsübergreifend entwickelt werden.

HANDLUNGSFELD 03 -01
GENERATIONENGERECHTE SIEDLUNGSENTWICKLUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
03 -01A Erstellung einer Planstudie bzw. eines Rahmenplans für ein Wohngebiet inkl. alternativer Wohnformen für junge Menschen, Familien und Senioren in den zentrumsnah gelegenen Bereichen östlich und westlich der Gärtnereistraße, nördlich der Dr.-Wintrich-Straße, Fl.Nrn. 120, 122/6, 122/7, 124,129,129/17,130, 810/10, 813, 813/3	innenstadtnahe Flächenpotentiale mit sehr guter infrastruktureller Anbindung		2012/2013	VM	Bauamt	20.000 €	StBauFö	
03-01B Prüfung städtischer Immobilien zur Integration alternativer Wohnformen. (u.a. Modellprojekt „Junges Wohnen in der Innenstadt“)	wenig günstiger (Miet-) Wohnraum		2011/2012	VM	Bauamt		StBauFö	

HANDLUNGSFELD 03 -02
STÄRKUNG DES UMWELTVERBUNDES

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
03 -02A Einführung einer Flexibuslinie im Probebetrieb zur besseren Anbindung bisher untererschlossene Wohngebiete an die Innenstadt			2012					

04 Ausbau eines attraktiven und sicheren Fuß- und Radwegenetzes. Öffentliche Räume sowie Kreuzungsbereiche sollen verkehrssicher und barrierefrei gestaltet werden.

HANDLUNGSFELD 04 -01
NETZERGÄNZUNG UND SANIERUNG ÖFFENTLICHE WEGEFÜHRUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
04 -01A Sicherung des Wegerechts zwischen Altstadtpassage und Bahnhofstraße, Fl.Nr. 60	siehe 04 -01B		2013/2014	VM	Bauamt		StBauFö	
04 -01B Ergänzung des Fuß- und Radwegenetzt durch neuen Wegeverbindung zwischen Altstadtpassage und Bahnhofstraße, Fl.Nr. 60	Netzergänzung zur besseren Erreichbarkeit der Innenstadt		2013/2014	BM	Bauamt		StBauFö	
04 -01C Sanierung Valentingasse zwischen Heinrich-Vogl-Straße und Altstadtpassage	zentrale Fuß- und Radwegeverbindung in Ost-West-Richtung		2012/2013	BM	Bauamt		StBauFö	

HANDLUNGSFELD 04 -02
ATTRAKTIVE UND EINHEITLICHE WEGWEISUNG UND BESCHILDERUNG

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
04 -02A Fußgängerleitsystem und Beschilderungskonzept	uneinheitlicher und veralteter „Schilderwald/Widlwuchs“		2011	VM	Bauamt	20.000 €	StBauFö	

HANDLUNGSFELD 04 -03
SICHERUNG EINER FLÄCHENDECKENDEN BARRIEREFREIHEIT IM ÖFFENTLICHEN RAUM

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priorität	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglichkeiten	Evaluierung/ Umsetzung
04 -03A Feinuntersuchung „Barrierefreiheit im Öffentlichen Raum“			2011	VM investitionsvorbereitend	Bauamt	10.000 €	Bay. Landesstiftung StBauFö	

05 Die öffentlich-private Partnerschaft soll zur Umsetzung von Aufwertungsmaßnahmen dauerhaft gesichert werden

HANDLUNGSFELD 05 -01
SELBSTORGANISATION DER GEWERBETREIBENDEN

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05 -01A Projektmanagement	Ausübung von Enga-gement ausschließlich im Ehrenamt		2011	nicht-investiv	LG	4.800 €	StBauFö	

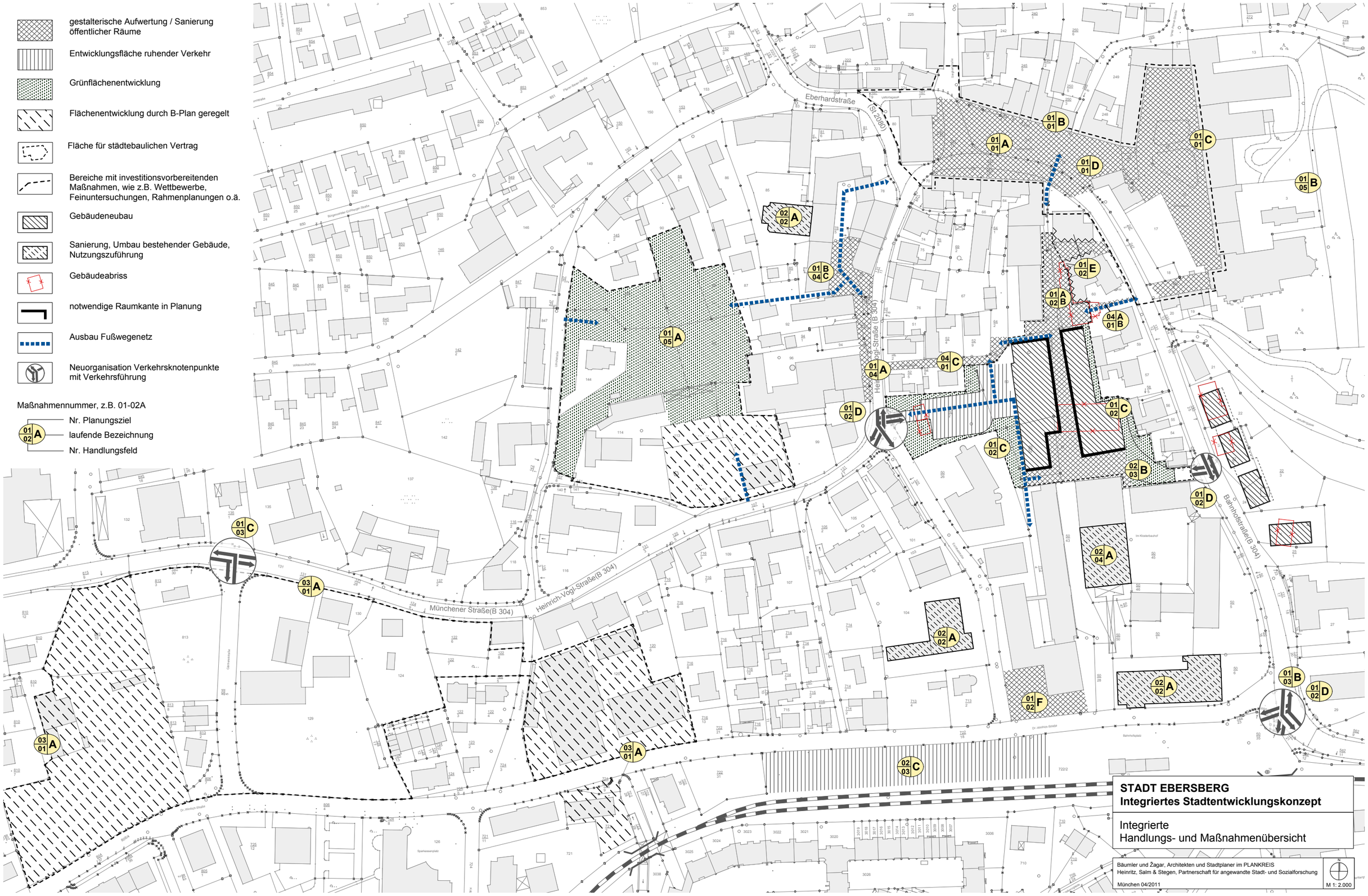
HANDLUNGSFELD 05 -02
QUALITÄTSOFFENSIVE STADT UND GEWERBE

Maßnahme	Stärke/ Schwäche	Priori-tät	Zeitansatz	Charakter	Federführung/ beteiligte Akteure	Kosten	Fördermöglich-keiten	Evaluierung/ Umsetzung
05 -02A Durchführung eines jährlichen Wirtschaftsempfangs			ab 2011	nicht-investiv	Bürgermeister BdS Ärztekammer		-	
05 -02B Regelmäßige Durchführung von Schulungsmaßnahmen zur Qualifizierung von Handel und Gewerbe			2011		PM	1.000 €	PF	
05 -02C Auflage eines gemeinsamen Stadt- und Einkaufsführers			seit 2010		LG/PM	10.000 €	PF	
05 -02D Aufbau eines einheitlichen Kultur- und Veranstaltungsma-nagements			2011		PM/BdS Hauptamt		PF	
05 -02E Aufbau einer Vermarktungs-strategie für den Gesundheits-standort Ebersberg			2011/2012					
05 -02F Aufbau eines öffentlich-priva-ten Projektfonds			seit 2009	VM investitionsvor-bereitend	LG	20.000 € jährlich	StBauFö	

- gestalterische Aufwertung / Sanierung öffentlicher Räume
- Entwicklungsfläche ruhender Verkehr
- Grünflächenentwicklung
- Flächenentwicklung durch B-Plan geregelt
- Fläche für städtebaulichen Vertrag
- Bereiche mit investitionsvorbereitenden Maßnahmen, wie z.B. Wettbewerbe, Feinuntersuchungen, Rahmenplanungen o.ä.
- Gebäudeneubau
- Sanierung, Umbau bestehender Gebäude, Nutzungszuführung
- Gebäudeabriss
- notwendige Raumkante in Planung
- Ausbau Fußwegenetz
- Neuorganisation Verkehrsknotenpunkte mit Verkehrsführung

Maßnahmennummer, z.B. 01-02A

01 / 02 A
- Nr. Planungsziel
- laufende Bezeichnung
- Nr. Handlungsfeld



STADT EBERSBERG
Integriertes Stadtentwicklungskonzept

Integrierte
Handlungs- und Maßnahmenübersicht

Bäumler und Žagar, Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS
Heinritz, Salm & Stegen, Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung
München 04/2011

N
M 1: 2.000

Eberhardstraße
Sieghartstraße
Rathaus
Marienplatz
Schlossplatz
Finanzamt
Stadtgarten
St. Sebastian
Heinrich-Vogl-Straße
Parkanlage
Altstadtpassage
Bahnhofstraße
Jesuitengasse
Einkaufszentrum
BP Nr. 171
stadtischer Bauhof
Ulrichstraße
Kreisklinik
Münchener Straße
Bürgersaal
Klosterbauhof
Stadtsaal
Eichthalstraße
Rickstraße
Amtsgericht
Landratsamt
Forstamt
Gärtnereistraße
BP Nr. 174
Gärtnereibetrieb
Schwedenanger
BP Nr. 176
Dr.-Wintrich-Straße
Bahnhof
Sparkassenplatz
STADT EBERSBERG
Integriertes Stadtentwicklungskonzept
Gestaltungskarte
Bäumler und Žagar, Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS
Heinritz, Salm & Stegen, Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung
München 04/2011
N
M 1: 2.000

2 Ausblick: Umsetzung des Integrierten Handlungs- und Maßnahmenkonzeptes

Das ISEK für die Stadt Ebersberg und insbesondere das Integrierte Handlungs- und Maßnahmenkonzept sind darauf ausgerichtet, in der verbleibenden und begrenzten Programmlaufzeit jene Handlungsfelder und Maßnahmen anzugehen, die einen maximalen Beitrag zur Standortstärkung leisten. Der Wert des ISEK ist deshalb nicht in einer möglichst umfassenden Maßnahmensammlung zu suchen, sondern in der Beschränkung auf ausgewählte Handlungsfelder und Maßnahmen, die in dem vorangegangenen Beteiligungsprozess der öffentlichen und privaten Akteure als besonders zentral erachtet wurden. Der Umsetzungsprozess soll nahtlos an die bereits während der Konzepterstellung begonnenen Aktivitäten anknüpfen und diese sowie weitere Aktivitäten fortführen.

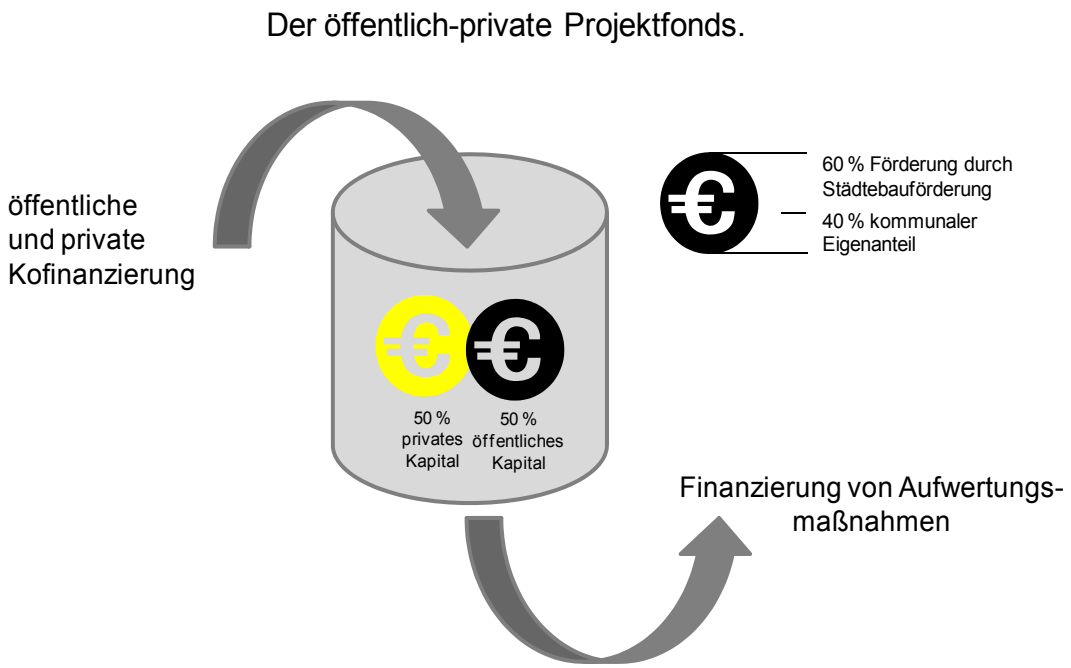
Dennoch listet das ISEK eine Vielzahl an Handlungsfeldern und Maßnahmen auf, die nicht alle zur gleichen Zeit und mit gleicher Intensität verfolgt werden können. Es muss eine Rangfolge gebildet werden, die dem Umsetzungsprozess zu Grunde gelegt wird und die sich an den personellen und finanziellen Möglichkeiten der öffentlichen Hand und der Privatwirtschaft orientiert.
Im Rahmen des ISEK können die Maßnahmen auch noch nicht umfassend hinsichtlich der Kosten, Projektzuständigkeiten und Zeithorizonte ausdifferenziert werden.

Zunächst bedarf es eines klaren politischen Votums für das ISEK und die darin formulierten Ziele. Daran schließt sich der Auftrag an die Verwaltung an, diese Ziele und Handlungsansätze zusammen mit der Projektsteuerung und den privaten Akteuren zu priorisieren und weiter voran zu treiben. In einem zweiten Schritt ist mit der zuständigen Förderbehörde (Regierung von Oberbayern) zu klären, welche Maßnahmen förderfähig sind, welche Maßnahmen nicht förderfähig sind und welche Maßnahmen aus einem öffentlich-privaten Projektfonds (Erklärung siehe unten) finanziert werden können. Auf der Basis dieser Auswahl kann gemeinsam mit der Lenkungsgruppe ein Organisations- und Finanzierungskonzept erarbeitet werden.
Bestandteil des Organisationskonzeptes sind die bereits angesprochene Priorisierung und Auswahl konkreter Maßnahmen sowie die Definition von Zuständigkeiten und Verantwortlichkeiten. Die Aufgaben sind dabei auf viele Schultern zu verteilen. Unterstützung in der Umsetzung bekommt die Stadt bereits durch ein externes Projektmanagement. Das Projektmanagement sollte ggf. um weitere Handlungsfelder und Tätigkeiten erweitert bzw. um eine weitere Person ergänzt werden.

Gegenstand des Finanzierungskonzeptes ist die Klärung der zur Verfügung stehenden Budgets für die einzelnen Maßnahmen. Dies betrifft sowohl den kommunalen Eigenanteil für förderfähige Maßnahmen als auch die Auflage des öffentlich-privaten Projektfonds.
Der Projektfonds ist ein besonderes Instrument im Förderprogramm Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Aus ihm können konkrete Aufwertungsmaßnahmen finanziert werden. Dazu zählen investive und investitionsvorbereitende Maßnahmen. Die Mittel, die nicht aus der Städtebauförderung stammen, können auch für nicht-investive Maßnahmen eingesetzt werden. Der Projektfonds dient insbesondere auch dazu, private Investitionen anzustoßen. Jeder Euro, der von privaten Akteuren in diesen Fonds eingezahlt wird, wird durch einen weiteren Euro im Zuge einer öffentlichen Kofinanzierung aufgestockt.
Der Anteil der Städtebauförderung an der öffentlichen Kofinanzierung liegt bei 60 Prozent. Es verbleibt ein kommunaler Eigenanteil an der Kofinanzierung von 40 Prozent.

Die Projektsteuerung wird die Stadt Ebersberg bei der Durchführung dieser wichtigen Schritte und in der weiteren Umsetzung begleiten. Für die Umsetzung ist zunächst die Maßnahmenpriorisierung und anschließend eine Ausdifferenzeirung der Maßnahmen in operationale Maßnahmenagenden erforderlich. Diese Maßnahmenagenden bilden die Grundlage für die am Ende der Programmlaufzeit verbindlich durchzuführende Evaluation.

Die im Anhang befindliche Mehrebenenmatrix kann bei der Priorisierung der Handlungsfelder und Maßnahmen behilflich sein. Sie zeigt auf, welche Handlungsfelder einen besonders hohen Beitrag zur Erreichung der Stadtentwicklungsziele in den einzelnen Themenfeldern liefern.



39 Abbildung
Projektfonds

HSS in Anlehnung an Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern 2010

Quellenverzeichnis

Bayerisches Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung 2009/2010. Genesis-Online. Datenbank. Online im Internet. URL: https://www.statistikdaten.bayern.de/genesis/online/logon (Stand 16.12.2010).

Bayerische Staatsregierung (Hrsg.) 2010: BayernViewer. Online im Internet. URL: http://www.geodaten.bayern.de/BayernViewer2.0/index.cgi (Stand 16.12.2010).

Bertelsmann Stiftung 2008: Demographiebericht Ebersberg. o. O.

Deutscher Bundestag o.J.: Drucksache 15/2250:54. Berlin.

Dorsch Consult Verkehr und Infrastruktur GmbH 2010: Integriertes Verkehrskonzept für die Stadt Ebersberg. München.

Hornberger, Illner u. Weny 2010: Unveröffentlichte Planungsunterlagen zum Einkaufszentrum Altstadtpassage.

Kuschnerus, U. 2007: Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.) 2010: Programm Leben findet Innenstadt – Aktive Stadt- und Ortsteilzentren. Förderleitlinie Projektfonds. München.

Petzet, M. (Hrsg.) 1997: Denkmäler in Bayer – Ensembles in Oberbayern. München.

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München (Hrsg.) 2009: Flächenpotentiale der Stadt Ebersberg. München.

Regionaler Planungsverband München (Hrsg.) 2006: Der Regionalplan der Region München. München.

Anlagen

Stellungnahme zum Bauvorhaben „Einkaufszentrum in der Altstadtpassage"; Vorhaben der Firma TBK – Ten Brinke-Küblböck in der Fassung vom 14. Mai 2009

Stellungnahme der Büros Plankreis und Heinritz, Salm & Stegen zum Investitionsvorhaben der Firma TBK in der Ebersberger Innenstadt bezugnehmend auf den Planungsstand 11.05.2010

Stellungnahme der Büros Heinritz, Salm & Stegen, Plankreis, Dorsch zum Investitionsvorhaben der Firma TBK in der Ebersberger Innenstadt bezugnehmend auf den Planungsstand 03.09.2010

Stellungnahme
zum Bauvorhaben „Einkaufszentrum in der Altstadtpassage“

Vorhaben der Firma TBK – Ten Brinke-Küblböck
In der Fassung vom 14. Mai 2009

Anlass

Die Firma TBK - Ten Brinke-Küblböck, Projektentwicklungs GmbH beabsichtigt in der Altstadtpassage ein Einkaufszentrum zu errichten. Das dem Büro PLANKREIS zur Beurteilung vorliegende Projekt, in der Fassung vom 14.05.2009, befindet sich in einem frühen Planungsstadium. Dem Büro PLANKREIS liegt keine aktuellere Planfassung vor.
Die Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Betreuung des Stadtentwicklungsprozesses Ebersberg.

Das vorliegende Konzept für ein Einkaufszentrum in der Altstadtpassage trägt insbesondere mit seiner u.a. großflächigen Einzelhandelsnutzung an einem integrierten Standort wesentlich zur Stärkung der Innenstadt bei. Es bietet sich die Chance eine zentrale Brachfläche in der Altstadt gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den betroffene Bereich existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan (Nr. 88.1 „Baugebiet Innenstadt Ebersberg“, Satzungsbeschluss 11.7.2006). U.a. wurden folgende Ziele für das Gebiet definiert, die für die städtebauliche Grobbeurteilung des Vorhabens den Rahmen bilden:

- Kleinteiligkeit und urbane Dichte bewahren
- Mischung von Büros, Praxen, Ladengeschäften, Wohnungen
- Schaffung einer direkten Fußgängerverbindung
- Kirchturm als Orientierungsmerkmal
- Gemeinschaftstiefgarage zur Verbesserung der Parkplatz-Situation

Art und Maß der Nutzung

BP 88.1 - „Baugebiet Innenstadt Ebersberg“	Einkaufzentrum – Fa. TBK Fassung 14.5.2009
Mischgebiet (MI) gem. §6 BauNVO, d.h. Mischung von Büros, Praxen, Ladengeschäften, Wohnungen	großflächige Einzelhandelsflächen sowie kleinere Ladeneinheiten. D.h. Lebensmittel-Vollsortimenter, Textilien, Schuhe etc.
GF 8840 m²	GF 6570 m² (+ ca. 1900 m² Stellplätze im Dachgeschoss)

Das Vorhaben sieht im westlichen Baukörper Ladeneinheiten mit einer Geschossfläche von 1500 -2150 m² vor. Dabei handelt es sich nach § 11 BauNVO um großflächigen Einzelhandel, der i.d.R. nur im Sondergebiet (SO) oder Kerngebiet (MK) zulässig ist. Aus städtebaulicher Sicht wird die Ansiedlung von großflächigen Ladeneinheiten in zentraler Innenstadtlage positiv bewertet. Durch die Eingrabung des großkubaturigen Baukörpers in den Hang kann das Bauvolumen sinnvoll in die eher kleinkubaturige Umgebung eingebunden werden. Der östliche Baukörper ist kleinteilig strukturiert, dies entspricht den gewachsenen Strukturen der Altstadt.

Nach bisherigem Planungsstand erlaubt das vorgesehene Maß der Nutzung eine städtebauliche Integration des Vorhabens in die Umgebung.

→ für die vorgeschlagene Nutzung ist eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans unumgänglich. Im Vorfeld sollten unbedingt hinsichtlich des geplanten großflächigen Einzelhandels Abstimmungsgespräche mit der Regional- und Landesplanung geführt werden.

→ Eine Gliederung sollte auch in der Ausformulierung der Baukörper erkennbar sein.

→ Neben dem wünschenswerten innenstadtrelevanten Nutzungsmix aus Handel und Dienstleistungen, sieht das Konzept kein Wohnen vor. Es gilt zu überlegen ob Wohnnutzungen im Sinne der Stärkung der Altstadt sinnvoll wären.

→ Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters sollte im Zusammenhang mit dem bestehenden REWE- Markt an der Dr.-Wintrich-Straße gesehen werden.

Höhen, Abstände und Rettungswege

Dem vorliegenden Entwurf sind folgende Höhen zu entnehmen:

Westlicher Baukörper	10,40 m / ~ 571 m ü. NN + Einhausung Parkdeck bzw. Erschließungsturm in Richtung Sparkasse
Östlicher Baukörper	9,40 m / ~ 570 m ü. NN + Dach (ausgebaut als Nichtvollgeschoss)

Die bestehende Bebauung entlang der Bahnhofstraße weißt im relevanten Bereich des Vorhabens eine ungefähre Firsthöhe zwischen 567 m ü. NN und 570 m ü. NN. Unter Berücksichtigung der topografischen Situation erscheint nach ersten Einschätzungen die Höhenentwicklung der geplanten Baukörper vor allem zu den Häusern entlang der Bahnhofstraße aus städtebaulicher Sicht angemessen. Sobald eine detaillierte Planung vorliegt muss das Vorhaben auf die Mindestabstandflächen gem. BayBo überprüft werden. Eventuelle Änderungen oder Ausnahmeregelungen sind dann zu treffen.

Aus den Planungen zum Theaterhof sowie zum Stadtsaal wurde verbindlich vereinbart, dass eine Feuerwehrzufahrt zwischen Bürgerhaus und Stadtsaal über die südliche Altstadtpassage zu gewährleisten ist. Dies bedeutet für die vorliegende Planung eine Verkleinerung bzw. Kürzung des südöstlichen Gebäudeteils.

→ Im Vorfeld sollte das Thema der Abstandsflächen in Verbindung mit der Höhenentwicklung mit dem Landratsamt besprochen werden.

→ Eine Überprüfung mit Schleppkurven sowie der Trassen ist notwendig. Zudem sollten im Vorfeld diesbezüglich Gespräche mir Feuerwehr und Landratsamt geführt werden.

Wege, Plätze, Sichtbezüge und Grünstrukturen

Eine aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte direkte Wegebeziehung (Hauptfußwegeachse) vom Bahnhof bis zum Marienplatz (und umgekehrt) wird durch den vorliegenden Entwurf sichergestellt. Zu begrüßen ist die Abfolge und Dimensionierung der öffentlichen Plätze. Durch die Abfolge raumverengender und aufweitender Abschnitte entstehen hier interessante Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität. Auf bestehende Gebäude (z.B. Stadtsaal) wird städtebaulich sinnvoll reagiert.

Die wichtigen Sichtbezüge zur Pfarrkirche St. Sebastian (wichtig v.a. für die Ost-West Wegebeziehung Heinrich-Vogl-Straße / Bahnhofstraße) wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

→ Die Öffnung der Passage sollte auch nachts sichergestellt sein. Das Teilstück der Altstadtpassage zwischen EZH- Vorhaben und Sparkasse sollte in die planerischen Überlegungen mit eingebunden werden.

Durch das geplante Vorhaben entfallen stadtbildprägende Grünstrukturen entlang der Hangkanten. Planungsrechtlich notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden im Bebauungsplanverfahren geklärt werden müssen.

→ Frühzeitige Abstimmung mit der zuständigen Naturschutzbehörde erforderlich.

Emissionen, Verkehr und Erschließung

Eine verkehrliche Beurteilung im Einzelnen bleibt der Firma Dorsch Consult vorbehalten.

Der vorliegende Entwurf sieht neben einer 2-geschossigen Tiefgarage mit Ein- und Ausfahrt über die Bahnhofstraße, Parken auf dem Dach des westlichen Baukörpers vor. Neben der Anlieferung sollen hier vor allem Mitarbeiter parken. Dies ist aus städtebaulicher Sicht zu begrüßen, da es so zu einer Entflechtung der Verkehrsmengen und somit zu geringeren punktuellen Belastungen kommt.

→ Schutz gegen Lärm und Abgasemissionen ist notwendig, z.B. durch Einhausung des Parkdecks oder der Ein- und Ausfahrten. Zudem wird ein Schallschutzgutachten für das Parkdeck notwendig sein.

Zusammenfassende Beurteilung und Empfehlung

Der vorliegende Bebauungsvorschlag für ein Einkaufszentrum in der Altstadtpassage Ebersberg bildet grundsätzlich eine positive Basis auf der die Planung unter Berücksichtigung der oben aufgeführten Gesichtspunkte weitergeführt werden kann. Das vorliegende Konzept trägt insbesondere mit seiner Einzelhandelsnutzung wesentlich zur Stärkung der Innenstadt bei. Es bietet sich die Chance eine zentrale Brachfläche in der Altstadt gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Die nächsten Schritte sollten unbedingt frühzeitig mit Behörden und den für die fachliche Beratung zur Verfügung stehenden Büros (PLANKREIS etc.) abgestimmt werden. Um Investitionssicherheit zu erlangen könnte ggf. ein „runder Tisch“ hilfreich sein.

Folgende Schritte sind notwendig:

→ Frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Regional- und Landesplanung zum Thema Einzelhandel.

→ Frühzeitige Abstimmungsgespräche mit dem Landratsamt zu den Themen Höhen und Abstandsflächen, eventl. Art des Bebauungsplanverfahrens.

→ Frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der zuständigen Naturschutzbehörde zum Umgang mit den Grünstrukturen an der Hangkante.

→ Frühzeitige Abstimmungsgespräche mit der Feuerwehr hinsichtlich des Brandschutzes und der Rettungswege.

→ Eventuell Einleitung eines Lärmschutz- bzw. Schallschutzgutachtens.

PLANKREIS

leben findet innen stadt .de

Heinritz, Salm & Stegen

Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Stellungnahme zu den Investitionsabsichten der Firma Ten Brinke – Küblböck (TBK) in der Ebersberger Innenstadt

Die Firma TBK beabsichtigt in der Ebersberger Innenstadt in zentraler Lage zwischen Bahnhof und Marienplatz die Errichtung eines Einkaufszentrums im Sinne von § 11 Abs. 3 BauNVO. Eigentümerin der überplanten Grundstücke ist die Eigentümergemeinschaft Otter-Wamsler. Das Areal ist aktuell durch große brach liegende Grundstücke in innerstädtischer Lage geprägt. Der rechtskräftige Bebauungsplan weist das Projektgebiet als MI-Gebiet aus.

In einer Projektbeschreibung der Firma TBK wird eine zu realisierende Verkaufsfläche von rund 5.000 qm angeführt. Geprägt wird das Vorhaben der Firma TBK durch zwei großflächige Geschäftseinheiten und mehrere ergänzende Ladeneinheiten zwischen 110 und 350 qm.

Zu dem Vorhaben der Firma TBK möchten wir folgende Aussagen treffen:

1. Der Standort zwischen Bahnhof und Marienplatz ist aufgrund seiner zentralen innerstädtischen Lage für eine Einzelhandelsnutzung grundsätzlich geeignet.

2. Es ist erklärtes Ziel der Stadt Ebersberg, die Attraktivität der Stadt Ebersberg als Einkaufsstadt insgesamt zu erhöhen und den Einzelhandel in der Innenstadt zu stärken. Dies ist aus unserer Sicht in erster Linie durch die Ansiedlung zusätzlichen Einzelhandels zu erreichen. Momentan weist die Stadt Ebersberg eine Verkaufsflächenausstattung von rund 1,5 qm pro Einwohner aus. Dies ist für eine Stadt der Größe Ebersbergs mit mittelzentraler Funktion eine durchschnittliche bis unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung. Durch das Vorhaben der Firma TBK eröffnet sich nun die Möglichkeit, das Einzelhandelsangebot in Ebersberg in zentraler innerstädtischer Lage auszubauen. Dadurch kann nicht nur die Attraktivität der Stadt Ebersberg als Einkaufsstadt insgesamt erhöht werden, sondern insbesondere kann die Innenstadt in ihrer Funktionalität und Versorgungsfunktion gestärkt werden.

3. Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, die Fachmärkte und andere großflächige Einzelhandelsbetriebe in nicht integrierten Lagen zugelassen haben, ist die Stadt Ebersberg in der Vergangenheit sehr restriktiv mit solchen Ansiedlungsvorhaben umgegangen. Dadurch eröffnet sich nun die Chance, sich von anderen Kommunen im Wettbewerb positiv abzuheben und ein Impulsprojekt der Innenstadtentwicklung zu realisieren.

4. Durch das Vorhaben können großflächige Betriebsformate im Einzelhandel realisiert werden, die als so genannte Magnetbetriebe eine Außenwirkung entfalten, von der auch die umliegenden Geschäfte und Einrichtungen profitieren können. Im Einzelfall sind negative Auswirkungen auf bereits in Ebersberg ansässige Einzelhandelsbetriebe nicht auszuschließen. Insgesamt ist aber von positiven Impulsen auch für die bereits ansässigen Geschäfte durch eine Aufwertung und Belebung der Innenstadt auszugehen.

5. Besonders positiv zu bewerten ist die Tatsache, dass ein Lebensmittelvollsortimenter als Ankermieter vorgesehen ist und somit die Versorgungsfunktion der Innenstadt mit Gütern des alltäglichen Bedarfs nicht nur erhalten, sondern sogar gestärkt wird. Dies ist im Hinblick auf eine Belebung und Frequentierung der Innenstadt zu begrüßen und auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und einer Stärkung der Nahversorgung positiv.

6. Durch den Verkaufsflächenzuwachs von rund 5.000 qm würde sich die Verkaufsflächen-Pro-Kopf-Ausstattung in Ebersberg auf rund 1,94 qm pro Einwohner erhöhen. Dies halten wir für eine angemessene und verträgliche Dimension, die dem Versorgungsauftrag der Stadt Ebersberg entspricht. Zu bedenken ist zudem, dass die Besetzung der neu geschaffenen Ladeneinheiten zum Teil durch Standortverlagerungen bereits ansässiger Unternehmen erfolgen könnte und der Verkaufsflächenzuwachs deshalb netto geringer ausfallen wird.

Empfohlene weitere Vorgehensweise:

1. Wir empfehlen dem Stadtrat der Stadt Ebersberg, das Verfahren zur notwendigen Änderung des Bebauungsplanes einzuleiten.

2. Die notwendige Abstimmung mit den zu beteiligenden Behörden sollte zeitnah erfolgen (vgl. auch Stellungnahme Plankreis).

3. Im Detail wird eine Qualifizierung des Vorhabens im Zuge der Erstellung des ISEK stattfinden. Durch eine enge Zusammenarbeit zwischen Investor, Eigentümern, Politik und Verwaltung sowie dem interdisziplinären Planungsteam aus den Bereichen Städtebau, Verkehr und Wirtschaftsgeographie werden noch offene Planungsfragen geklärt und eine für den Standort optimale Lösung gefunden. Folgende Punkte sollten weiter qualifiziert werden:

    - Position, Offenheit und Zugänglichkeit der Rollsteige von der Tiefgarage in das Erdgeschoss

    - Offenheit der Schaufensterfront des Einkaufsmarktes im EG (Motto: „Das ganze Geschäft wird zum Schaufenster“). Damit in Zusammenhang stehend die Erarbeitung einer möglichen Gestaltungssatzung für den Bereich der Altstadtpassage

    - Erhalt der Altstadtpassage als öffentlicher Raum (vgl. Stellungnahme Plankreis)

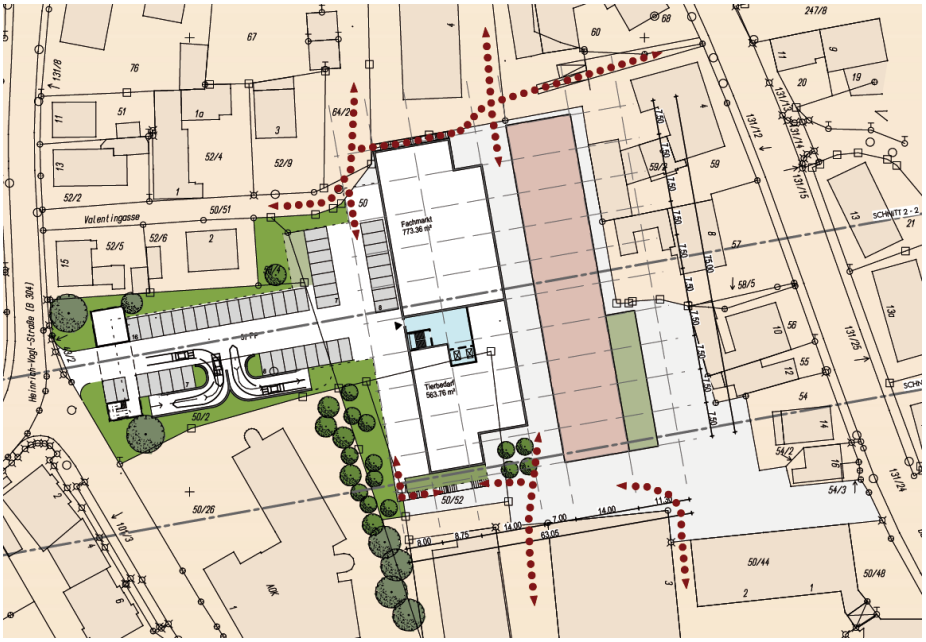
    - Überplanung des Gebietes MI4 (BP 88.1) (vgl. Stellungnahme Plankreis)

München, den 8. Juli 2009

AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN
STADT EBERSBERG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ebersberg

Ergänzung zu der Stellungnahme vom Juli 2009 zu den Investitionsvorhaben der Firma TBK in der Ebersberger Innenstadt bezugnehmend auf den Planungsstand 11.05.2010



Stellungnahmen der Büros:

Bäumler und Žagar Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS

Dipl.-Ing. Christian Bäumler
Dipl.-Ing. Dorica Žagar
Dipl.-Ing. Jochen Gronle

Heinritz, Salm & Stegen
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Dr. Volker Salm
Dr. Rafael Stegen

München, 18.05.2010

18.05.2010

Stellungnahme
der Büros Plankreis und Heinritz, Salm & Stegen

zum Investitionsvorhaben der Firma TBK in der Ebersberger Innenstadt bezugnehmend auf den Planungsstand 11.05.2010

Anlass

Die Firma TBK, Projektentwicklungs-GmbH beabsichtigt in der Altstadtpassage ein Einkaufszentrum zu errichten. Das den beiden Büros zur Beurteilung vorliegende Projekt, in der Fassung vom 11.05.2010, befindet sich in einem frühen Planungsstadium. Die Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Betreuung des Stadtentwicklungsprozesses in Ebersberg.

PLANKREIS

Das vorliegende Konzept trägt u.a. mit seiner großflächigen Einzelhandelsnutzung an einem integrierten Standort wesentlich zur Stärkung der Innenstadt bei. Es bietet sich die Chance eine zentrale Brachfläche in der Altstadt gestalterisch und funktional aufzuwerten. Eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle direkte Wegebeziehung (Hauptfußwegeachse) vom Bahnhof bis zum Marienplatz (und umgekehrt) wird durch den vorliegenden Entwurf sichergestellt.

Der vorliegende Bebauungsvorschlag bildet grundsätzlich eine positive Basis. Ergänzend zur Stellungnahme vom Juli 2009 gilt es im weiteren Abstimmungsverlauf zu überprüfen, ob nachfolgend aufgeführte Punkte Eingang in die Planung finden können:

- Im Sinne des Bebauungsplans Nr. 88, Ebersberg Innenstadt, wäre es zu begrüßen, wenn die Abfolge und Dimensionierung der öffentlichen Plätze in der Altstadtpassage großzügiger ausfallen würde. Durch raumverengender sowie auf weitenden Abschnitten entstehen Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität, die sich u.a. positiv auf den Einzelhandel auswirken. Vor allem der Bereich nördlich des Kuhstalls sollte aus städtebaulicher Sicht aufgeweitet werden. Neben gewünschten gestalterischen Qualitäten dient dieser Platzbereich als Eingang bzw. als „Gelenk“, das die Fußgänger in den Theaterhof führt.
- Ebenso sollte auf eine ausreichende Durchwegung des Innenstadtbereichs geachtet werden. Vor allem im westlichen Bereich, hin zur AOK/

Landratsamt erscheint eine Fußwegeverbindung zur Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße, wie auch im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzt, sinnvoll. Dabei gilt es zu prüfen, ob zwecks Querung der Heinrich-Vogl-Straße die Wegeanbindung an den Knotenpunkt Heinrich-Vogel-Straße/ Münchner Straße/ Eichthalstraße geführt werden kann. Auf eine Erlebbarkeit der Topografie ist zu achten.

- Hinsichtlich einer Eingliederung der großen Baukörper in die Umgebung ist es wünschenswert, dass v.a. der östliche Baukörper in seiner Höhenentwicklung differenzierter ausgebildet ist. In nächster Nachbarschaft zur kleinteiligen Bebauung entlang der Bahnhofstraße erscheint eine Gliederung des ca. 70 m langen Baukörpers aus städtebaulicher Sicht daher sinnvoll. Ebenso sollte der westliche Baukörper im obersten Geschoss etwas zurückspringen, um den „schluchtartigen“ Charakter der Passage positiv entgegen zu wirken.
- Im Rahmen weiterer Gutachten gilt es die Erschließungs- und Anlieferungssituation sowie die Auswirkungen des Vorhabens auf das städtische Verkehrsnetz zu untersuchen. Es wäre wünschenswert, wenn bei der Errichtung der Stellplätze ein ganzheitlicher Blick auf den innerstädtischen Stellplatzbedarf gelegt wird.

Heinritz, Salm & Stegen

Bezüglich des Bebauungskonzeptes für das Fachmarktzentrum in der Innenstadt Ebersbergs empfehlen wir (in Ergänzung zu unserer Stellungnahme vom Juli 2009) der Stadt Ebersberg folgende Sachverhalte zu klären/zu bedenken:

- Begleitende/Kontinuierliche Abstimmung mit der Städtebauförderung (Frau Steinkirchner) über Planungsfortschritte
- Einbindung von Dorsch Consult und deren Verkehrsmodell zur Untersuchung der Auswirkungen des FMZ auf den innerstädtischen Verkehr insgesamt (Einspeisung als Szenario in das Verkehrsmodell).
- Klärung des Stellplatzbedarfs in der Zusammenschau der projektierten Stellplätze insgesamt (Landratsamt, Bahnhofstraße, FMZ).
- Das Bebauungskonzept vom 11. Mai 2010 sieht im Gegensatz zu den ersten Entwürfen statt einer Verkaufsfläche von 5.000 qm nun eine Verkaufsfläche von rund 7.500 qm vor. Aus Sicht des Einzelhandels und im Hinblick auf Umsatzumverteilungen können keine stichhaltigen Argumente gegen diese Vergrößerung der Verkaufsflächen angeführt wer-

den. Der Standort ist für eine Handelsnutzung grundsätzlich gut geeignet und verlässliche Prognosen einer Umsatzumverteilung sind u.E. nicht zu berechnen. Der Anstieg der Verkaufsfläche bringt aber andere Probleme mit sich, die zu berücksichtigen sind (siehe auch o.a. Punkte):

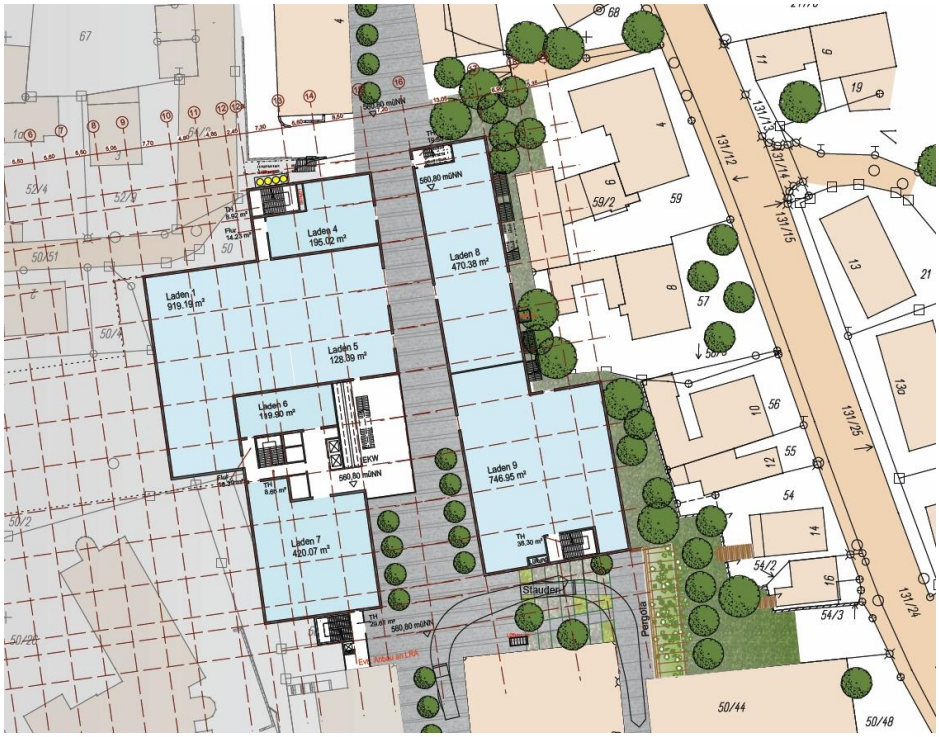
- mit steigender Verkaufsfläche steigt auch das Kundenverkehrsaufkommen, was in den Szenarien des Verkehrsplaners zu berücksichtigen ist
- Entgegen erster Planungen ist das Stellplatzangebot bei wachsender Verkaufsflächenzahl gesunken
- mit steigender Verkaufsfläche steigt der Stellplatzbedarf, eine räumliche Integration in das Bebauungskonzept wird schwieriger
- bei einer Entwicklung eines zweiten TG Geschosses im Bereich der Bahnhofstraße und gleichzeitiger Widmung dieser Plätze an Sparkasse, Landratsamt etc. würde das Stellplatzangebot für den Kunden des EKZ faktisch nicht steigen.
- mit steigender Verkaufsfläche wächst das Bauvolumen/die Kubatur des Vorhabens und ist städtebaulich schwieriger mit den Belangen des Stadtbildes, des Naturschutzes und den Vorgaben des B-Planes in Übereinstimmung zu bringen
- mit steigender Verkaufsfläche wird eine qualitätsvolle Vermietung des Objektes bis zum letzten qm schwieriger (Attraktivität des Handelsbesatzes)
- das Angebot kleinteiliger Ladeneinheiten steht in Konkurrenz zu den bereits in der Innenstadt vorhandenen kleinteiligen Strukturen. Um eine Bestandssicherung und Arbeitsteilung zwischen der Innenstadt und dem EKZ zu ermöglichen, sollte auf die Kleinflächigkeit im EKZ verzichtet werden.

- Aspekte der Atmosphäre und Gestaltqualität im Verlauf der Altstadtpassage sollten im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages berücksichtigt werden (bspw. Gestaltungssatzung/Materialien etc.)

AKTIVE STADT- UND ORTSTEILZENTREN
STADT EBERSBERG

Integriertes Stadtentwicklungskonzept Ebersberg

Stellungnahme in Ergänzung zu den Stellungnahmen vom Juli 2009 und Mai 2010 zum Investitionsvorhaben der Firma TBB in der Ebersberger Innenstadt, Planstand 03.09.2010



Stellungnahmen der Büros:

Bäumler und Žagar Architekten und Stadtplaner im PLANKREIS

Dipl.-Ing. Christian Bäumler
Dipl.-Ing. Dorica Žagar
Dipl.-Ing. Jochen Gronle

Heinritz, Salm & Stegen
Partnerschaft für angewandte Stadt- und Sozialforschung

Dr. Volker Salm
Dr. Rafael Stegen

Dorsch Gruppe DC Verkehr

Dipl.-Ing. Christian Lademacher

München, 10.09.2010

10.09.2010

Stellungnahme
der Büros Heinritz, Salm & Stegen, Plankreis, Dorsch

zum Investitionsvorhaben der Firma TBK in der Ebersberger Innenstadt bezugnehmend auf den Planungsstand 03.09.2010

Anlass

Die Firma TBK, Projektentwicklungs-GmbH beabsichtigt in der Altstadtpassage ein Einkaufszentrum zu errichten. Die Stadt Ebersberg bittet die beiden Büros anlässlich des Technischen Ausschusses am 14.09.2010 um eine fachliche Stellungnahme. Die Stellungnahme erfolgt im Rahmen der Betreuung des Stadtentwicklungsprozesses in Ebersberg. Sie konzentriert sich auf die wesentlichen städtebaulichen und funktionalen Aspekte der vorliegenden Planung.

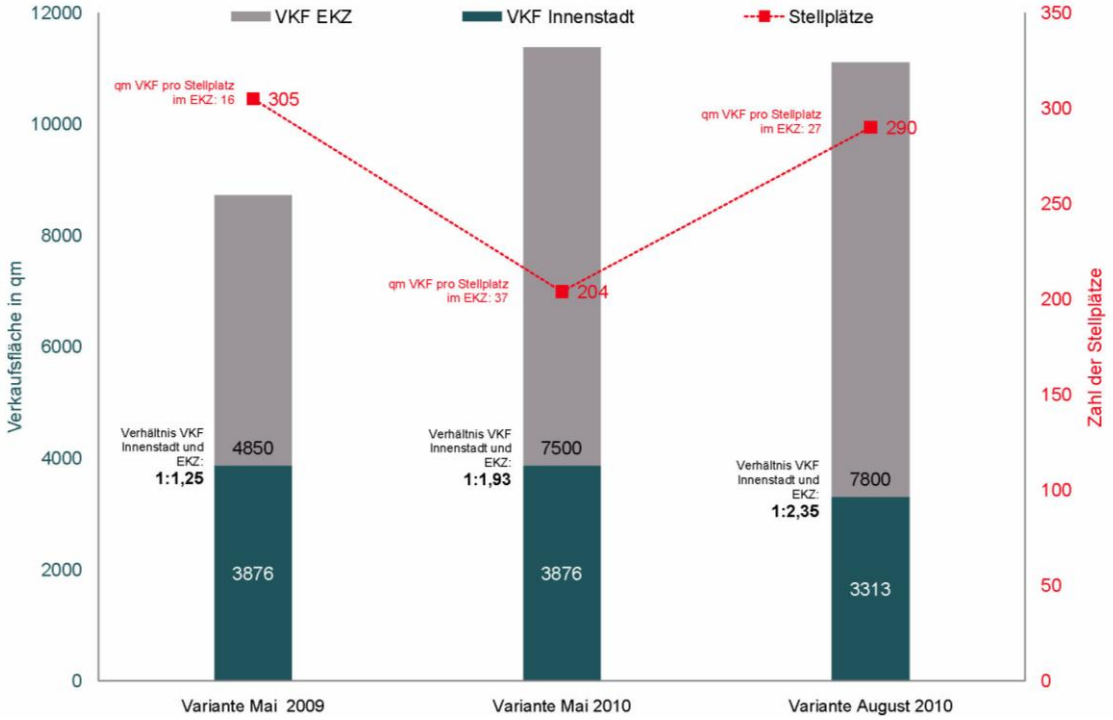
HEINRITZ, SALM & STEGEN

Ziel des Programms Aktive Stadt- und Ortsteilzentren ist es, die Innenstädte in ihrer städtebaulichen und wirtschaftlichen Entwicklung zu stärken. In diesem Sinne ist das neue Einkaufszentrum so lange zu befürworten, wie es auch zu einer Stärkung bestehender Strukturen beiträgt. Falls das Einkaufszentrum zwar als Solitär in der Altstadt bestehen kann, aber keine Kopplungseffekte und Synergien zu bestehenden Strukturen hergestellt werden, ist das Vorhaben kritisch zu beurteilen. Insgesamt wird der gewachsene Einzelhandelsbesatz der Innenstadt nur noch eine Ergänzung zum Einkaufszentrum sein. Deshalb sind für die Innenstadt neue Positionierungsmerkmale zu entwickeln und Kompensationsmaßnahmen zu ergreifen. Zu diesen Kompensationsmaßnahmen zählen u.a. eine Aufwertung des Marienplatzes und des Bahnhofsumfeldes sowie des Fußgängerbereiches in der Passage Heinrich-Vogl-Straße. An diesen Standorten müssen Qualitäten geschaffen werden, die zu der Bündelung von Versorgungseinrichtungen in dem Einkaufszentrum einen qualitativen Gegenpol bilden und den Verlust von zwei Leitbetrieben aus den bestehenden Strukturen kompensieren können.
Es ist daher notwendig, die im Entwicklungsprozess des ISEKs erarbeiteten integrierten Entwicklungsschritte für den Verkehr (Variante 2), für den Städtebau (Aufwertung Marienplatz) und für den Einzelhandel (gemeinsamer Marktauftritt) mit dem ISEK als Rahmenbedingung zu formulieren, zu beschließen und umzusetzen. Dabei sind freilich unterschiedliche Planungshorizonte zu berücksichtigen, da die privatwirtschaftliche Realisierung des Einkaufszentrums eher abgeschlossen sein wird, als die Entwicklung und Qualifizierung öffentlicher Räume. Dies erfordert zwar ein Denken in längeren Zeiträumen, muss jedoch jetzt schon mit bedacht werden.

Im Einzelnen möchten wir zu folgenden Punkten Explizit Stellung nehmen:

- Die Verkaufsflächengröße und der angedachte Branchenmix des Einkaufszentrums lassen eine für den Kunden attraktive Einkaufsmöglichkeit mit überörtlicher Anziehungskraft erwarten. Der Standort als innerstädtischer Standort ist dafür in höchstem Maße geeignet. In der Beurteilung der möglichen Auswirkungen dürfen auch nicht der Konkurrenzschutz für bestehende Betriebe bzw. die Auswirkungen auf bestimmte Betriebe im Fokus stehen. Dennoch kann ein solches Vorhaben (vor allem im Rahmen des Förderprogramms Aktive Zentren) aus unserer Sicht nur befürwortet werden, wenn es gelingt, das neue Vorhaben sowohl städtebaulich als auch funktional in die bestehenden innerstädtischen Strukturen zu integrieren. Wir möchten an dieser Stelle deshalb noch einmal die Bedeutung der Stufe 2 des Verkehrskonzeptes, einer Aufwertung des Marienplatzes mit einer Erhöhung der dortigen Aufenthaltsqualität und eines schlüssigen Stellplatzkonzeptes für die gesamte Innenstadt betonen.
- Das Verhältnis des Verkaufsflächenzuwachses im EKZ zum vorhandenen Einzelhandelsbestand in der Innenstadt hat sich zunehmend zu Gunsten des EKZ gewandelt. Mit steigender Verkaufsfläche im EKZ sinkt die Wahrscheinlichkeit von Kopplungsaktivitäten mit dem gewachsenen Einzelhandel in der restlichen Innenstadt. Das EKZ wird im Branchenmix zunehmend autark. Verstärkend wirkt, dass mit dem Umzug von 2 Leitbetrieben (REWE und Lidl) der „gewachsenen Innenstadt“ nunmehr 2 Frequenzbringer entzogen werden.

Veränderung der Planungsstände



In der Verkaufsflächenaufstellung für die Innenstadt wurden der Umzug des REWE in den Varianten Mai 2009 und Mai 2010 sowie der Umzug des REWE und des LIDL in Variante August 2010 berücksichtigt (jeweils ohne Nachfolgenutzungen).

- Für die zunächst brach fallenden Immobilien REWE und Lidl sind baurechtlich Festsetzungen zu treffen, um unerwünschte Nachfolgenutzungen (bspw. Spielhallen) auszuschließen. Durch die Lage im Sanierungsgebiet besteht hier erhöhter Handlungsspielraum.
- Trotz deutlich gewachsener Verkaufsflächen im Einkaufszentrum ist die Zahl der Stellplätze im EKZ zum Planungsstand Mai 2009 gesunken (vgl. Abbildung zur Entwicklung der Planungsstände). Wir gehen davon aus, dass die Zahl der Stellplätze im EKZ nicht ausreicht und sich der Nachfragedruck auf die vorhandenen Stellplätze im sonstigen Innenstadtgebiet erhöht (bspw. am Marienplatz – siehe auch Stellungnahme von Dorsch Consult). Dies mindert die Erreichbarkeit der Geschäfte in der Innenstadt und reduziert den Handlungsspielraum zur Aufwertung des Stadtraumes (bspw. im Bereich Marienplatz). Es besteht die Gefahr, dass der Marienplatz als „gute Stube“ der Stadt zu einem Kurzzeitparkplatz des Einkaufszentrums wird. Nach wie vor fehlt ein schlüssiges Stellplatzkonzept für die gesamte Innenstadt.
- Im Vergleich zum Planungsstand vom Mai 2010 hat sich das Problem mit kleinflächigen Ladeneinheiten im EKZ in der nun vorliegenden Version wieder etwas entschärft. Im städtebaulichen Vertrag sollten dazu verbindliche Vereinbarungen getroffen werden, bspw. dass maximal 3 Ladeneinheiten mit jeweils weniger als 200 qm vorgehalten werden dürfen.
- Im Haupteingangsbereich der Passage ist darauf zu achten, dass eine hochwertige Gestaltung als repräsentatives Entrée realisiert wird. Die hier skizzierte Lösung mit dem Abstellbereich für Einkaufswägen birgt die Gefahr, sich im Laufe der Jahre zu einer „Schmuddel-Ecke“ zu entwickeln.
- Im 1. OG des westlichen Baukörpers besteht aufgrund der eingeplanten „Nebenräume“ die Gefahr, dass zur Passage hin eine unbelebte Fassade mit ungestalteten Fensterflächen entsteht.
- Das Entstehen einer attraktiven Gastronomie mit einer entsprechenden Außenbestuhlung ist im Hinblick auf die Positionierung angrenzender Areale (Marienplatz, Klosterbauhof) kritisch zu sehen.

PLANKREIS

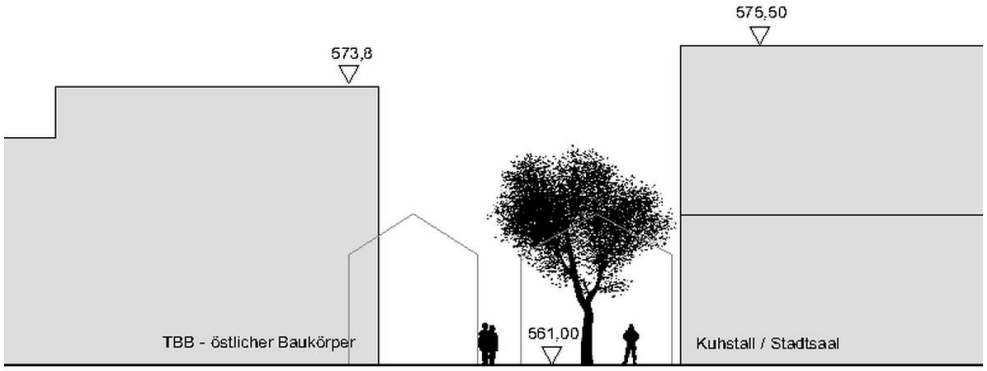
Wie schon in den vorherigen Stellungnahmen beschrieben, trägt das vorliegende Konzept u.a. mit seiner großflächigen Einzelhandelsnutzung an einem integrierten Standort wesentlich zur Stärkung der Innenstadt bei. Es bietet sich die Chance eine zentrale Brachfläche in der Altstadt gestalterisch und funktional aufzuwerten. Eine aus städtebaulicher Sicht sinnvolle direkte Wegebeziehung (Hauptfußwegeachse) vom Bahnhof bis zum Marienplatz (und umgekehrt) wird durch den vorliegenden Entwurf sichergestellt und attraktiviert.

Dem vorliegenden Bebauungsvorschlag sind im Vergleich zum Entwurfsstand Mai 2010 nur wenige Veränderungen hinsichtlich der städtebaulichen Einbindung zu entnehmen. Daher wollen wir nochmal auf folgende Punkte hinweisen:

Platzausbildung

- Im Sinne des Bebauungsplans Nr. 88.1, Ebersberg Innenstadt sowie in Anlehnung an den ersten Entwurf zum Vorhaben vom 14.05.2009 (siehe Anhang) wäre es zu begrüßen, wenn die Abfolge und Dimensionierung der öffentlichen Plätze in der Altstadtpassage großzügiger ausfallen würde. Durch den Wechsel von Raumverengungen und Aufweitungen entstehen Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität, die sich u.a. positiv auf den Einzelhandel auswirken. Auch wenn die Abstandsflächen nach ersten Einschätzungen eingehalten wurden, sollte aus städtebaulicher Sicht vor allem der Bereich nördlich des Kuhstalls aufgeweitet werden. Neben gewünschten Aufenthaltsfunktionen dient dieser Platzbereich als Eingang bzw. als „Gelenk“, das die Fußgänger in den Theaterhof führen soll.

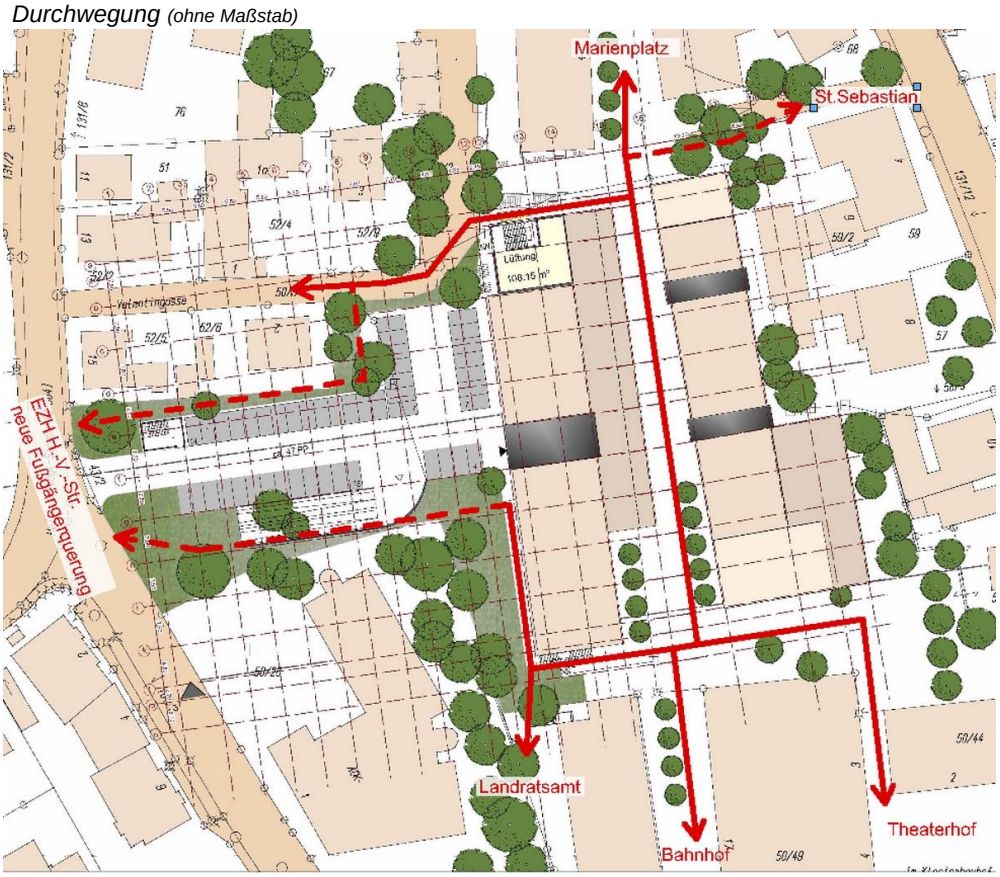
Schematischer Schnitt Platzsituation nördlich des Kuhstalls (ohne Maßstab)



Durchwegung, Fuß- und Radwege

- Ebenso sollte auf eine ausreichende Durchwegung des Innenstadtbereichs geachtet werden. Vor allem im westlichen Bereich, hin zur AOK/ Landratsamt erscheint eine Fußwegeverbindung zur Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße, wie auch im Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzt, sinnvoll. Die in den Hochbauentwürfen angedachte Fußwegeverbindung zwischen Landratsamt und westlichen Baukörper sollte unbedingt durch den Bebauungsplan gesichert werden.

Durchwegung (ohne Maßstab)



- Weiterhin wäre es wünschenswert, wenn die westlichen Fußwege in Ergänzung zur Valentingasse an den Knotenpunkt Heinrich-Vogel-Straße/ Münchner Straße/ Eichthalstraße geführt werden könnten. Im Rahmen der Umbauarbeiten des Knotenpunktes sollten hier Querungshilfen für Fußgänger angeboten werden. Der westliche Parkplatz müsste hierfür geringfügig umorganisiert werden (siehe auch Stellungnahme Dorsch, Innere Erschließung).
- Das Fahrradfahren in der Altstadtpassage muss nach wie vor möglich sein. Die Altstadtpassage stellt in Verbindung mit der Sieghartstraße-Richardisweg eine wichtige Nord-Süd-Wegeverbindung innerhalb Ebersbergs dar (siehe Stellungnahme Dorsch, Innere Erschließung).

Stellplätze und Verkehr

- Es wäre wünschenswert, wenn bei der Errichtung der Stellplätze ein ganzheitlicher Blick auf den innerstädtischen Stellplatzbedarf gelegt wird. Nur so wird man in Zukunft den „Spielraum“ gewinnen, der eine weitere gestalterische Aufwertung der Ebersberger Innenstadt, v.a. Marienplatz, ermöglicht. Die Aus- und Eingänge der Tiefgarage sollten so geplant sein, dass eine „Mitbenutzung“, beispielsweise bei Veranstaltungen im Theaterhof oder im zukünftigen Stadtsaal, auch außerhalb der Ladenöffnungszeiten möglich ist (siehe auch Stellungnahme Dorsch, ruhender Verkehr).
- Es ist darauf hinzuweisen, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf das städtische Verkehrsnetz noch weiter zu untersuchen sind. V.a. der Knotenpunkt am Amtsgericht könnte nach heutigen Einschätzungen nach Eröffnung des Zentrums ohne Umbau an seine Belastungsgrenzen stoßen (siehe auch Stellungnahme Dorsch, Äußere Erschließung).
- Der aus der Tiefgarage auf die Bahnhofstraße ausfahrende Verkehr sollte, wie im Verkehrskonzept Stufe 1 beschlossen, auch nach Süden in Richtung Amtsgericht abfließen können (siehe auch Stellungnahme Dorsch, Äußere Erschließung).

Gebäudeorganisation

- Das 1. OG des westlichen Baukörpers erscheint nach jetzigem Kenntnisstand optimierbar. Stellplätze sowie die geplanten Nebenräume bringen u.a. die Gefahr, dass zur Passage hin eine unbelebte Fassade mit ungestalteten Fensterflächen entsteht. Es gilt zu prüfen ob durch eine Neuorganisation des westlichen Parkplatzes/Tiefgarage, z.B. durch eine halbgeschossige Parkdeckstaffelung gemäß heutigem Geländeverlauf, Verkaufsfläche im 1. OG des westlichen Baukörpers gewonnen werden kann. Neben einer Attraktivierung der Fensterfronten entlang der Passage ergeben sich Spielräume, die eine baulichen Gliederung oder auch „Verkleinerung“ des östlichen Baukörpers (z.B. für eine großzügigere Platzausbildung nördlich des Kuhstalls) erlauben, ohne dabei Verkaufsflächen einbüßen zu müssen (siehe auch Heinritz, Salm & Stegen).

Grenzabstand und Nachbarbebauung

- Nach jetzigem Kenntnisstand erscheinen die Abstandsflächen v.a. des östlichen Baukörpers nicht immer eingehalten. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens gilt dies zu überprüfen. Eventuelle Sonderfestsetzungen oder Befreiungen sind hier zu treffen.
- Nach vorliegenden Plänen ist nördlich an das Bürgerhaus angrenzend eine Pergola sowie eine Einhausung der Tiefgarageneinfahrt geplant. Da das Bürgerhaus an der Nordfassade mehrere unregelmäßig sitzende Fensteröffnungen hat muss im weiteren Planungsverlauf unbedingt geprüft werden, ob es hier nicht zu Überschneidungen kommt.

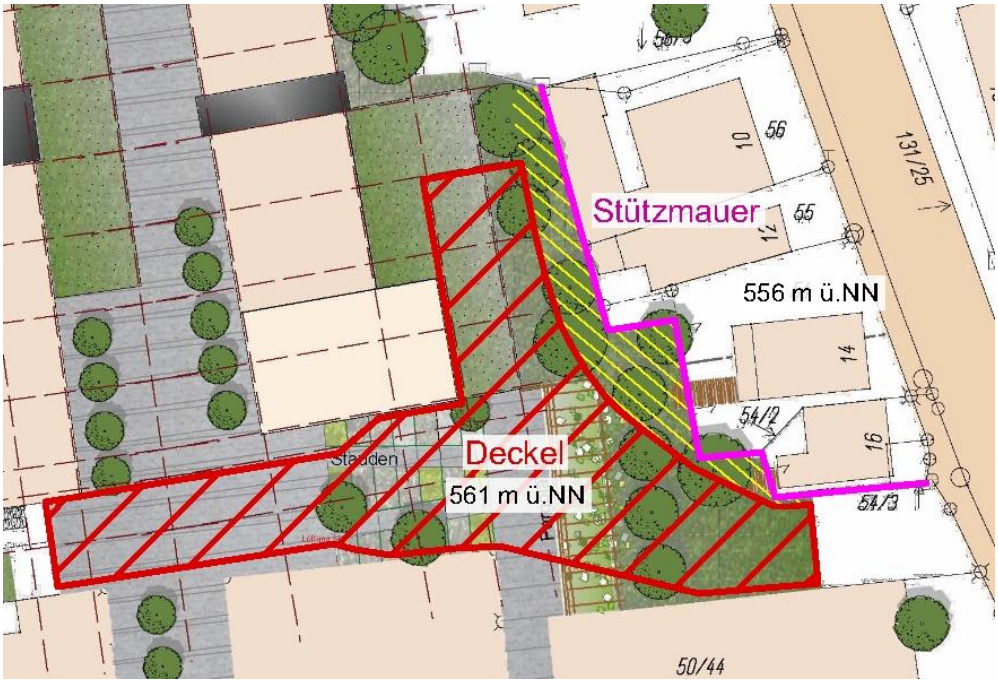
Nordansicht Bürgerhaus (ohne Maßstab)

- Eine bauliche bzw. architektonische Reaktion des östlichen Baukörpers auf das unter Denkmalschutz stehende Gebäude, Bahnhofstraße 8, Fl.Nr. 57, wäre städtebaulich wünschenswert. Im Vergleich zur 2-geschossigen kleinteiligen Bebauung entlang der Bahnhofstraße erscheint der rund 5 Meter höher situierte Neubau (mit einer Länge von rund 75 m und einer Höhe von rund 10 m) sehr massiv und sollte weiter gegliedert werden.

Ansicht von der Bahnhofstraße aus (ohne Maßstab)

- Der ca. 5,00 m hohe Geländeversatz zwischen der Bebauung Bahnhofstraße (Haus-Nrn. 10, 12, 14, 16) und dem östlichen Baukörper des neuen EZH-Zentrums wird, wie auch heute, durch eine Stützmauer aufgefangen. Der geringe Abstand zu den Wohngebäuden sowie der beengte Zustand mindern die Qualitäten der privaten Wohn- und Freiräume beträchtlich. Bei der Neuplanung ist darauf zu achten, dass sich diese Situation nicht verschlechtert. D.h., Die Einhausung der Tiefgarageneinfahrt und der Anlieferung darf das heutige obere Geländeniveau (Deckel auf ca. 561,00 m ü. NN) nicht überschreiten. Um Raum für die privaten Gärten zu gewinnen (gelb gestreifte Fläche), gilt es zu prüfen, ob die Stützmauer bis zur Wand der Einhausung zurückgesetzt werden kann.
  Die Realisierbarkeit einer angedachten privaten Nutzung des „Deckels“ wird kritisch gesehen, ebenso ein intensive Begrünung.

Aufsicht Bebauung Bahnhofstraße (ohne Maßstab)



Bebauungsplanverfahren

- Das Instrumentarium des vierten Abschnitts des BauGB (§§ 11-13a) ist soweit möglich zu nutzen.

DORSCH, DC VERKEHR

Im Zentrum der Kreisstadt Ebersberg soll im Bereich der Altstadtpassage zwischen Heinrich-Vogl-Straße und Bahnhofstraße ein neues Einzelhandelszentrum (EHZ) entstehen. Das Objekt mit einem großflächigem Verbrauchermarkt, einem LM-Discounter und kleinflächigen Einzelhandelsgeschäften soll über eine Verkaufsfläche von rd. 7.750 qm verfügen. Als Parkierungsangebot sind zwei getrennte Anlagen vorgesehen. Auf der westlichen Seite können auf 2 Ebenen 106 Stellplätze angeboten werden, auf der östlichen Seite ist eine Tiefgarage vorgesehen, die pro Ebene eine Kapazität von rd. 100 Stellplätzen bieten. Ob hier eine oder zwei Ebenen realisiert werden, ist noch nicht festgelegt.

Äußere Erschließung

Die Erschließung der beiden voneinander getrennten Zu- und Ausfahrten der Tiefgaragen soll über zwei Anschlüsse an das öffentliche Straßennetz erfolgen:

- Zu- und Ausfahrt West mit Anschluss an Eichthalstraße / Heinrich-Vogl-Straße
- Zu- und Ausfahrt Ost mit Anschluss an Bahnhofstraße

Anschluss Eichthalstraße / Heinrich-Vogl-Straße

- Die Anbindung an die bestehende Einmündung Eichthalstraße / Heinrich-Vogl-Straße birgt aufgrund der beengten Flächenverfügbarkeit, der nicht rechtwinklig aufeinander stoßenden Anschlüsse sowie der Steigungsverhältnisse in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße sicherlich die größten planerischen Herausforderungen.
- Generell sollten hier Lösungen entwickelt werden, die auch die langfristigen Planungen der Stadt berücksichtigen. Dies beinhaltet auch die Perspektive einer Sperrung des Marienplatzes für den Kfz-Verkehr mit einer Leitung der Nord-Süd-Relation über die Route Eichthalstraße - nördliche Heinrich-Vogl-Straße - Eberhardstraße.
- In einer Voruntersuchung (Stellungnahme von *DC VERKEHR* vom 23.07.2010) konnte nachgewiesen werden, dass sowohl ein Kreisverkehr als auch eine signalisierte Kreuzung leistungsfähig sind, das Verkehrsaufkommen an dieser Stelle abzuwickeln. Mit Gegenverkehr in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße (Aufhebung der Einbahnstraße) ist eine nichtsignalisierte Kreuzung nicht leistungsfähig.
- Ein Kreisverkehrsplatz bietet hier aus Sicht von *DC VERKEHR* in der Summe die meisten Vorteile, da hierbei auch für die Fußgänger gesicherte Querungsmöglichkeiten angeboten werden können. Zu lösen ist hier jedoch konstruktiv der Gefälleausgleich im Kreisverkehr, um Steigungen über 6 % zu vermeiden. Dies erfordert Anpassungen der Gradienten in der Eichthalstraße und der westlichen Heinrich-Vogl-Straße.

- Kommt ein flächensparender Mini-Kreisverkehr (mit überfahrbarer Mittelinsel) zum Einsatz, welche mit Kreisdurchmessern von 16 - 22 m realisierbar sind, ist dieser geeignet, die Hauptrelationen aus der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße nach Westen (Münchener Straße) und Süden (Eichthalstraße) sowie den Quell- und Zielverkehr des EHZ abzuwickeln. Ungünstig ist hier die Fahrbeziehung aus Westen in die nördliche Heinrich-Vogl-Straße, welche aber im bestehenden Querschnitt der Heinrich-Vogl-Straße maximal für den Pkw-Verkehr freigegeben werden kann.
- Ein sog. kleiner Kreisverkehrsplatz (mit baulicher, nicht überfahrbarer Mittelinsel) ist aus Sicht von *DC VERKEHR* mit Maximalradien von 30 m realisierbar und hat Vorteile bei der Befahrbarkeit. Die vorgenannten Einschränkungen bei den Fahrbeziehungen gelten hier nicht. Die Realisierung eines kleinen Kreisverkehrsplatzes bedarf allerdings erheblicher Flächeneingriffe in angrenzende Grundstücke.
- Grundsätzlich leistungsfähig und auch für die Fußgänger mit sicheren Querungen versehen ist auch die Regelung der Kreuzung mit einer Lichtsignalanlage (LSA). Allerdings sind hierbei gegenüber einem Kreisverkehrsplatz höherer Wartezeiten in allen Strömen zu erwarten. Ungünstig zu beurteilen sind auch die bei Rotphasen auftretenden Rückstaus in der räumlich engen Situation in der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße, welche sich wegen der Lärm- und Abgassituation negativ auf die Anlieger auswirkt.
- Nach Verkehrsfreigabe der Südumgehung Ebersberg und der hiermit verbundenen Herausnahme der Bundesstraße B 304 aus der Ortsdurchfahrt Ebersberg soll zunächst im Rahmen eines Verkehrsversuchs eine Rücknahme von Teilen der bisher als Einbahnstraßensystem erfolgten Verkehrsführung erfolgen.
  Hierzu gehören folgende Bestandteile:
  - Öffnung der östlichen Münchener Straße ab der Gärtnereistraße und der westlichen Heinrich-Vogl-Straße bis zur Eichthalstraße in West-Ost-Richtung für den allgemeinen Verkehr (inkl. SV)
  - Öffnung der nördlichen Heinrich-Vogl-Straße zwischen Eichthalstraße und Eberhardstraße für den Pkw-Verkehr; der SV muss also weiterhin die Bahnhofstraße in Süd-Nord-Relation nutzen.
  - Einrichtung eines Einbahnverkehrs in der Eichthalstraße in Richtung Dr.-Wintrich-Straße zur Aufnahme des Nord-Süd-Verkehrs im Verlauf der St 2080
  - Öffnung der Dr.-Wintrich-Straße im gesamten Verlauf ab der Bahnhofstraße in Ost-West-Richtung für den allgemeinen Verkehr (inkl. SV)
  - Öffnung der Bahnhofstraße ab Marienplatz / Ignaz-Perner-Straße bis zum Knoten Dr.-Wintrich-Straße / Wasserburger Straße in südliche Richtung

- Im Knotenpunkt Heinrich-Vogl-Straße / Eichthalstraße soll die Vorfahrtregelung in diesem Zusammenhang in die Relation Heinrich-Vogl-Straße > Eichthalstraße geädert werden. Der neu hinzukommende Strom aus der Münchener Straße wird somit wartepflichtig. Es wird empfohlen, nach Umsetzung dieses Verkehrsversuchs die Situation am Knotenpunkt zu beobachten, im weiteren Verlauf eine Verkehrszählung der neu verteilten Verkehrsströme vorzunehmen und auf dieser Basis zu beurteilen, ob die Anbindung des EHZ evt. auch ohne die vorgenannten Umbaumaßnahmen als wartepflichtige Einmündung realisierbar ist.
- Die Planung des EHZ sowie der Anschluss an den Knoten Eichthalstraße / Heinrich-Vogl-Straße sollte jedoch darauf ausgerichtet werden, dass an dieser Stelle bei gegebener Notwendigkeit auch nachträglich ein Kreisverkehrsplatz realisiert werden kann.
- Es bleibt darauf hinzuweisen, dass bei einer Vorfahrt geregelten Kreuzung keine Verbesserungen für die querenden Fußgänger erzielt werden können. Die ungesicherte Querung der Fußgänger an dieser Stelle, insbesondere unter Berücksichtigung des neuen Ziels EHZ, birgt ein erhebliches Gefährdungspotential und ist negativ zu bewerten.

Anschluss Bahnhofstraße

- Die Voruntersuchung von *DC VERKEHR* (23.07.2010) weist nach, dass an dieser Stelle eine nicht-signalisierte Einmündung auch bei einem beschränkten 2-Richtungsverkehr (ab Marienplatz / Ignaz-Perner-Straße) in der Bahnhofstraße leistungsfähig ist. Diese Lösung sollte auch umgesetzt werden.
- Sofern in diesem Bereich auch eine Zugangsmöglichkeit für Fußgänger vorgesehen ist, sollte an dieser Stelle eine Querungshilfe vorgesehen werden.
- Damit entfällt an dieser Stelle die Notwendigkeit einer Signalisierung. Auch die Beibehaltung des Einrichtungsverkehrs in der Bahnhofstraße lässt sich durch diesen Anschluss nicht ableiten.
- Es wird darauf hingewiesen, dass sich infolge des vorgesehenen 2-Richtungsverkehrs in der Dr.-Wintrich-Straße und der Bahnhofstraße die Situation für die Einmündung Bahnhofstraße / Dr.-Wintrich-Straße sowie die in räumlicher Nähe liegenden Einmündung Wasserburger Straße / Rosenheimer Straße verändern wird. Hier wird dringend empfohlen, die Verkehrssituation nach Verkehrsfreigabe des 2-Richtungsverkehrs zu überprüfen und die Verkehrsqualität auch mit dem Zusatzverkehr des EHZ zu untersuchen.
  Als mittelfristige Lösung ist an dieser Stelle der Umbau zu einem Kreisverkehrsplatz mit dem Anschluss aller vier Straßenäste anzustreben. Dies bietet auch die Gelegenheit, die Querungsmöglichkeiten für die Fußgänger zu verbessern und auch den Radverkehr sicher zu führen.

Innere Erschließung

- Die Achse Bahnhof - Marienplatz durch die Altstadtpassage ist schon heute eine wichtige Verbindung für den Fußgängerverkehr. Bei der Planung des EHZ ist darauf zu achten, dass die Wegeverbindung jederzeit von dem allgemeinen Fußgängerverkehr zu queren ist.
- Auch für den Radverkehr etabliert sich diese Route zunehmend als gut befahrbare Alternative zur Bahnhofstraße außerhalb des Kfz-Verkehrs. Diese Bedeutung wird auch im IVK Ebersberg betont und soll zukünftig noch ausgebaut werden.
  Daher besteht auch für den Radverkehr die Forderung nach der uneingeschränkten Befahrbarkeit der Wegeverbindung durch die Altstadtpassage. Es wird aber nicht verkannt, dass zwischen Fußgängern, Radfahrern sowie Kunden und Besuchern des EHZ ein durchaus erhebliches Konfliktpotential besteht. Dennoch sollte darauf verzichtet werden, diesen Bereich nur für Fußgänger freizugeben und Radfahrer zum Absteigen und Schieben zu zwingen.
  Ein Kompromiss kann aus Sicht von *DC VERKEHR* darin bestehen, den Abschnitt der Altstadtpassage im Bereich des EHZ als Fußgängerzone auszuweisen und den Radverkehr mit Schrittgeschwindigkeit freizugeben. Hierbei ist der Vorrang der Fußgänger klar geregelt, lässt die Passage für Radfahrer aber weiterhin attraktiv.
  In diesem Sinne sollte ein Bewegungsraum von rund 7,50 m im Bereich der Altstadtpassage freigehalten werden, der nicht durch Verkaufsstände oder gastronomische Einrichtungen eingeschränkt wird.

Ruhender Verkehr

In den aktuellen Planungen für das EHZ ist von einer Stellplatzkapazität von rd. 200 Stellplätzen, bzw. bei Realisierung einer 2. TG-Ebene im östlichen Bereich von rd. 300 Stellplätzen auszugehen. Im Weiteren beziehen sich die Angaben in Klammern auf die höhere Kapazität mit 300 Stellplätzen.

Das Büro *gevas humberg & partner* hat für das EHZ auf Grundlage des derzeit geplanten Flächenprogramms eine Abschätzung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens durchgeführt. Die nachvollziehbaren und schlüssigen Berechnungen für den Quell- und Zielverkehr des EHZ kommen zu folgendem Ergebnis:

- 381Pkw-Fahrten / Tag Beschäftigte
- 3.588Pkw-Fahrten / Tag Kunden
- 47Kfz-Fahrten / Tag Güter- und Wirtschaftsverkehr

Daraus ergeben sich für Beschäftige und Kunden die folgende Anzahl von Parkvorgängen:

- 190Parkvorgänge / Tag Beschäftigte
- 1.795Parkvorgänge / Tag Kunden

Dies ergibt eine rechnerische Belegung von 9,0 (6,0) Fahrzeugen pro Tag und Stellplatz bei der Kundennachfrage. Bei einer Betriebszeit von 7.00 bis 20.00 Uhr ergeben sich somit mittlere maximale Belegungszeiten je Stellplatz von rd. 90 (130) Minuten bei kontinuierlicher Auslastung über die gesamte Betriebszeit.

Nicht enthalten ist hierbei der Bedarf für Mitarbeiter, der nach den voran aufgeführten Berechnungen zwischen 70 und 95 Stellplätze liegen wird. (Herausnahme des Faktor 2,75 für Mehrfachfahrten bei Beschäftigten, Annahme Belegung je Stellplatz zwischen 1,5 und 2,0 infolge versetzter Schichtarbeitszeiten der Beschäftigten).

DC VERKEHR schätzt dies als sehr hohe Auslastung der geplanten Anlagen ein. Eine Verdrängung der durch das EHZ induzierten Stellplatznachfrage in den benachbarten öffentlichen Raum kann somit nicht ausgeschlossen werden. Insgesamt ist eine nachfragegerechte Auslegung des Stellplatzangebotes für das EHZ dringend zu empfehlen, um diese Verdrängungseffekte in das weitere Angebot an öffentlichen Stellplätzen in der Ebersberger Innenstadt zu vermeiden. Entsprechende Reserven sind hier nach der Parkraumuntersuchung, welche im Jahr 2008 im Rahmen des IVK Ebersberg durchgeführt wurde, nicht zu erkennen.

Hier wird empfohlen, in Zusammenhang mit der in Erwägung gezogenen Bebauung östlich der Bahnhofstraße sowie den Konzepten für eine Umgestaltung des Marienplatzes ein zusammenhängendes Konzept für das Parkraumangebot in der Ebersberger Innenstadt zu erstellen, um den Gesamtbedarf des ruhenden Verkehrs sowohl aus Sicht der Gewerbetreibenden, der Kunden sowie der städtebaulichen Zielsetzungen in diesem Bereich abzudecken.

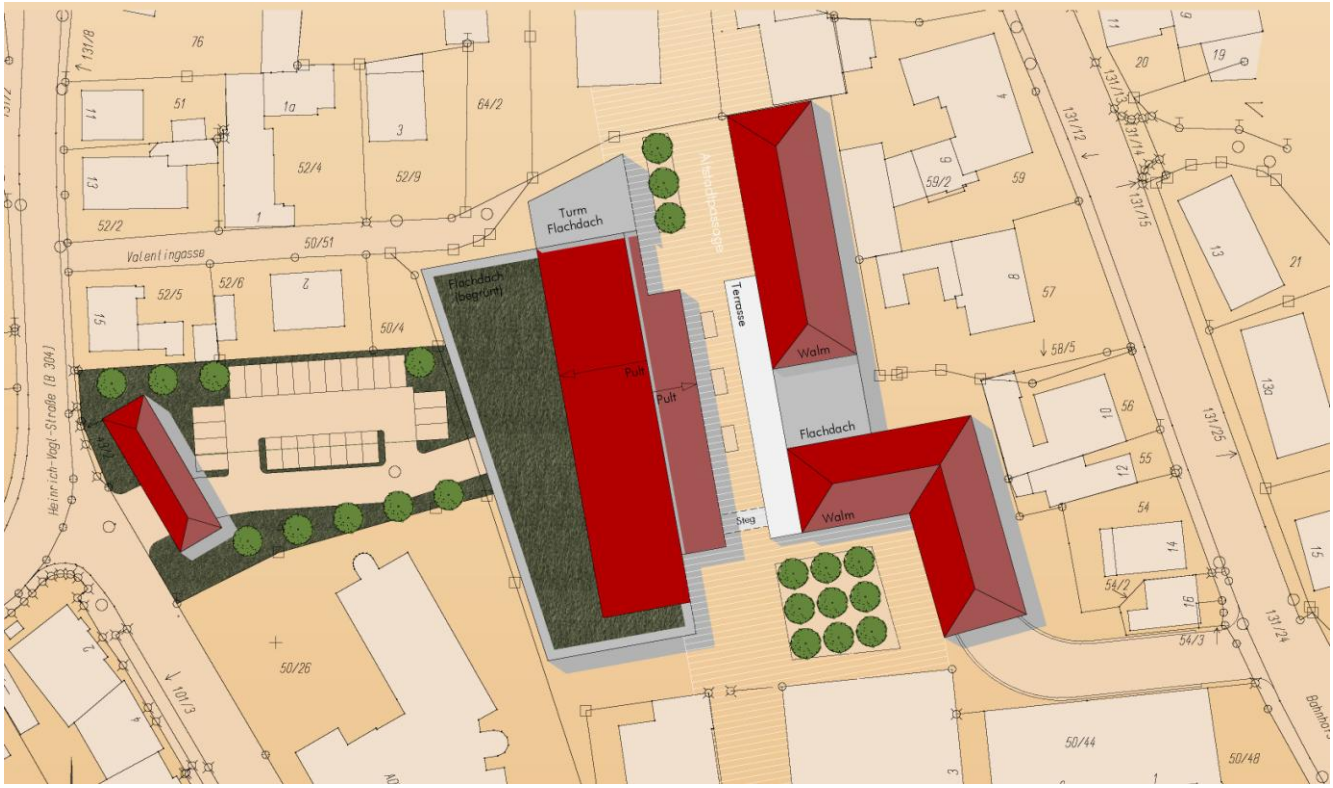
Anzustreben ist eine Harmonisierung der Gebühren zwischen den Parkierungsanlagen des EHZ und den in unmittelbarer Entfernung befindlichen weiteren Stellplätzen im öffentlichen Raum, um Verlagerungen der Stellplatznachfrage aufgrund von Kostenvorteilen zu vermeiden.

Ebenfalls sollte sichergestellt werden, dass die Betriebszeiten der Tiefgarage in der Altstadtpassage auch die kulturellen Angebote der benachbarten Einrichtungen Bürgerhaus, Stadtsaal und Klosterbauhof mitberücksichtigen. Hiermit kann bei Veranstaltungen an diesen Orten ein attraktives Angebot für den ruhenden Verkehr geschaffen werden, das sich nur in geringem Maße mit der Parkraumnachfrage des EHZ überschneidet.

Anhang

Bebauungsplan Nr. 88.1, Ebersberg Innenstadt (ohne Maßstab)

Bebauungskonzept Mai 2009 (ohne Maßstab)



Bebauungskonzept September 2010 (ohne Maßstab)