



Arbeitsberichte
zur Fortschreibung
des Stadtentwicklungsplans

Zentrale Standorte
in München

Teil 1

- I. Einführung
 - II. Die räumliche Ordnung der Stadt
 - III. Ziele des polyzentrischen Konzepts
- Kapitel 1 - 4

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
Stadtentwicklungsreferat

Zentrale Standorte in München

Vorwort

Das Referat für Stadtforschung und Stadtentwicklung übergibt im Rahmen der Arbeitsberichte zur Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes hiermit dem Stadtrat und der interessierten Öffentlichkeit das Ergebnis ausführlicher Untersuchungen über die in der Landeshauptstadt festzustellenden zentralen Orte. Auch für ein Referat, dessen ureigenste Aufgabe es nach dem Willen des Stadtrates ist, Stadtforschung zu betreiben, reicht es nicht aus, nur den gegenwärtigen Zustand, also das „Ist“ zu beschreiben. Vielmehr kommt es darauf an, deutlich zu machen, was nach den heute vorliegenden Erkenntnissen anzustreben ist, wie also das „Soll“ auszusehen hat. Dieses „Soll“ oder das anzustrebende Ziel ist dem Stadtrat bereits im Entwurf des neuen Stadtentwicklungsplanes als Konzept einer polyzentrischen oder mehrpoligen Stadtentwicklung vorgestellt worden. Schon damals wurde deutlich gemacht und in den folgenden Ausführungen wird dies noch ausführlicher belegt, daß das Ziel einer polyzentrischen Stadtentwicklung bereits im Stadtentwicklungsplan von 1963 konzipiert wurde und auch die heutigen Vorschläge darauf basieren, bestehende Versorgungsschwerpunkte und zum Teil vorhandene Arbeitsplatzkonzentrationen vor allem in den Außenbereichen der Stadt auszubauen, um damit neben einer verbesserten Versorgungssituation, einem größeren Angebot an Arbeitsplätzen und dem Abbau sehr starker innerstädtischer Pendlerbewegungen den wirtschaftlichen Veränderungsdruck von der Innenstadt abzulenken bzw. abzuschwächen. Diese stadtentwicklungspolitische Konzeption ist weder Ausdruck einer vermeintlichen Wirtschaftsfeindlichkeit noch Reißbrettplanung oder realitätsferner Planungsfetichismus, sondern das Ergebnis von sorgfältigen wissenschaftlichen Überlegungen, die einerseits die Originalität Münchens in der Innenstadt und den Innenstadtrandgebieten vor dem alles nivellierenden sogenannten zivilisatorischen Fortschritt bewahrt und in ihrer Identität erhalten und andererseits der Wohnwert der Außenbereiche verbessert werden kann.

Angewandte Forschung, die sich nicht in der Beschreibung beschränkt, sondern beschreibend untersucht, wie Probleme bestmöglich zu lösen sind, wird stets bemüht sein, auch die Maßnahmen zu nennen, die geeignet sind, das gegenwärtige „Ist“ an das als wünschbar erkannte „Soll“ anzunähern. Die öffentliche Diskussion über den Entwurf des neuen Stadtentwicklungsplanes hat jedermann deutlich gemacht, daß die Durchsetzung stadtentwicklungspolitischer Ziele nicht nur auf die private Initiative angewiesen ist, sondern auch auf Bürgersinn; einen Bürgersinn, der sich nicht nur in den Kategorien von Aufwand und Ertrag, sondern auch in so diffizilen und schwierigen Bereichen wie Stadtbild, Stadtgestalt, Originalität, Erhaltung von kleinteiliger Struktur u.ä. sicher bewegt. In der Bundesrepublik wie auch in anderen Ländern stehen den verantwortlichen Kommunalpolitikern geeignete Instrumente zur Unterstützung dieses Bürgersinns immer erst mit einer mehrjährigen Verspätung zur Verfügung. Angesichts der heute nur beschränkten Möglichkeiten, in dieser Hinsicht aktiv zu werden, verbleibt in vielen Fällen nur die Hoffnung, daß die investierenden Bürger sich bei ihren Investitionsentscheidungen auch von ihrem Münchner Bürgersinn leiten lassen. Aufgabe und Zweck dieser Arbeit wäre damit erreicht.

Das Stadtentwicklungsreferat bedauert, daß es aufgrund seiner personellen Engpässe und der permanenten Überlastung erst jetzt in der Lage ist, die seit Mai 1972 angekündigte Untersuchung vorzulegen. Für diese unvermeidbare Verzögerung wird ebenso um Verständnis gebeten wie für einige kleinere methodische Mängel, die trotz größten Arbeitseinsatzes in der verfügbaren Zeit nicht mehr zu beheben waren.

München, Pfingsten 1975

Detlef Marx

INHALTSVERZEICHNIS

| | Seite |
|--|-------|
| I. EINFÜHRUNG | |
| 1. Vorbemerkung | 7 |
| 2. Ausgangslage | 11 |
| 3. Ziel der Untersuchung | 19 |
| 4. Untersuchungsgang | 20 |
| | |
| II. DIE RÄUMLICHE ORDNUNG DER STADT: LAGE, ENTWICKLUNGSTENDENZEN, PROBLEME | |
| 1. Zentralität und räumliche Ordnung | 21 |
| 1.1 Zentrale Funktionen; zentrale Standorte | 21 |
| 1.2 Zentralität, Zentralitätshierarchie, Zentralitätsgefälle | 22 |
| 1.3 Funktionen nach ihrer Eignung für Zentren | 27 |
| 1.4 Konsum als Leitfunktion des polyzentrischen Konzepts | 28 |
| 2. Zentrale Standorte in München – Bestand und Entwicklungstendenzen | 29 |
| 2.1 Bestand | 29 |
| 2.1.1 Innenstadt | 29 |
| 2.1.2 Polarität Innenstadt – Außenraum | 36 |
| 2.1.3 Nebenzentren | 44 |
| 2.1.4 Verbrauchermärkte | 77 |
| 2.2 Entwicklungstendenzen | 81 |
| 2.3 Ergebnis | 82 |
| | |
| III. ZIELE DES POLYZENTRISCHEN KONZEPTS | |
| 1. Vorbemerkung | 83 |
| 2. Bisherige Ansätze zur Entwicklung von zentralen Standorten in München | 86 |
| 2.1 Zielvorstellungen des Stadtrates und anderer Instanzen | 87 |
| 2.1.1 Stadtentwicklungsplan 1963 | 87 |
| 2.1.2 Gesamtverkehrsplan | 89 |
| 2.1.3 Flächennutzungsplan 1965 | 90 |
| 2.1.4 Regionalentwicklungsplan 1968 | 95 |
| 2.1.5 Programme der Bayerischen Staatsregierung für Bayern I und II; Raumordnungsbericht der Bayerischen Staatsregierung 1971; Landesentwicklung Bayern, Zentrale Orte und Nahbereiche in Bayern | 95 |
| 2.1.6 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Entwurf 1974 | 96 |

| | Seite |
|--|-------|
| 2.1 Ergebnis der bisherigen Planvorstellungen und neue Zielvorstellungen des Stadtrates | 97 |
| 2.2.1 Stadtgliederung | 97 |
| 2.2.2 Wohnen | 99 |
| 2.2.3 Tertiärer Bereich | 100 |
| | |
| 3. Rahmenbedingungen für die Erarbeitung von Zielen für ein System zentraler Standorte in München | 102 |
| 3.1 Vorbemerkung | 102 |
| 3.2 Abhängigkeit eines Konzeptes zentraler Standorte von Zielsetzungen zum Wachstum der Stadt | 103 |
| 3.3 Allgemeine Überlegungen zur Entwicklung zentraler Standorte in München | 104 |
| | |
| 4. Kriterien zur Umsetzung von Zielen zur Zentrenentwicklung in räumlich konkretisierte Planungsvorschläge | 108 |
| 4.1 Gliederung des Stadtgebietes | 108 |
| 4.2 Wirtschaftliche Tragfähigkeit | 111 |
| 4.3 Soziale Infrastruktur und Zentrenkonzept | 115 |
| 4.4 Ansiedlung oder Expansion von Betrieben des tertiären Sektors | 117 |
| | |
| 5. Planungskonzept für die Entwicklung zentraler Standorte in München | 118 |

Fortsetzung in Teil 2

I. EINFÜHRUNG

1. Vorbemerkung

1.1 Entwicklungsprobleme der Landeshauptstadt München

Im Stadtentwicklungsplan von 1963 wurde der Verwaltung die Aufgabe gestellt, die damals maßgebenden Überlegungen und Vorstellungen laufend und sorgfältig an der tatsächlichen Entwicklung zu messen und den abweichenden Entwicklungen Rechnung zu tragen¹⁾. Die vorliegende Untersuchung kommt dieser Aufgabe im Hinblick auf die räumliche Struktur Münchens nach. Sie ist zugleich eine der wesentlichsten Bausteine für den neuen Stadtentwicklungsplan.

Die Untersuchung sollte ursprünglich bereits zu einem wesentlich früheren Zeitpunkt vorgelegt werden. Die Herausgabe verzögerte sich jedoch durch die unter großem Termindruck stehenden Arbeiten an dem Entwurf des neuen Stadtentwicklungsplanes einerseits und durch neue Erkenntnisse andererseits, die eine Überarbeitung des Rohentwurfs dieser Untersuchung erforderten. Dieser Umstand hat allerdings auch den Vorteil, daß es auf diese Weise möglich ist, ein Mißverständnis aus dem Wege zu räumen, das im Laufe der öffentlichen Diskussion über den Entwurf des neuen Stadtentwicklungsplanes häufig zu erkennen war:

Der Vorschlag, die räumliche Entwicklung der Stadt an einem polyzentrischen Konzept zu orientieren, ist keine Erfindung der Verfasser des neuen Stadtentwicklungsplanes, vielmehr ist die Grundkonzeption schon im Stadtentwicklungsplan von 1963 enthalten.

Die räumlichen Zielvorstellungen des Stadtentwicklungsplanes von 1963 gingen bereits dahin, die Stadt in einzelne, deutlich zueinander abgegrenzte Städteinheiten aufzuteilen, die ihrerseits wieder in deutlich abgegrenzte Komplexe mit kleinen wirtschaftlichen und kulturellen Schwerpunkten gegliedert werden sollten²⁾. Hierbei war vorgesehen, daß die Innenstadt der Mittelpunkt des politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens ist und entsprechend den steigenden Erfordernissen erweitert wird. Der Verdichtung der Arbeitsstätten im Stadtkern wurde eine Konzentration von Wohnstätten im Außenbereich entlang der Vorortstrecken der Bundesbahn, insbesondere an den Haltepunkten der Vorortverbindungen entgegengestellt. Am sinnfälligsten wurde dieser Gedanke mit der Planung der drei neuen Stadtteile Perlach, Freiham und Schleißheim verfolgt; hier wurden zur Entlastung des hochkonzentrierten Stadtkerns im dünn besiedelten Stadtrandgebiet Großzentren hoher Attraktivität vorgeschlagen.

1) Stadtentwicklungsplan einschließlich Gesamtverkehrsplan der Landeshauptstadt München, 1963, S. 45.

2) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 22f.

In einer Reihe von Vorlagen, mit denen sich der Stadtrat der Landeshauptstadt in den Jahren nach 1963 befaßte, wurde allerdings bereits herausgestellt, daß die zunehmende Attraktivität der Innenstadt für geschäftliche Nutzungen, die durch den Ausbau der Nahverkehrslinien noch verstärkt wurde (monozentrische Struktur), die Ursache für eine Reihe von Problemen der Stadtentwicklung ist.¹⁾

Zur Lösung dieser Probleme wurden folgende Planziele formuliert:

- Die Entwicklung eines aufeinander abgestimmten Systems von Stadtteilmittelpunkten und Nebenzentren zur Aufnahme eines Teiles der primär auf die Innenstadt gerichteten Nachfrage nach Gütern und Diensten im Sinne einer Verbesserung der Versorgung in den äußeren Stadtbereichen, einer besseren Strukturierung des Stadtgebietes und einer Entlastung des Stadtkerns.

- Die Entwicklung eines Verkehrssystems, das den wirtschaftlichen Druck auf die Innenstadt nicht weiter verschärft, sondern die Erschließung neuer Standorte für Zentrumsfunktionen im weitesten Sinne unterstützt.²⁾

Die vorliegende Untersuchung knüpft an die Grundtendenz des Stadtentwicklungsplanes von 1963 und an die vom Stadtrat später formulierten Lösungsansätze zu den gegenwärtigen Strukturproblemen an und entwickelt ein aufeinander abgestimmtes Konzept von Stadtteilzentren innerhalb der Landeshauptstadt München. Im Anschluß an diese Untersuchung wird zu einem späteren Zeitpunkt eine ergänzende Untersuchung über Quartierzentren vorgelegt werden. Grundvorstellung für beide Untersuchungen ist, daß diese Konzepte die tatsächlich vorgefundenen Situationen berücksichtigen müssen, um aus den vorhandenen Ansätzen Stadtteilzentren bzw. Quartierzentren entwickeln zu können.

1.2. Entwicklungsprobleme Stadt-Umland

Obwohl die hier erarbeiteten Vorschläge nicht über die Stadtgrenze hinausgehen können, ist es unabdingbar, auch das Umland der Landeshauptstadt München in die Überlegungen zur Entwicklung eines Systems von zentralen Standorten einzubeziehen.

- 1) Vgl. z.B. Beschluß vom 30.6.1971, betreffend: Originalitätsverlust der Landeshauptstadt München; Beschluß vom 17.11.1971, betreffend: Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Landeshauptstadt München.
- 2) Beschluß vom 30.6.1971, betreffend: Originalitätsverlust der Landeshauptstadt München.

Aufgrund der gegenwärtig sehr beschränkten Datenlage können allerdings nur einige allgemeine Ausführungen gemacht werden. Von besonderer Bedeutung ist dabei jedoch, daß das hier im einzelnen noch darzustellende Konzept zentraler Standorte für das Umland auch durch das Landesentwicklungsprogramm gefordert wird.¹⁾

München ist mit dem Umland auf die vielfältigste Art und Weise verbunden, vor allem aber im Hinblick auf die Arbeits- und Wohnstätten, den Konsum, die infrastrukturelle Versorgung, den Verkehr und die Naherholung. In diesen Bereichen besteht kein ausgewogenes Verhältnis zwischen Stadt und Umland; es haben sich vielmehr im Laufe der Zeit Konzentrations- und Entmischungsprozesse ergeben, die dazu führten, daß nicht nur das Stadtgebiet, sondern auch das gesamte Umland monozentrisch auf die Kernstadt ausgerichtet sind. Dies hat – wie später im einzelnen dargelegt wird²⁾ – einerseits den Entwicklungsdruck auf München mit all seinen negativen Folgen verstärkt. Andererseits hat es dazu geführt, daß heute weite Teile des Umlandes im Güter-, Dienstleistungs- und Arbeitsplatzangebot unterversorgt sind. Selbst Gemeinden, die an sich gute Möglichkeiten für eine eigenständige Versorgung haben, halten – auf sich allein gestellt – der Sorgwirkung Münchens nicht stand.

Die im Landesplanungsgesetz und im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms enthaltenen Vorstellungen über ein hierarchisches System von zentralen Orten³⁾, das mit Ausnahme der Kleinzentren bereits mit der Verordnung vom 3.8.1973⁴⁾, auch für die Landeshauptstadt München verbindlich festgelegt wurde, kommen den Bemühungen der Landeshauptstadt München entgegen, das Ungleichgewicht zwischen Stadt und Umland abzubauen.

Die schwierigste Aufgabe steht allerdings noch bevor. Es gilt, die in der Region 14 ausgewiesenen 8 Mittelzentren (Dachau, Ebersberg/Grafring, Erding/Altenerding, Freising, Fürstenfeldbruck, Landsberg am Lech, Moosburg a.d.Isar und Starnberg) und die im Stadtgebiet bereits bestehenden oder noch zu entwickelnden mittelzentralen Versorgungsschwerpunkte so auszustatten, daß sie gleichwertig und gleichgewichtig nebeneinander bestehen. Das bedeutet, daß sie sich hinsichtlich ihrer Einwohnerzahl, der Qualität ihres Güter- und Dienstleistungsangebots und ihres Arbeitsplatzangebots sowie der infrastrukturellen Versorgung nach Möglichkeit gegenseitig entsprechen sollen. Nur dadurch werden sie in die Lage versetzt, eigene Einzugsbereiche zu schaffen und zu erhalten.

Die Landeshauptstadt München hat daher – wie die vorliegende Untersuchung zeigen wird – darauf verzichtet, die Stadtteilzentren so zu gewichten, daß ihr Einzugsbereich über das Stadtgebiet hinaus in das Umland ausstrahlt.

- 1) Landesentwicklungsprogramm Bayern (Entwurf 1974), München 1974, Teil C, S. 516 ff.
- 2) Vgl. den folgenden Abschnitt 2 und Kapitel II, Abschnitt 2.1.
- 3) Art. 13 Abs.2 Nr. 3 Bayerisches Landesplanungsgesetz (LPG) vom 6.2.1970 (GVBl S. 9).
- 4) GVBl 1973, S. 452.

Im übrigen darf nicht verkannt werden, daß das für die Steuerung und Stärkung der zentralen Orte vorhandene Entwicklungspotential nur sehr gering und mit vielen Unsicherheitsfaktoren belastet ist. Letzteres zeigt schon die gegenwärtige Diskussion über die im Entwurf des Landesentwicklungsprogramms vorgegebenen Richtwerte hinsichtlich der Bevölkerungs- und Arbeitsstättenentwicklung ¹⁾.

In diesen Zusammenhang gehört auch die Forderung der Landeshauptstadt München ²⁾, die Zahl der zu entwickelnden Zentren streng zu begrenzen. Nur wenn die Nachfrageströme und die finanziellen Mittel für Entwicklungsmaßnahmen auf eine geringe Zahl von zentralen Orten, d.h. vorrangig auf die Mittelzentren gelenkt werden, hat das System der Mittelzentren eine Chance, innerhalb eines überschaubaren Zeitraums verwirklicht zu werden.

Die vorliegende Untersuchung dient vor allem dazu, den entwicklungspolitischen Rahmen festzulegen, in dem sich die Stadtteilzentren bewegen sollen. Dadurch ist es möglich, künftige Erkenntnisse (z.B. über die Entwicklung der Einzelhandelsflächen oder der Arbeitsplätze in den Mittelzentren ³⁾) mit dem System der Stadtteilzentren abzustimmen. Denn generelles Ziel muß es sein, das für München vorgeschlagene Konzept von Stadtteilzentren mit den für das Umland im Landesentwicklungsprogramm vorgeschlagenen Zentren zu e i n e m Zentrenkonzept für die gesamte Region 14 zu erweitern.

- 1) Vgl. z.B. Ganser K., Trendwerte und Richtzahlen für Bevölkerung und Arbeitsplätze in der Region München, herausgegeben vom „Münchner Forum“, 1975.
- 2) Vgl. Beschluß des Stadtrats vom 12.2.1975, betreffend: Landesentwicklungsprogramm Bayern, Entwurf 1974.
- 3) Nach einem Schreiben der Regierung von Oberbayern – Bezirksplanungsstelle – vom 20.3.1975 können hierzu zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine quantitativen Aussagen gemacht werden.

2. Ausgangslage

Die Entwicklung Münchens nach dem 2. Weltkrieg ist gegenüber anderen vergleichbaren Großstädten der Bundesrepublik durch zwei Besonderheiten gekennzeichnet.

Erstens ist die Bevölkerung der Stadt schneller als in jeder anderen deutschen Stadt gewachsen. Dies war vor allem durch das starke Wirtschaftswachstum bedingt.

Die Wirtschaft Münchens hat sich in den 50er und 60er Jahren stets schneller entwickelt als die Wirtschaft der Bundesrepublik. So wuchs die Zahl der Industriebeschäftigten in München von 1950 bis 1961 um rd. 141%, in der Bundesrepublik jedoch nur um rd. 65%; von 1961 bis 1970 nahm ihre Zahl um rd. 15%, in der Bundesrepublik nur um rd. 4% zu. Das Bruttoinlandsprodukt stieg in München von 1950 bis 1961 um rd. 392%, von 1961 bis 1970 um rd. 137%. In der Bundesrepublik ergaben sich für die gleichen Zeiträume nur Steigerungen um rd. 240% bzw. rd. 106% ¹⁾. Diese wirtschaftliche Entwicklung, die München zu einer der wirtschaftsstärksten Großstädte der Bundesrepublik machte, führte gleichzeitig zu einer noch nicht dagewesenen Zunahme der Einwohnerzahl. Jährliche Wanderungsgewinne in Höhe von 30.000 bis 40.000 Personen – sie hätten eine Kleinstadt bevölkern können – waren keine Seltenheit ²⁾. Allein von 1960 bis 1971 wuchs die Bevölkerung um rd. 263.000 Einwohner, d.h. um rd. 25%. Entsprechend der steigenden Einwohnerzahl nahm auch die bebaute Stadtfläche zu ³⁾.

Zweitens wurde sowohl von seiten der Stadtverwaltung als auch von seiten der Bürger immer darauf geachtet, daß München sein überkommenes Stadtbild, seine Originalität, eben das, was sein Wesen ausmacht, im wesentlichen beibehielt. So wurde die Stadt nach dem 2. Weltkrieg ⁴⁾ – entgegen dem allgemeinen Trend in der Bundesrepublik – nicht neu gestaltet, vielmehr wurde ihr historisches Gesicht liebevoll wiederhergestellt. Auch der Stadtentwicklungsplan von 1963 betonte das grundsätzliche Ziel, das überlieferte Stadtbild mit dem engmaschigen Gefüge des mittelalterlichen Stadtkerns, den monumentalen Bauten und den königlichen Straßen und Plätzen zu erhalten und zu bewahren ⁵⁾.

1) Nach Angaben des Amtes für Statistik und Datenanalyse.

2) Z.B. 1961, 1967 – 1970, vgl. Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München, München 1975, S. 132.

3) Von 1964 – 1974 von 10.230 auf 11.779 ha, d.h. um ca. 15%, vgl. Statistisches Handbuch der Landeshauptstadt München, München 1975, S. 126.

4) 40% des Baubestandes der Stadt waren zerstört, die Innenstadt sogar zu 70%, vgl. Stadtentwicklungsplan 1963, S. 7.

5) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 20f.

Das sich in den 60er Jahren in äußerst dynamischer Weise vollziehende Wachstum der Wirtschaft und der Bevölkerung wurde daher von der Stadt München frühzeitig kritisch beobachtet ¹⁾. Spätestens bei der Diskussion um den Ausbau des Altstadt-ringes Nordost ²⁾ erkannte auch die breite Öffentlichkeit, zu welchen Gefährdungen und Veränderungen des traditionellen Gestaltbildes das schnelle Wirtschafts- und Bevölkerungswachstum geführt haben.

Im einzelnen ist in München – ohne der eingehenden Untersuchung im Kapitel II vorzugreifen – folgende Entwicklung zu erkennen:

München hat sich – wie die meisten Städte Europas – von einem Mittelpunkt aus entwickelt. Nach der Anlage eines Stadtwalles (um 1175/76) wurde am Schnittpunkt der Ost-West-Salzstraße mit der Nord-Süd-Handelsstraße ein Marktplatz geschaffen, der jetzige Marienplatz. Im Laufe der folgenden Jahrhunderte erfüllte die Stadtmitte zahlreiche Funktionen nebeneinander: Sie war ein umfassender Markt für Güter und Dienste, sie war der Standort der politisch und gesellschaftlich bedeutsamen Institutionen (Kirchen, Rathaus usw.) und sie war der Ort, mit dem sich die Bürger gefühlsmäßig identifizieren konnten. Gleichzeitig war sie auch ein Ort des Wohnens. Es bestand also eine Funktionsmischung zwischen Wohnen, Arbeiten und Versorgung. Diese Funktionsmischung konnte sich allerdings nur so lange erhalten, als die Stadt in überschaubaren Grenzen blieb. Mit dem Aufsteig Münchens zeigte sich, daß zwar das Zentrum weiterhin der Ort war, in dem sich nahezu alle qualifizierten Einrichtungen des Güter- und Dienstleistungsangebots, der kulturellen Versorgung, der Verwaltung und damit auch der entsprechenden Arbeitsplätze konzentrierten. Die Bevölkerung wanderte jedoch zum Wohnen – unter Beibehaltung ihrer Arbeitsplätze in der Innenstadt – zunehmend in die städtischen Außenbereiche und in das Umland ab. Es trat also eine Entmischung von Wohnen und Arbeiten ein.

Diese zunächst nur langsam sich vollziehende Entwicklung beschleunigte sich in der Zeit des boomartigen Aufschwungs der Münchner Wirtschaft und führte in der Stadt und im Umland zu vielfältigen Umstrukturierungsprozessen bzw. verstärkte bereits bestehende Probleme.

1) Vgl. Kapitel III, Abschnitt 2.

2) Vgl. Beschluß des Stadtrats vom 28.7.1971, betreffend: Strukturelle und städtebauliche Entwicklung im Bereich Altstadttring Nordost und Lehel.

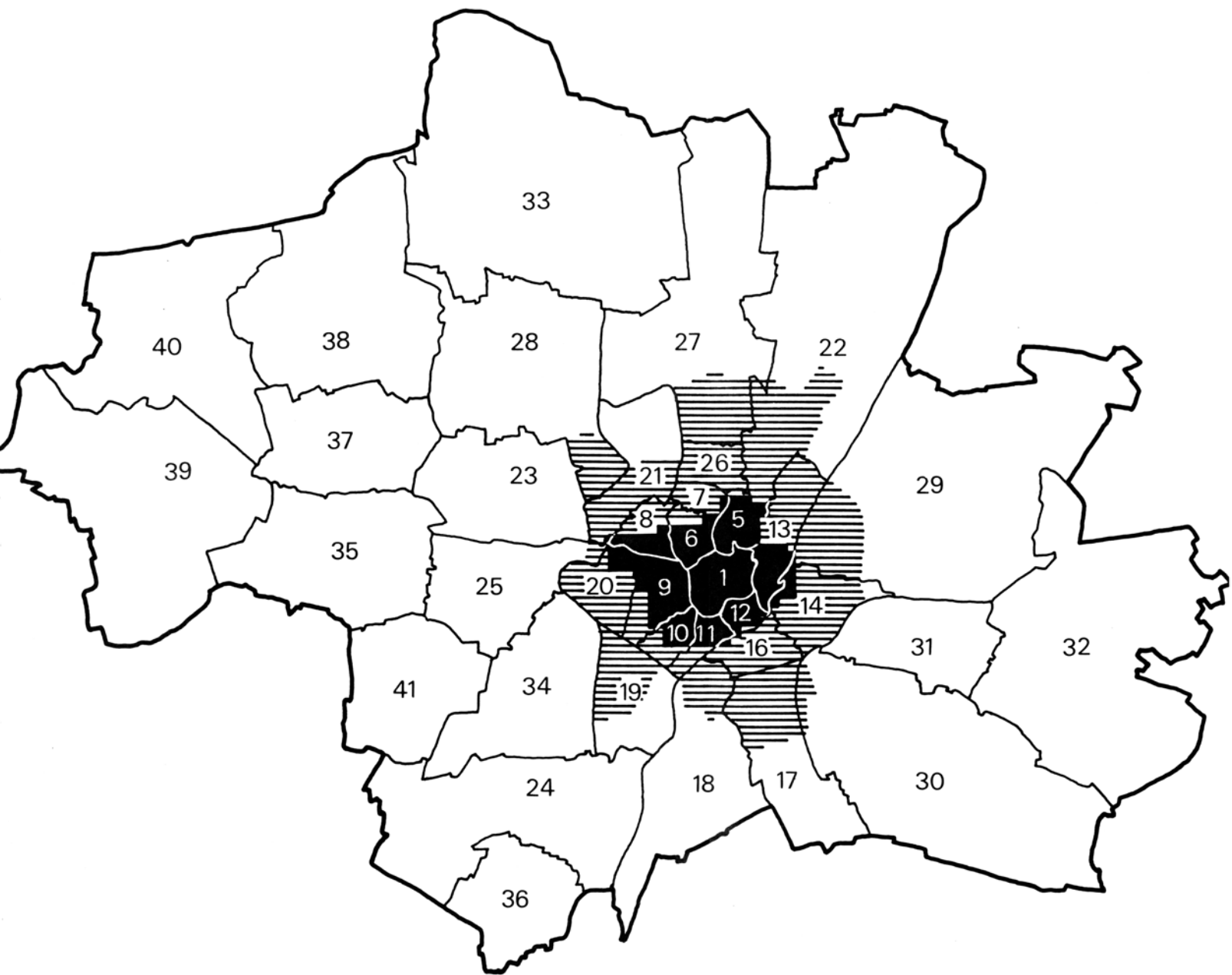
2.1 Innere Stadtbereiche

Die hohe Attraktivität der im Stadtkern ¹⁾konzentrierten Geschäfte des nicht alltäglichen Bedarfs, die in den zurückliegenden Jahren durch eine Reihe von Maßnahmen noch gesteigert wurde (Bau von U- und S-Bahn, Fußgängerzone) saugte die Kaufkraft aus den Außenbereichen der Stadt und aus dem Umland an. Dies führte wiederum zu Investitionen und damit zu einer Zunahme der Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen und der entsprechenden Arbeitsplätze in der Innenstadt. Das vergrößerte Angebot – nicht zuletzt für den Massenbedarf – zog weitere Nachfrage nach sich. Es entstand also ein Regelkreis, bei dem sich Angebot und Nachfrage gegenseitig „in die Höhe schaukelten“. Der dadurch entstehende Flächenbedarf bewirkte eine weitere bauliche Verdichtung und ein Ansteigen der Bodenpreise. Dadurch wurde die Wohnnutzung in der Innenstadt, aber zunehmend auch in den Innenstadtrandgebieten ²⁾ für die Grundstückseigentümer immer unwirtschaftlicher und unattraktiver, so daß sich der Bestand an Wohnraum durch Abbruch bzw. Zweckentfremdung für gewerbliche Nutzung verringerte. Die bereits früher zu beobachtende Tendenz der Bevölkerung – vorwiegend junger Familien und einkommensstarker Haushalte –, an den Stadtrand und in das Umland („ins Grüne“) zu ziehen, wurde so noch verstärkt ³⁾.

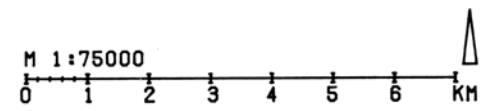
- 1) In der vorliegenden Untersuchung werden für den Begriff Stadtkern auch die Begriffe Innenstadt, Stadtzentrum, Stadtmitte, City oder Kernstadt verwendet. Diese Begriffe bezeichnen alle das Gebiet, das die Stadtbezirke 1 und 12 ganz und die Stadtbezirke 5, 6, 8 – 11 und 13 zum Teil umfaßt (vgl. Abb. 1 und 2, S. 15 und 31).
- 2) Als Innenstadtrandgebiete ist der breite Gürtel meist gründerzeitlicher Bebauung zu verstehen, der den Stadtkern allseitig umgibt und ganz bzw. teilweise aus den Stadtbezirken 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 19, 20, 21, 22, 26, 27, 28, 29 besteht (vgl. Abb. 1, S. 15).
- 3.) Natürlich spielen daneben andere Gründe für den Wegzug eine große Rolle, z.B. das mangelhafte Wohnumfeld in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten oder geänderte Wohnansprüche.

ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

GLIEDERUNG DES STADTGEBIETES IN STADTBEZIRKE UND ZONEN



- STADTBEZIRKE
- 1 CITY-BEZIRK
 - 6 MAXVORSTADT-UNIVERSITÄT
 - 8 MAXVORSTADT-KÖNIGSPLATZ
 - 7 MAXVORSTADT-JOSEPHSPLATZ
 - 8 MARGFELD
 - 9 WIES'N-VIERTEL
 - 10 ISARVORSTADT-SCHLACHTHOFVIERTEL
 - 11 ISARVORSTADT-GLOCKENBACHVIERTEL
 - 12 ISARVORSTADT-DEUTSCHES MUSEUM
 - 13 LEHEL
 - 14 HAUZHAUSEN
 - 16 AU
 - 17 OBERGIESING
 - 18 UNTERGIESING
 - 19 SENDLING
 - 20 SCHWANTHALERHÖHE
 - 21 NEUHAUSEN-OBERWIESENFELD
 - 22 SCHWABING-FREIHANN
 - 23 NEUHAUSEN-NYPHENBURG
 - 24 THALKIRCHEN-OBERSENDLING-FORSTENRIED
 - 25 LAIM
 - 28 SCHWABING-WEST
 - 27 MILBERTSHOFEN-HART
 - 28 NEUHAUSEN-MOOSACH
 - 29 BOGENHAUSEN
 - 30 RARERSDORF-PERLACH
 - 31 BERG AM LAIM
 - 32 TRUDERING
 - 33 FELDMOCHING
 - 34 WALDFRIEDHOFVIERTEL
 - 36 PRISING
 - 38 SÖLLN
 - 37 OBERMENZING
 - 38 ALLACH-UNTERMENZING
 - 39 AUBING
 - 40 LANGWIED
 - 41 HADERN



Diese Abwanderung führte dazu, daß einerseits eine sozial und wirtschaftlich schwächere und z.T. überalterte deutsche Restbevölkerung, die auf die preisgünstigen Altbauwohnungen angewiesen war, zurückblieb und andererseits die noch vorhandenen, meist schlecht ausgestatteten Wohnungen immer mehr von Ausländern, teilweise unter Zunahme der Belegungsdichten, in Anspruch genommen wurden¹⁾.

Neben diesem Nutzungswandel in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten zeigte sich auch eine Änderung in der Struktur der Arbeitsplätze in diesen Bereichen. Betriebe des Einzelhandels und des verarbeitenden Gewerbes wurden immer mehr von öffentlichen und privaten Büros – vornehmlich der öffentlichen Verwaltung, Banken, Versicherungen – verdrängt, also von Einrichtungen mit ausgesprochenen City-Funktionen.

Hand in Hand mit diesen Veränderungen wurde auch zum Teil die traditionelle Struktur und Bausubstanz der Innenstadt zerstört, so daß die Gefahr einer Gleichförmigkeit des Gestalt- und Erscheinungsbildes der Stadt insgesamt und damit eines Verlustes ihrer Originalität und ihres Charakters greifbar nahe gerückt ist.

Der durch die geschilderten Konzentrations- und Expansionsprozesse bedingte Veränderungsdruck auf die Innenstadt wird im übrigen auch bei abgeschwächter Wirtschaftslage anhalten. Der hierfür vor allem verantwortliche Dienstleistungs- und Verwaltungsbereich (tertiärer Sektor)²⁾ wird nämlich in den kommenden Jahren selbst bei Stagnation der Gesamtzahl der Beschäftigten infolge interner Umstrukturierungen quantitativ und qualitativ wachsende Bedeutung erlangen. Darüber hinaus muß auf Grund langjähriger Trends auch weiterhin von einer Steigerung des durchschnittlichen Flächenanspruches je Beschäftigten ausgegangen werden. Damit läßt sich aber bereits jetzt voraussagen, daß weiterhin Standorte bzw. Flächen in der Innenstadt und in den Innenstadtrandgebieten nachgefragt werden, d.h., daß – wie bereits ausgeführt wurde – der Veränderungsdruck anhalten wird.³⁾

- 1) Es muß hier allerdings festgestellt werden, daß die Mietpreisbegrenzungen bei Altbauten diese Entwicklung mitbegünstigt haben. Die Vermieter hatten angesichts der niedrigen Mieten kaum Möglichkeiten, die Wohnungen instandzuhalten bzw. zu modernisieren.
- 2) Betriebe der Güterproduktion expandierten nicht in der Innenstadt, sondern am Stadtrand und in den Zwischenbezirken.
- 3) Für die Einzelhandelsverkaufsflächen vgl. Kapitel II, Abschnitt 2.2.

2.2 Äußere Stadtbereiche und Umland

Die hohe Zentralität der Innenstadt bewirkte in den äußeren Stadtbereichen und im Umland Münchens, daß die Schaffung qualifizierter Arbeitsplätze und Einrichtungen des tertiären Sektors unterblieb, obwohl gerade in diesen Bereichen die Bevölkerung immer mehr zunahm.

Die Folge davon sind in der Regel weite Wege vom Wohnort zum Arbeitsplatz, zu den Einkaufsstätten und zu den Verwaltungsstellen und den damit verbundenen negativen Auswirkungen wie Geld- und Zeitverlust, hohe Verkehrs- und Umweltbelastungen. Die Konzentration nahezu aller qualifizierten Einrichtungen des Güter- und Dienstleistungsangebots und der entsprechenden Arbeitsplätze in der Innenstadt verhinderte auch, daß sich in den Außenbereichen und im Umland Mittelpunkte mit einer ausreichenden Qualität herausbilden konnten.

Der Entmischungsprozeß (Arbeiten in der Innenstadt, Wohnen im Außenraum) belastete und belastet die Investitionshaushalte Münchens und der Umlandgemeinden zusätzlich. Da in den Außenbereichen und in der Region die Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur für die zuziehende, vorwiegend junge Wohnbevölkerung nicht ausreichte, mußten große Investitionen vorgenommen werden, während in der Innenstadt die Gefahr besteht, daß die vorhandenen Einrichtungen nicht mehr in vollem Umfange ausgenutzt werden.

Die Bevölkerungszunahme in den Außenbereichen führte zu einem Verstädterungsprozeß vor allem entlang der Hauptverkehrslinien. Ergebnis dieser Entwicklung ist eine ständig zunehmende Zersiedelung der Landschaft, das Entstehen eines unstrukturierten „Siedlungsbreis“ und eines damit verbundenen Verlustes von Naherholungsgebieten.

Unter den gegenwärtigen Bedingungen kann aufgrund der monozentrischen Struktur Münchens und seines Umlandes folgende Entwicklung vorausgesehen werden: Eine entvölkerte und deshalb verödete Innenstadt, in der nur mehr Arbeit, Geschäfte, Kultur und vielleicht auch Vergnügen abgewickelt werden, in der jedoch kaum noch Menschen wohnen werden, und daneben Schlafstädte in einer verstädterten Region. Eine Entwicklung also, deren Trostlosigkeit vor allem in den nordamerikanischen Großstädten augenscheinlich erlebt werden kann.

3. Ziel der Untersuchung

Ziel dieser Untersuchung ist es – wie bereits kurz angeführt –, in der Landeshauptstadt Standorte zu benennen, die in den kommenden Jahren als Stadtteilzentren für die ihnen zugeordneten Bereiche entwickelt werden können, um auf diese Weise einerseits die Versorgung in den äußeren Stadtbereichen zu verbessern und andererseits den vorhandenen und den zu erwartenden Veränderungsdruck von der Innenstadt abzulenken und damit einer Verödung entgegenzuwirken.

Das im folgenden zu entwickelnde Konzept zentraler Standorte in München versetzt den Stadtrat in die Lage, den Bürgern und der Wirtschaft künftig echte Standortalternativen zur Innenstadt anzubieten. Dadurch ist es möglich, Standortentscheidungen in der Innenstadt, die den Zielen der Stadtentwicklungspolitik widersprechen, zukünftig mehr als bisher zu vermeiden, ohne damit die Investitionstätigkeit zu blockieren.

Ziel der Untersuchung ist es allerdings nicht, ein überperfektioniertes Planungsmodell vorzulegen. Eine ins letzte Detail gehende Bestimmung und Festlegung der Stadtteilzentren ist gegenwärtig weder möglich noch gewünscht. Angesichts der Vielzahl sich überschneidender Interessen, die sich in den vorzuschlagenden Stadtteilzentren und in ihrem Umfeld überlagern, können zunächst nur Eckwerte gesetzt werden. Aufgabe des Stadtrates ist es nun, die wichtigsten Entwicklungsgrößen so zu steuern, daß ein Gleichgewicht der zentrenbildenden Kräfte in den vorgesehenen Stadtteilzentren erreicht wird und der Veränderungsdruck auf die Innenstadt abgebaut wird.

Dabei muß allerdings gesehen werden, daß es in der Praxis kaum gelingen kann, dieses Gleichgewicht, zum Beispiel in der Versorgungsausstattung aller Stadtteilzentren, hundertprozentig exakt zu erreichen. Gleichwohl sollte stets versucht werden, sich diesem Ziel zu nähern.

Die Untersuchung hat ferner die Aufgabe, die notwendige Kenntnis der Zusammenhänge durch die genaue Darstellung der zentralen Funktionen und ihrer Bedeutung für die Stadtentwicklung und damit zugleich für die Herausbildung zentraler Standorte zu verbessern. Damit wird zugleich die Grundlage geschaffen, die es gestattet, entwicklungspolitische Ziele präziser zu formulieren.

4. Untersuchungsgang

Im folgenden Kapitel II wird im wesentlichen die gegenwärtige Lage in München beschrieben. Dabei werden zunächst die Begriffe definiert, mit denen im Rahmen dieser Untersuchung gearbeitet wird. Gleichzeitig werden die theoretischen Grundlagen für ein System zentraler Standorte in einer Großstadt wie München dargestellt.

Anschließend wird aufgezeigt, welche Versorgungsschwerpunkte sich unter Zugrundelegung von Konzentrationen des Einzelhandels sowie öffentlicher und privater Infrastruktureinrichtungen bisher in München entwickelt haben. Hierbei wird vor allem das Versorgungsgefälle zwischen dem Stadtkern und den Außenbereichen der Stadt deutlich gemacht. Da die Planung eines Systems zentraler Standorte nur dann Aussicht auf Erfolg hat, wenn in den kommenden Jahren noch ein gewisses Entwicklungspotential vorhanden ist, wird am Ende des Kapitels im Rahmen einer Prognose untersucht, mit welchen Zuwächsen der Einzelhandelsverkaufsflächen bis 1980 bzw. bis 1985 gerechnet werden muß.

Im Kapitel III wird ein Vorschlag für die Gliederung des Stadtgebietes erarbeitet. Nach einführenden Bemerkungen über die Notwendigkeit, die Versorgung im Außenbereich der Stadt zu verbessern, werden die Nachteile isolierter Standortentscheidungen der öffentlichen Hand und der Wirtschaft für die räumliche Ordnung der Stadt beschrieben und die Notwendigkeit einer Steuerung dieser Standortentscheidungen herausgestellt.

Anschließend werden die im Laufe der zurückliegenden Jahre formulierten Zielvorstellungen des Stadtrats und der Bayerischen Staatsregierung zu einem System zentraler Standorte dargestellt.

Im darauffolgenden Abschnitt wird der Rahmen abgesteckt, in dem sich die Entwicklung und Weiterentwicklung von Zentren im allgemeinen bewegen muß. Darauf aufbauend wird in Abstimmung mit der vorgegebenen Stadtstruktur eine grobe Gliederung des Stadtgebiets in Teilräume herausgearbeitet. Nach Beschreibung bestimmter Kriterien, die bei der Planung von zentralen Standorten in München zu beachten sind, wird schließlich ein konkretes Standortsystem vorgeschlagen.

Im letzten Kapitel wird die Durchsetzbarkeit des vorgeschlagenen Konzeptes zentraler Standorte behandelt.

II. DIE RÄUMLICHE ORDNUNG DER STADT: LAGE, ENTWICKLUNGSTENDENZEN, PROBLEME

1. Zentralität und räumliche Ordnung

1.1 Zentrale Funktionen; zentrale Standorte

1.1.1 Unter zentralen Funktionen versteht man sowohl wirtschaftliche als auch öffentliche Einrichtungen, die einen Einzugsbereich für Nachfrager, also Benutzer, Kunden etc. aufweisen, der über den unmittelbaren Standort der Einrichtungen hinausgeht. Zu zentralen Einrichtungen gehören zum Beispiel Einzelhandelsgeschäfte, Behörden mit Publikumsverkehr, Ausbildungs- und Unterhaltungsstätten, kulturelle Einrichtungen, nicht aber Anlagen der Gütererzeugung, vor allem nicht Industriewerke ¹⁾.

1.2.3 Standorte, in denen sich zentrale Funktionen befinden, werden zentrale Standorte genannt. Jeder Standort, auf dessen Einrichtungen sich mehr Menschen physisch und/oder psychisch orientieren, als dort ihren Wohnstandort haben, hat ein gewisses Maß an Zentralität. Im Hinblick auf die Bedeutung zentraler Einrichtungen bzw. zentraler Standorte lassen sich verschiedene Stufen an Zentralität (Zentralitätshierarchie bzw. Zentralitätsgefälle) unterscheiden. Die Zentralität eines Standortes ist abhängig von dem Bedeutungsüberschuß, den seine zentralen Einrichtungen (Funktionen) in ihrer Kapazität nach Abzug der von den Ortsbewohnern benötigten Güter und Dienste haben, der also zur Versorgung der Umlandbevölkerung noch zur Verfügung steht.²⁾

1) Vgl. Handwörterbuch der Raumforschung und Raumordnung der Akademie für Raumforschung und Landesentwicklung, Hannover 1970, Band III, S. 3850.

2) Vgl. Handwörterbuch a.a.O., S. 3854.

1.2. Zentralität, Zentralitätshierarchie, Zentralitätsgefälle

1.2.1 Zentralitätsmerkmale (Charakteristika unterschiedlicher Zentralitätsgrade)

Eine Charakterisierung der Zentralität von Einrichtungen bzw. Standorten läßt sich im Hinblick auf verschiedene Zentralitätsmerkmale vornehmen, die mehr oder minder eng miteinander verknüpft sind:

- a) Die Zentralität einer Einrichtung oder eines Standortes ist umso höher, je weiter der zugehörige Einzugsbereich gefaßt ist. Die Größe der Einzugsbereiche zentraler Funktionen bzw. Standorte hängt im allgemeinen davon ab, wie selten sie im Stadtgebiet vorkommen. Obwohl sich die Einzugsbereiche zentraler Funktionen in einer Stadt, zum Beispiel als Folge der Mobilität der Stadtbevölkerung in ihrem Nachfrage- bzw. Benutzerverhalten, überlappen, lassen sich Einzugsbereiche hinreichend genau abgrenzen, um Zentralität charakterisieren zu können. Ein Einzugsbereich kann zum Beispiel so abgegrenzt werden, daß man die Wohnortgemeinden der regelmäßigen Kunden bzw. Benutzer einer zentralen Einrichtung erfaßt. Auf diese Weise wird deutlich, wie weit die Zentralität der untersuchten Einrichtung ins Umland reicht (Beispiel: Olympia-Einkaufszentrum).
- b) Die Zentralität einer Einrichtung nimmt mit der Häufigkeit ihrer Inanspruchnahme zu; auch mit der Intensität der Orientierung und Kommunikation, die sie auslöst, erhöht sich ihre Zentralität.
- c) Mit wachsender Zahl verschiedener zentraler Einrichtungen an einem Standort nimmt die Zentralität des Standortes selbst zu. Sie erhöht sich auch dann, wenn die dort ansässigen zentralen Einrichtungen ihren Einzugsbereich ausweiten können bzw. wenn die Häufigkeit und Intensität ihrer Inanspruchnahme auch zur Orientierung und bei der Befriedigung von Kommunikationsbedürfnissen zunimmt.

Anhand dieser Zentralitätsmerkmale lassen sich wesentliche Zentralitätsunterschiede (Zentralitätshierarchien, Zentralitätsgefälle) beschreiben.

1.2.2 Zentralitätsstufen im Rahmen des Zentrenkonzepts für die Landeshauptstadt München

Für das Zentrenkonzept der Landeshauptstadt München erscheint die Unterscheidung von vier verschiedenen Zentralitätsstufen ausreichend ¹⁾: Das Stadtzentrum, Stadtteilzentren, Quartierzentren und Nahbereichszentren. Daneben gibt es allerdings noch zentrale Funktionen in Streulagen. Diese Zentralitätsabstufung bezieht sich auf relativ eng umgrenzte Standorte. Das bedeutet, daß die im Rahmen des Zentrenkonzepts angestrebte räumliche Ordnung für die Landeshauptstadt München durch eine Hierarchie zentraler Standorte (ein System zentraler Standorte mit unterschiedlichen Zentralitätsniveaus) beschrieben werden kann.

Die Idee einer hierarchischen räumlichen Ordnung ist nicht neu. Seit Jahren ist bekannt, daß die tatsächliche räumliche Ordnung hierarchische Züge aufweist ²⁾ und daß eine volkswirtschaftlich optimale Versorgung der Bevölkerung mit zentralen Einrichtungen zu einem hierarchischen System zentraler Standorte führt ³⁾.

- 1) Vgl. auch die Verordnung über den Teilabschnitt „Bestimmung der zentralen Orte“ des Landesentwicklungsprogramms im Vollzug des Landesplanungsgesetzes a.a.O. und Landesentwicklungsprogramm, Teil A, S. 62 ff, Teil C, S. 516 ff.
- 2) Vgl. zum Beispiel die Arbeiten von Auerbach (1913), Christaller (1933) und Lösch (1940).
- 3) Die wesentlichen Grundgedanken sind zusammengefaßt – und im Hinblick auf städtische Gegebenheiten verfeinert – bei Heilbrun J., *Urban Economics and Public Policy*, New York 1974, S. 75 f.

Es ist daher nur folgerichtig, daß sich die räumliche Planung an diesem Modell orientiert. Das gilt für die Raumordnungsplanung des Bundes ¹⁾ und für die Landesplanung ²⁾ ebenso wie für räumliche Ordnungsvorstellungen städtischer Bereiche ³⁾.

Das Zentrenkonzept bezieht sich jedoch nicht nur auf eng umgrenzte räumliche Schwerpunkte zentraler Einrichtungen. Im Rahmen des Zentrenkonzeptes gilt es auch, die Ausstattung größerer Planungsgebiete (etwa Stadtteile) mit zentralen Funktionen zu erfassen und den zu präzisierenden Planungszielen gegenüberzustellen, um zum Beispiel Versorgungsdefizite deutlich zu machen. Die Planung von zentralen Standorten für die Landeshauptstadt München umfaßt also sowohl die Ausstattung dieser Standorte mit zentralen Einrichtungen als auch vier unterschiedliche Zentralitätsstufen (Zentralitätshierarchie). Die Zentralitätsstufen von zentralen Standorten lassen sich durch die Größe ihres Einzugsbereichs und durch ihre quantitative und qualitative Ausstattung mit zentralen Funktionen charakterisieren. Im folgenden werden die unterschiedlichen Zentralitätsabstufungen für zentrale Standorte (Versorgungsschwerpunkte), die für die Landeshauptstadt München in Frage kommen, näher beschrieben.

a) **Stadtzentrum (Standort höchster Zentralität)**

aa) Der Einzugsbereich des Stadtzentrums umfaßt nicht nur die Stadt, sondern auch weite Teile des gesamten süddeutschen Raums.

bb) Die im Stadtzentrum vorhandenen öffentlichen, politischen und kulturellen Funktionen können eine mittelpunktbildende Wirkung für die Gesamtstadt, die Region und darüber hinaus haben. Es gibt beispielsweise Einrichtungen der öffentlichen Hand, deren Tätigkeit sich einerseits – „sachlich zwingend“ – auf die Gesamtstadt erstreckt (also etwa: Einwohnermeldeamt, Amtsgericht, Baugenehmigungsbehörde etc.), andererseits aber auch für die Gesamtregion von Bedeutung ist (etwa: Oper, Museen, Theater, Konzertsäle etc.).

1) Vgl. zum Beispiel „Zentrale Orte und ihre Verflechtungsbereiche“, Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 8.2.1968, Raumordnungsbericht 1968 der Bundesregierung, Bundestagsdrucksache V/3958.

2) Vgl. zum Beispiel Art. 2 Nr. 3, 13 Abs. 2 Nr. 3 Landesplanungsgesetz.

3.) So die Raumplanung für verschiedene Städte (zum Beispiel Berlin, Hamburg, Köln, das Rhein-Main-Gebiet, ebenso Zürich u.a.).

Neben diesen Funktionen ist das Stadtzentrum vor allem durch Einrichtungen gekennzeichnet, die selten nachgefragte Güter und Dienste (zum Beispiel das hochspezialisierte Güterangebot der Theatinerstraße sowie die Dienste von Notariaten, Agenturen etc.), Güter des periodischen Bedarfs (zum Beispiel Möbel, Textilien) und des Spitzenbedarfs (zum Beispiel Juwelen) anbieten.

Diese sowohl quantitativ herausragende Bedeutung der zentralen Einrichtungen des Stadtzentrums als auch ihre qualitative Sonderstellung entfachen Attraktionskräfte, die weit über die Grenzen der Landeshauptstadt hinaus wirksam sind ¹⁾. Gleichzeitig erfüllt das Stadtzentrum – wie jedes Zentrum einer übergeordneten Hierarchiestufe – auch Funktionen, wie sie für Zentren einer niedrigeren Zentralitätsstufe typisch sind.

b) Stadtteilzentren (Standorte höherer Zentralität)

- aa) Der Einzugsbereich von Stadtteilzentren beträgt ca. 60.000 bis 150.000 Einwohner, er entspricht also großen Mittelstädten bis kleinen Großstädten. Dabei muß beachtet werden, daß es starke, normale und schwach entwickelte Zentren derselben Kategorie geben kann. Die Untergrenze für Einwohner im Einzugsbereich eines Stadtteilzentrums wird bestimmt durch die Untergrenze an Benutzern, die für eine wirtschaftliche Nutzung der Einrichtungen höchster Zentralität und der angestrebten Dimensionierung der einzelnen Funktionen im Stadtzentrum erforderlich sind. Aus diesem Grunde ist der Einzugsbereich eines Stadtteilzentrums nicht ein für allemal festgelegt. Der Einzugsbereich erhöht sich in der Regel, wenn die Einrichtungen höherer Zentralität (gegenüber der Ausgangslage) in dem Stadtteilzentrum zunehmen. Umgekehrt nimmt der Einzugsbereich eines Stadtteilzentrums ab, wenn die zentralitätsbestimmenden Einrichtungen (zum Beispiel Verwaltungsstellen, Arzt- oder Anwaltspraxen, Geschäfte) verringert werden.
- bb) Die Stadtteilzentren haben die Aufgabe, den gesamten Bedarf weitgehend zu decken. Das bedeutet, daß auch in diesen Standorten öffentliche, politische und kulturelle Funktionen mit mittelpunktbildender Wirkung vorhanden sein müssen, wenn auch nicht mehr in so großem qualitativen und quantitativen Umfang wie im Stadtzentrum (zum Beispiel Behörden, Bibliotheken, Volkshochschulen, Beratungsstellen, aber auch Einrichtungen, die eine psychische Orientierung und Identifikation erleichtern, wie z.B. Denkmäler, Brunnen usw.).

1) Vgl. hierzu Abschnitt 2.1.1 dieses Kapitels.

Im Güter- und Dienstleistungsbereich gibt es Lebensmittelselfbedienungs­märkte, Spezialgeschäfte für Nahrungs- und Genußmittel, Fachgeschäfte aller Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs, Kreditinstitute, vielschichtige Handwerksbetriebe, Steuer-/Wirtschaftsberater, Rechtsanwälte, Ärzte, Hotels, Cafés, Restaurants etc.

Daneben umfassen die Funktionen eines Stadtteilzentrums auch – ebenso wie das Stadtzentrum – Aufgaben niedrigerer Zentralitätsstufen.

c) Quartierzentren (Standorte mittlerer Zentralität)

aa) Der Einzugsbereich von Quartierzentren umfaßt ca. 5.000 bis 20.000 Einwohner.

bb) Die Quartierzentren haben die Funktion, den täglichen, den überwiegenden Teil des mittelfristigen Bedarfs und in einem gewissen Maße auch des langfristigen Bedarfs zu decken. Das bedeutet, daß es in diesen Zentren nicht nur Lebensmittelmärkte, sondern auch Spezialgeschäfte für Nahrungs- und Genußmittel gibt. Im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs sind es vor allem Geschäfte für Textilien, Schuhe, Haushaltswaren, Uhren, Schmuck, Kleinmöbel, Elektroartikel, aber auch Apotheken, Restaurants und Cafés.

Neben diesen Betrieben des Güterangebots sind auch Einrichtungen des Dienstleistungsangebots vertreten wie Kleinhandwerk, Banken, Post, Bücherei, Ärzte, Rechtsanwälte.

d) Nahbereichszentren (Standorte unterer Zentralität)

aa) Der Einzugsbereich von Nahbereichszentren umfaßt ca. 3.000 bis 5.000 Einwohner.

bb) Die Nahbereichszentren haben die Aufgabe, den täglichen Bedarf zu decken. Das bedeutet, daß in der Regel nur kleinere Betriebe des Güter- und Dienstleistungsangebots mit keiner oder geringer Konkurrenz vorhanden sind (Geschäfte für Lebensmittel, Schreibwaren und Blumen, Metzger, Reinigung, Friseur, Drogerie).

- e) Neben den zentralen Einrichtungen, die sich in den soeben schematisch dargestellten Zentren befinden, gibt es auch eine Reihe solcher Einrichtungen, die nicht auf engen räumlichen Kontakt mit vielfältigen anderen zentralen Funktionen angewiesen sind. Dazu zählen zum Beispiel Sportstätten und Freizeiteinrichtungen verschiedenster Art.

1.3 Funktionen nach ihrer Eignung für Zentren

Die folgenden Ausführungen sollen eine Hilfe sein, um einerseits raumsuchenden Funktionen geeignete Standorte zu benennen und andererseits besser beurteilen zu können, mit welchen Funktionen die jeweiligen zentralen Standorte auszustatten sind.

- 1.3.1 Funktionen sind generell für ein Zentrum geeignet, wenn sie folgende Anforderungen erfüllen: Sie müssen publikumsorientiert sein (zum Beispiel Einzelhandel, Arztpraxen, öffentliche Verwaltungen mit Parteiverkehr usw.). Einrichtungen ohne Publikumsverkehr, wie zum Beispiel Betriebshöfe, Ver- und Entsorgungseinrichtungen, technische Bereiche von Verkehrsbetrieben und der Nachrichtenübermittlung scheiden also aus. Angesichts der Flächenknappheit in den Zentren und der dadurch hervorgerufenen Preisentwicklung dürfen sie keine großen Grundstücksflächen in Anspruch nehmen, sie müssen also grundstücksflächenintensiv sein. Daher sind zum Beispiel Verbrauchermärkte, die i.d.R. große Grundstücksflächen benötigen, für Zentren ungeeignet ¹⁾. Dies gilt auch für den Großhandel und die Lagerhaltung sowie für Großsportanlagen, größere Grünanlagen, Parks und Kleingärten. Letztere können allerdings zur Gliederung des Stadtgebiets eingesetzt werden. Da die Zentren in erster Linie Mittelpunkte des menschlichen Lebens sind, dürfen die sich dort befindlichen Funktionen keine Belastung für die Umwelt sein. Einrichtungen, deren Betrieb mit großem Lärm und Schmutz verbunden ist und zu großen Verkehrsbelastungen führt, scheiden daher ebenfalls aus (zum Beispiel Industriebetriebe, u.U. auch Handwerksbetriebe). Die Funktionen dürfen keine Barrieren innerhalb der Zentren bilden, zum Beispiel durch große geschlossene Gebäudekomplexe. Andernfalls besteht die Gefahr, daß sich die Bevölkerung nach anderen zentralen Standorten umorientiert. Schließlich müssen sie geeignet sein, die vorhandene Zentrenstruktur und die bestehende jeweils vorgesehene Zentralitätsstufe zu stützen und zu ergänzen.
- 1.3.2 Daneben gibt es Funktionen, deren zentrenfördernde Bedeutung im Einzelfall beurteilt werden muß. Hierbei handelt es sich um solche, die für eine unmittelbare Integration in die zentralen Bereiche im allgemeinen ungeeignet sind. In vielen Fällen können sie jedoch im Nahbereich von Zentren sinnvoll sein (Mitbenutzung der zentralen Einrichtungen durch Bedienstete und Bewohner) und zu deren Vitalität bei-

1) . Vgl. hierzu Abschnitt 2.1.4.

tragen. Hierzu gehören Schulen, wissenschaftliche Institute, Hochschulen und Kindergärten. Auch nichtpublikumsorientierte Einrichtungen der öffentlichen und privaten Verwaltung, Hotels, Wohnheime, Altersheime, Jugendherbergen und Lehrlingsheime sowie kleinere Sportanlagen und Freizeitanlagen zählen zu dieser Kategorie.

1.4 Konsum als Leitfunktion des polyzentrischen Konzepts

Schon wegen der quantitativen Bedeutung des Konsums – die zentrenbedeutsamen Konsumausgaben betragen ca. 40% des Volkseinkommens¹⁾ – kommt der Orientierung von Konsumkaufkraft bzw. dem Angebot an Konsummöglichkeiten im Stadtgebiet vorrangige Bedeutung zu. Da nicht davon ausgegangen werden kann, daß sich das Konsumangebot (im weitesten Sinne) von selbst an Stadtentwicklungszielen orientiert, und da gleichzeitig eine zunehmende Konsumentenkaufkraft einen beachtlichen Veränderungsdruck durch das Angebot an Konsummöglichkeiten auslöst, haben die Entwicklungen im Konsumbereich eine gewisse Pilotfunktion im Rahmen des polyzentrischen Konzepts. Der Versuch, das Angebot und damit zugleich die entsprechenden Kaufkraftströme (die Nachfrage nach Gütern und Diensten höchster Zentralität bleibt davon ausgenommen) den Ordnungsvorstellungen des polyzentrischen Konzepts anzupassen, dient somit letztlich – neben einer verbesserten Versorgung in den einzelnen Stadtteilen – der Erhaltung der Innenstadt in ihrer jetzigen Form. Darüber hinaus soll die Steuerung der Konsumentenkaufkraft zur Zentrenbildung (Stadtteil- bzw. Quartierzentren) beitragen. Die Steuerung des Konsumangebots hat deshalb wesentliche Bedeutung für die Verwirklichung des polyzentrischen Konzepts. Sie muß umso höher eingeschätzt werden, je weniger die kommunalen Investitionsmittel ausreichen, die Zentren zügig mit sozialer Infrastruktur auszubauen. Diese Gesichtspunkte rechtfertigen die herausgehobene Behandlung des Konsumbereichs im Rahmen des Zentrenkonzepts. Andere zentrenfördernde öffentliche und private Einrichtungen und zentrenbedeutsame tertiäre Arbeitsplätze werden deshalb nicht mit der gleichen Genauigkeit behandelt, weil sie zum einen Gegenstand anderer, noch nicht abgeschlossener Arbeiten des Stadtentwicklungsreferates sind und zum anderen das hier erarbeitete System zentraler Standorte eine wichtige Vorgabe für die Erarbeitung der Ziele in anderen Funktionsbereichen ist.

1) Auf den privaten Konsum insgesamt entfallen an sich über 50% des Sozialprodukts. Hiervon müssen jedoch die nichtzentrenbedeutsamen Konsumausgaben, wie zum Beispiel für Mieten und Brennstoffe in Höhe von grob geschätzt ca. 10% abgezogen werden; vgl. hierzu Statistisches Jahrbuch der Bundesrepublik Deutschland 1974, S. 506 – 508 i.V. m. S. 484 – 486.

2. Zentrale Standorte in München – Bestand und Entwicklungstendenzen

2.1 Bestand

2.1.1 Innenstadt

Die Innenstadt ist der Bereich mit der höchsten Zentralität. In ihr konzentrieren sich sowohl die Angebotsflächen des Einzelhandels als auch zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur.

Im Hinblick darauf, daß das Konsumangebot die Zentralität maßgebend bestimmt, werden vor allem die Einrichtungen des Einzelhandels dargestellt ¹⁾:

- a) Die Angebotsflächen des Einzelhandels sind im wesentlichen auf wenige Straßenzüge konzentriert: Sie liegen einerseits auf der Ost-Westachse vom Hauptbahnhof zum Isartorplatz, zu der Bayer- und Schützenstraße, der Stachus, Kaufingerstraße und Neuhauser Straße, der Marienplatz, das Tal und die Zweibrückenstraße gehören und andererseits auf der Nord-Südwestachse, die die Theatiner-, Residenz-, Wein- und Dienerstraße sowie – nach der Kreuzung mit dem Marienplatz – die vom Rosental und der Sendlinger Straße bis zum Sendlinger-Tor-Platz gebildeten Straßenzüge umfaßt. Dieses Achsenkreuz wird durch die Brienerstraße und den Altstadtring zwischen Odeonsplatz und Sendlinger-Tor-Platz und durch einzelne außerhalb dieses Bereichs liegende Straßenzüge (Maximilian-, Müller-, Lindwurmstraße, Dachauer Straße und Augustenstraße sowie Gärtnerplatzviertel) sowie durch kleinere, im Innern dieses Sektors verteilte Bereiche ergänzt.

Von der Struktur und Größe des Angebots her lassen sich eine Reihe von Teilräumen wie folgt abgrenzen:

Im Bereich Stachus, Neuhauser Straße und Kaufingerstraße sowie Marienplatz liegen 10 Warenhäuser mit ca. 84.000 qm Verkaufsfläche ²⁾. Sie repräsentieren ca. 63% aller Münchner und ca. 94% aller im Stadtkern situierten Warenhausflächen. Hinzu kommen 8 Kaufhäuser für Textilien und Oberbekleidung mit ca. 20.000 qm Verkaufsfläche.

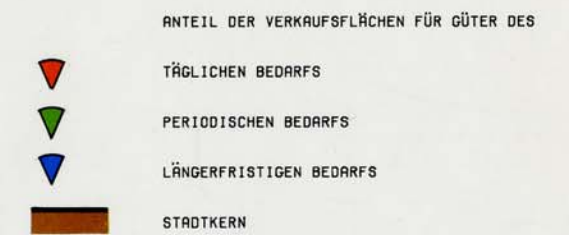
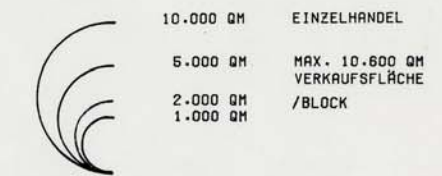
Auf kleinteiligere Geschäfte in diesem Bereich (zu einem beträchtlichen Anteil höherwertige Angebote wie Uhren, Schmuck, Elektrogeräte) entfallen ca. 18% der Verkaufsflächen. Die Einrichtung der Fußgängerzone, die mit diesem Bereich weitgehend identisch ist, hatte stark umsatzsteigernde Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis des dort ansässigen Handels.

1) Vgl. Abb. 2, S. 31.

2) Diese und die folgenden Flächenangaben resultieren aus Ortsbegehungen und Betriebsbefragungen des Stadtentwicklungsreferats.

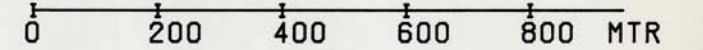
STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

STADTKERN VERKAUFSFLÄCHE PRO BLOCK - BESTAND

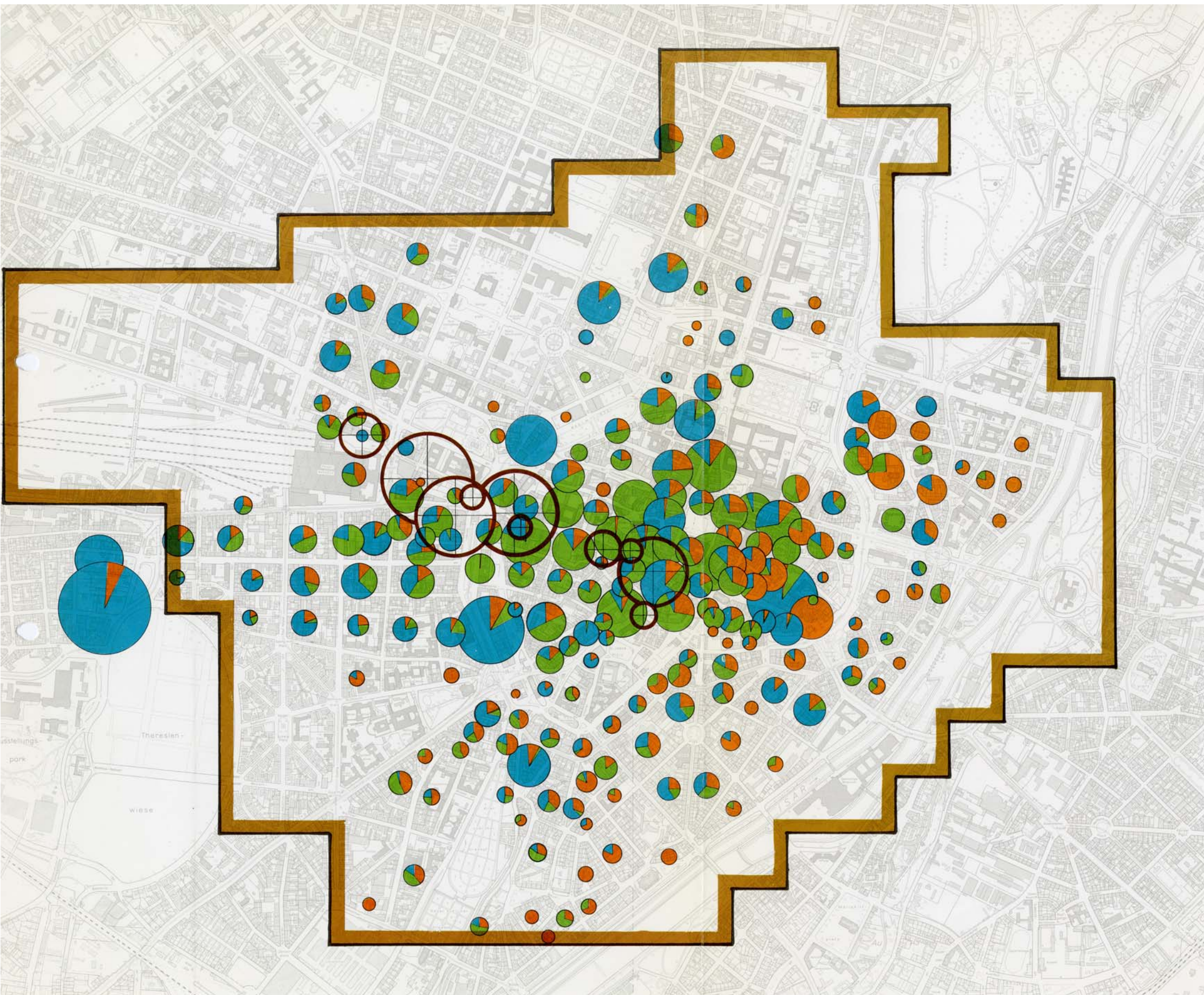


QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1973

M 1:10000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



Das an die Fußgängerachse anschließende Tal wird durch die Massierung von Möbelgeschäften und Einrichtungshäusern geprägt, die zusammen mit Angeboten für Heimtextilien mehr als 90% der hier vorhandenen Verkaufsfläche ausmachen.

Die Sonnenstraße zwischen Stachus und Sendlinger-Tor-Platz weist Geschäfte mit überdurchschnittlich großen Verkaufsflächen auf, die fast alle Branchen des periodischen und längerfristigen Bedarfs repräsentieren: Spielwaren, Textilien, Lederwaren, Heimtextilien, Hausrat, Elektrogeräte, Möbel, Pelze, Kraftfahrzeuge.

Höherwertige bis exklusive Angebote des modischen Sektors und des längerfristigen Bedarfs sind in einzigartiger Konzentration im Bereich Briener-, Maximilian-, Theatiner- und Residenzstraße vertreten. Der von den beiden letztererwähnten Straßen umschlossene Häuserblock mit seinen Passagen – ein Areal von ca. 12.000 qm Grundfläche – stellt von der Anzahl der Geschäfte (112) her gesehen die dichteste Konzentration von Einzelgeschäften in der City überhaupt dar. Es dominieren kleinteilige Angebote aus dem Bereich der modischen Textil-, Schuh- und Lederwaren, zu denen Galerien, Buchhandlungen, Konditoreien und Spezialgeschäfte verschiedenster Art kommen. Auch eine hohe Zahl von Arztpraxen befindet sich hier. In der Maximilianstraße finden sich daneben noch Kunstgalerien, Antiquitäten und Möbel. In der Brienerstraße gibt es außerdem noch – am Odeonsplatz – große Flächen für den Kraftfahrzeughandel.

Die Sendlinger Straße ist durch einen Umstrukturierungsprozeß gekennzeichnet; er kommt in einer Zunahme großflächiger Angebote mit Kaufhauscharakter zum Ausdruck. Diesen vorwiegend auf Textil- und Sportwaren bezogenen Geschäften stehen kleinteiligere Geschäfte mit Tagesbedarf und unterschiedlich sortierte und spezialisierte Angebote des periodischen und längerfristigen Bedarfs gegenüber.

In den Zwischen- und Randzonen der soeben beschriebenen inneren City sind eine Reihe weiterer typischer Konzentrationen zu beobachten: In der Otto- und Barerstraße gibt es eine Vielzahl von Antiquitäten- und Kunstgeschäften, die sich vereinzelt bis zur Maximilianstraße finden. Auch im Bereich des Viktualienmarktes sind derartige Geschäfte in größerer Häufigkeit vorhanden.

Zwischen Maximilianstraße und Tal – rund um das Hofbräuhaus – und im Bereich Viktualienmarkt, Rindermarkt und Rosental häufen sich Souvenir- und Devotionalienangebote.

Der Viktualienmarkt schließlich ist der – weit über Münchens Grenzen hinaus bekannte – Mittelpunkt für vielfältige Angebote an Frischwaren wie Lebensmittel, Blumen und Pflanzen.

Jede dieser drei Angebotskonzentrationen ist auf einen ganz spezifischen Nachfragerkreis orientiert, der aus einem regionsweiten, teils sogar weit darüber hinausragenden Einzugsbereich kommt.

Neben diesen Hauptkonzentrationen in den Zwischenzonen gibt es Angebote, die am besten mit Randexistenzen umschrieben werden können. So gibt es beispielsweise in der Westenriederstraße Händler mit Gebrauchtmöbeln (nicht Antiquitäten), und im Bereich der ursprünglich als Abbruchgebiet für den Altstadtring Südost geplanten Trasse traditionell bestimmten Kleinhandel von Handwerksbetrieben und ein Angebot des periodischen Bedarfs einfachster Qualität. Hier existieren noch Geschäfte mit Seilerwaren, Bürsten u.ä., daneben kleine Uhrmacher, Antiquare mit Büchern und Broschüren niedrigsten Preisniveaus, die zwar zur Angebotsvielfalt beitragen, aber bei marktwirtschaftlich gesteuerten Umstrukturierungen und den entsprechenden Mieten verdrängt würden.

Die Außenbereiche der City – die wichtigsten sind im Bereich der Müller-, Lindwurmstraße, der Dachauer Straße und der Augustenstraße sowie im Gärtnerplatzviertel – haben mehrere Funktionen: Zum einen dienen sie der Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung und der dort Beschäftigten, zum anderen sind hier überproportional viele Einzelhändler vorhanden, die periodischen und längerfristigen Bedarf einfacherer Qualität und dementsprechend niedrigerem Preisniveau anbieten. Auch Angebote, die sich stark an Handwerker wenden – wie Werkzeuge, kleinere Werkzeugmaschinen, Eisenwaren – befinden sich hier.

Der bahnhofsnahe Bereich zwischen Bayerstraße, Paul-Heyse-Straße, Landwehr- und Sonnenstraße zeigt verschiedene strukturelle Besonderheiten: Der ansässige Einzelhandel hat sich teilweise aus dem traditionell hier gelegenen Großhandel – vor allem für Textilien und Elektroartikel – entwickelt. Daneben sind durch die Nähe des Hauptbahnhofs als bevorzugte Treffpunkte für Ausländer eine Reihe speziell auf diese Gruppe zielende Angebote – vorwiegend des Tagesbedarfs – entstanden.

- b) Einen nicht unerheblichen Beitrag zur Zentralität der Innenstadt liefert auch die Konzentration von stark frequentierten Gaststätten, Speiselokalen und Cafés, die das Angebot im Bereich des Einzelhandels ergänzen. Diese Lokale, die vom Stehbüffet über das volkstümliche Gasthaus bis zum vornehmen Speiselokal reichen, sind nicht allein auf die wirtschaftliche Attraktivität der Innenstadt zurückzuführen, sondern sie repräsentieren auch die oberbayerische Tra-

dition, nach der das Zentrum eines Ortes durch die Kirche und das Wirtshaus ausgewiesen wird. Allen Lokalen in der Innenstadt ist gemeinsam, daß sie nur zu einem sehr geringen Teil der Versorgung der in der näheren Umgebung lebenden Bevölkerung dienen: Sie werden vor allem besucht von dem Publikum, das in der Innenstadt seine Einkäufe tätigt. Der Rest der Besucher, der durchaus auch den Charakter einer Stammkundschaft haben kann, setzt sich überwiegend zusammen aus Geschäftsleuten und Leuten, die ihren Arbeitsplatz in der Innenstadt haben.

c) Neben diesen Einrichtungen des Einzelhandels und der Gastronomie konzentrieren sich in der City auch zentrale Einrichtungen von Wirtschaft, Verwaltung und Kultur, die zum Teil eine weit über die Stadtgrenze reichende Bedeutung haben und dadurch die Zentralität der Innenstadt verstärken. Dazu zählen:

- Banken, Notariate, Agenturen, Reisebüros;
- Behörden des Freistaates Bayern (zum Beispiel Staatsministerien, Justizbehörden, Finanzbehörden) und der Landeshauptstadt München (die wesentlichen Teile der Stadtverwaltung);
- Schulen;
- Kirchen;
- Theater ¹⁾, wobei vor allem die Oper, das Residenztheater und die Kammerspiele hervorzuheben sind, weil ihr Einzugsbereich sogar über die Region hinausreicht, und Konzertsäle;
- Museen, Galerien, Sammlungen, Bibliotheken, Kinos und sonstige kulturelle Einrichtungen ²⁾.

1) 48 Theater einschließlich Kabarett und Volksbühnen.

2) 20 Museen, 35 Galerien, 49 Bibliotheken, 41 Kinos und 43 sonstige Einrichtungen.

2.1.2 Polarität Innenstadt — Außenraum

Die hohe Zentralität der Innenstadt wird besonders deutlich, wenn ihr die Verhältnisse in den äußeren Stadtbereichen gegenübergestellt werden. Daraus ergibt sich zugleich das Maß der Unterversorgung in den Bereichen, die außerhalb des Stadtkerns liegen. Im folgenden wird dies vor allem durch Zahlen aus dem Konsumbereich, aber auch durch Angaben über die Standorte von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur ¹⁾ belegt.

- a) Die Verkaufsflächen des Einzelhandels verteilen sich im wesentlichen auf das Stadtgebiet wie folgt:^{2) 3)}

| | |
|---|-----|
| Stadtkern | 58% |
| Innenstadtrandgebiete | 22% |
| Außenbereich | 20% |
| Von den Einwohnern leben hingegen im Stadtkern | 10% |
| in den Innenstadtrandgebieten | 36% |
| im Außenbereich | 54% |

Es ist also ein eindeutiges Gefälle zwischen den inneren und äußeren Stadtbereichen zu erkennen. Dies wird auch dann sichtbar, wenn die Flächen nach typischen Bedarfsgruppen, wie sie in der Häufigkeit der Nachfrage zum Ausdruck kommen, differenziert werden ⁴⁾. Die Verteilung der einzelnen Bedarfsgruppen auf die drei Stadtbereiche zeigt die folgende Tabelle 1.

- 1) Unter sozialer Infrastruktur werden alle Einrichtungen verstanden, die der Bevölkerung zugänglich sind und von der öffentlichen Hand ganz oder teilweise erstellt und betrieben werden, zum Beispiel Kindergärten, Schulen, Altenheime, Schwimmbäder, Sportplätze u.ä. Öffentliche Einrichtungen, die dem Verkehrswesen, der Versorgung mit Energie und Wasser, der Beseitigung von Abwasser und Müll und den zentralen Verteilungseinrichtungen (Großmarkthalle, Schlacht- und Viehhof) zuzurechnen sind, zählen zur technischen Infrastruktur.
- 2) Vgl. Abb. 3, S. 39.
- 3) Die Zahlen in diesem Abschnitt wurden, soweit sie nicht in Fußnoten besonders nachgewiesen werden, durch Ortsbegehungen und Betriebsbefragungen des Stadtentwicklungsreferates ermittelt.
- 4) Tagesbedarf: zum Beispiel Lebensmittel, Metzgerei, Bäckerei/Konditorei, Milchgeschäft, Tabak-/Schreibwaren, Drogerie, Feinkost/Spirituosen/Süßwaren.
Periodischer Bedarf: zum Beispiel Haushaltswaren/Farben, Schuhe/Lederwaren, Textilien.
Langfristiger Bedarf: zum Beispiel Elektrogeräte, Möbel, Uhren/Schmuck, Optik/Foto.

| TABELLE 1 – Aufteilung der Bedarfsgruppen nach Stadtbereichen | | | |
|--|--------------------------|-------------------------------------|-----------------------------------|
| Stadtbereich | Tagesbedarf % | Mittelfristiger Bedarf % | Langfristiger Bedarf % |
| Stadtbereiche insgesamt | 100 | 100 | 100 |
| Stadtkern | 24 | 66 | 80 |
| Innenstadtrandgebiete | 42 | 18 | 13 |
| Außenbereich | 34 | 16 | 7 |
| Quelle: Eigene Erhebungen des Stadtentwicklungsreferates | | | |

Die in den drei Stadtbereichen vorhandenen Angebotsflächen teilen sich in folgende Bedarfsgruppen auf (Tabelle 2):

| TABELLE 2 – Anteil der Bedarfsgruppen an den in den Stadtbereichen gelegenen Angebotsflächen | | | | |
|---|------------------------|--|------------------------------------|-------------------|
| Bedarfsgruppen | Stadtkern % | Innenstadt- randgebiete % | Außenbereiche ¹⁾ | |
| | | | mit Olympia- EKZ % | ohne EKZ % |
| Tagesbedarf | 18 | 63 | 65 | 69 |
| Mittelfristiger Bedarf | 39 | 20 | 23 | 19 |
| Langfristiger Bedarf | 43 | 17 | 12 | 12 |
| Insgesamt | 100 | 100 | 100 | 100 |
| Quelle: Eigene Erhebungen des Stadtentwicklungsreferates | | | | |

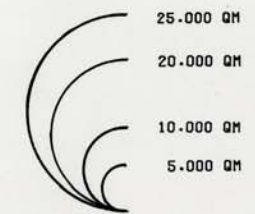
- 1) Die Angebotsflächen wurden einmal mit und einmal ohne Olympia-Einkaufszentrum berechnet, weil dessen besondere, für den Außenbereich an sich untypische Angebotsstruktur die Gesamtbilanz des Stadtgebietes, wie die Tabelle erkennen läßt, erheblich beeinflußt.

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN BESTAND

STRUKTUR UND DIMENSION BEDEUTENDER EINZELHANDELSKONZENTRATIONEN IN MÜNCHEN

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

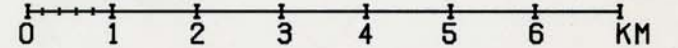


ANTEIL DER VERKAUFSFLÄCHEN FÜR GÜTER DES

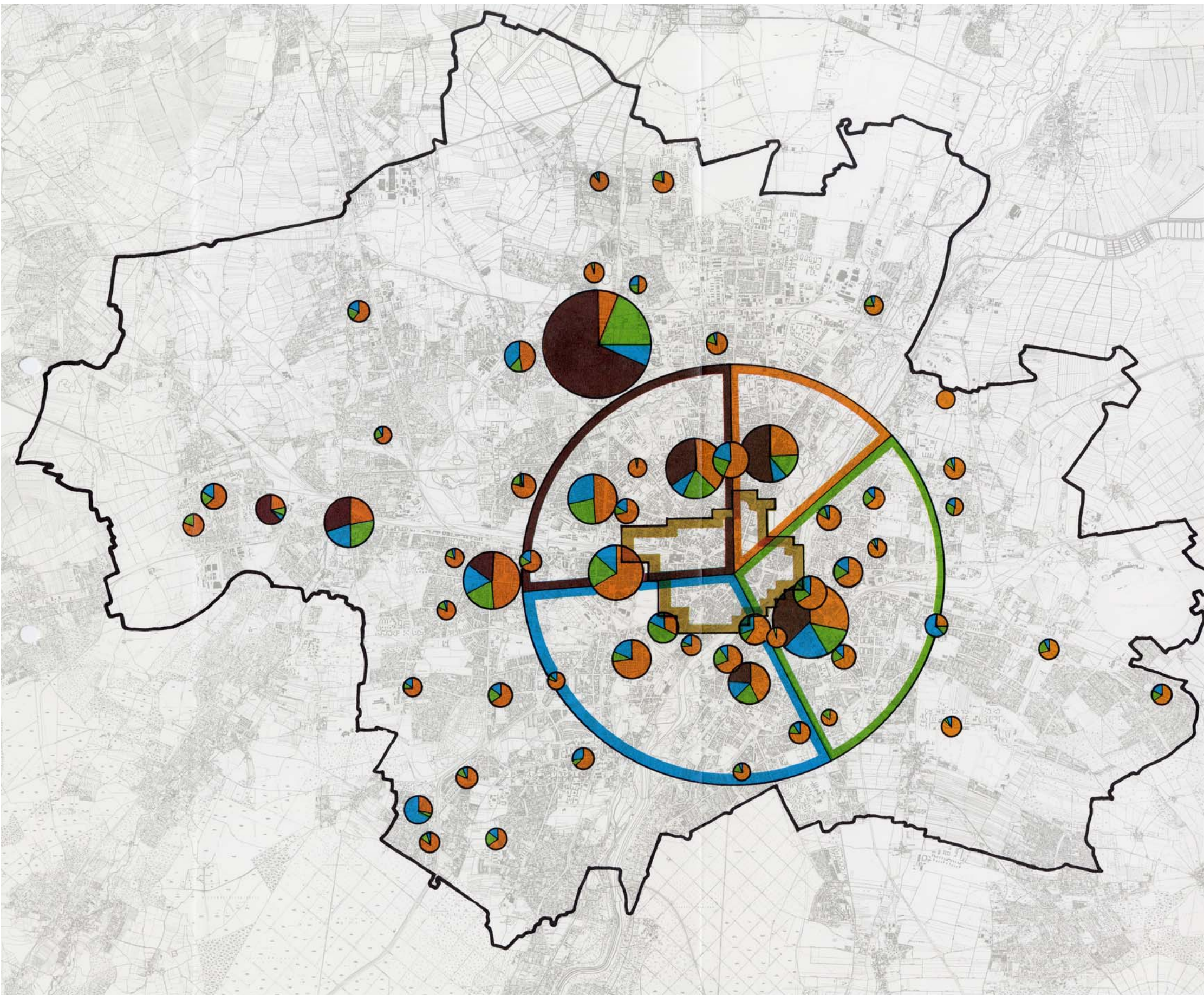


QUELLE DER DATEN
LAUFENDE EIGENE ERHEBUNGEN, 1969-73

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



Die Warenhäuser – die 27% der gesamten im Stadtkern vorhandenen Verkaufsfläche ausmachen – können in diese Kategorien (unterschieden nach den Fristigkeiten des Bedarfs) nur schwer eingeordnet werden, wenn auch der Schwerpunkt umsatz- und flächenmäßig erkennbar beim mittelfristigen Bedarf (Textil- und Hartwaren) liegt. Die gesondert ausgewiesene Verteilung der Warenhausflächen zeigt folgende Tabelle 3:

| TABELLE 3 – Warenhausflächen im Jahre 1972 | | |
|--|------------|------|
| Stadtbereiche insgesamt | 131.500 qm | 100% |
| Stadtkern | 89.600 qm | 68% |
| Innenstadtrandgebiete | 16.900 qm | 13% |
| Außenbereich | 25.000 qm | 19% |
| Quelle: Eigene Erhebungen des Stadtentwicklungsreferates | | |

Vor 1972, d.h. vor der Eröffnung des Olympia-Einkaufszentrums entfielen auf den Außenbereich noch geringere Anteile.

Die Entwicklung der Zahl der Einzelhandelsgeschäfte zwischen 1960 und 1968 in den drei Bereichen des Stadtgebiets ergibt sich aus der folgenden Tabelle 4:

| TABELLE 4 ¹⁾ – Zahl der Einzelhandelsgeschäfte | | | | |
|---|---------|-----|---------|-----|
| Stadtbereich | 1960 | | 1968 | |
| | absolut | % | absolut | % |
| Stadt insgesamt | 10.590 | 100 | 7.682 | 100 |
| Stadtkern | 3.067 | 29 | 2.404 | 31 |
| Innenstadtrandgebiete | 4.076 | 38 | 2.761 | 36 |
| Außenbereich | 3.447 | 33 | 2.517 | 33 |

1) Berechnungen des Stadtentwicklungsreferates auf der Grundlage der Handels- und Gaststättenzählungen vom 30.4.1960 und vom 30.9.1968. Neuere Zahlen sind nicht verfügbar. Die zwischenzeitlich in der Bundesrepublik durchgeführten Stichprobenerhebungen enthalten keine Regionalzahlen. Die nächste Handels- und Gaststättenzählung erfolgt nicht vor 1977. Zu statistischen Erhebungen sind nur die statistischen Landesämter befugt.

Die Zahl der im Einzelhandel Beschäftigten und die Bevölkerung entwickelte sich im gleichen Zeitraum wie folgt (Tabelle 5):

| TABELLE 5 – Arbeitsplätze im Einzelhandel | | | | | Bevölkerung | |
|--|---------|-----|---------|-----|-------------|------|
| | 1960 | | 1968 | | 1960 | 1968 |
| | absolut | % | absolut | % | % | % |
| Stadt insgesamt | 47.918 | 100 | 51.470 | 100 | 100 | 100 |
| Stadtkern | 24.961 | 52 | 26.545 | 52 | 13 | 10 |
| Innenstadtrandgebiete | 13.107 | 27 | 13.412 | 26 | 28 | 26 |
| Außenbereich | 9.830 | 21 | 11.513 | 22 | 59 | 64 |
| Quelle: Eigene Berechnungen des Stadtentwicklungsreferates | | | | | | |

Der Anteil der Geschäfte und der Arbeitsplätze im Einzelhandel in den drei Zonen ist also nahezu konstant geblieben, obwohl die Bevölkerung im Stadtkern und in den Innenstadtrandgebieten ab- und in den Außenbereichen stark zugenommen hat.

Diese Entwicklung zur relativ stärkeren Häufung von Arbeitsstätten und Arbeitsplätzen des Einzelhandels im Stadtkern kann auch durch die Relation Umsatz je Einwohner nachgewiesen werden (siehe Tabelle 6):

| TABELLE 6 – Einzelhandelsumsatz in DM je Einwohner ¹⁾ | | | | |
|--|-------|--------|--------------|---------------------|
| | 1959 | 1967 | Steigerung % | 1972 |
| Stadt insgesamt | 2.052 | 3.256 | 58,7 | 3.836 ²⁾ |
| Stadtkern | 7.860 | 15.600 | 99 | – |
| Innenstadtrandgebiete | 1.320 | 2.160 | 64 | – |
| Außenbereich | 870 | 1.360 | 56 | – |

- 1) Berechnungen des Stadtentwicklungsreferates auf der Grundlage der Handels- und Gaststättenzählungen vom 30.4.1960 und vom 30.9.1968. Zum Problem des Zahlenmaterials vgl. die Fußnote zu Tabelle 4.
- 2) Diese Zahl umfaßt nur die steuerpflichtigen Einzelhandelsbetriebe. Sie kann daher nicht mit dem im Jahre 1967 erreichten Einzelhandelsumsatz verglichen werden.

Differenziert man nach Warengruppen, dann ist festzustellen, daß Schuhe, Lederwaren, Kleider, Anzüge, Uhren, Schmuck, Elektrogeräte, Möbel zu 76% im Stadtkern gekauft werden. Haushaltswaren, Farben, Kleintextilien haben noch einen Anteil von 35%.

Der Kaufkraftzufluß aus dem Umland¹⁾ kommt ebenfalls zu einem Großteil der City „zugute“: Bei einer Erhebung im Jahre 1970²⁾ kamen von den am Erhebungstichtag in der City anwesenden Besuchern 9% aus dem Umland³⁾.

- b) Die hohe Zentralität der City und des Innenstadtrandbereiches gegenüber den Außenbereichen ist auch bei der Verteilung der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur erkennbar.

Fast alle kulturellen Einrichtungen⁴⁾ konzentrieren sich auf engstem Raum in der City und dem nördlichen Cityrand. Außerhalb der City stehen dagegen zur Befriedigung der kulturellen Nachfrage neben 26 Stadtbüchereien im wesentlichen nur zwei Museen, zwei Theater und fünf Kinos zur Verfügung.

Die Gerichte und Finanzämter liegen im Stadtzentrum und am westlichen Cityrand. Die fünf Standesämter befinden sich mit Ausnahme des Standesamtes Pasing ausschließlich im Innenstadtrandbereich⁵⁾.

- 1) Er wird auf 800 Mio DM/Jahr geschätzt.
- 2) Romaus R., Die Verflechtung der Stadt München mit dem Umland im Konsumbereich – dargestellt anhand der Ergebnisse der Verkehrszählung 1970, München 1975, S. 27, (nicht veröffentlicht).
- 3) Romaus, a.a.O., S. 27f.
- 4) Vgl. Abb. 7, S. 67.
- 5) Vgl. Abb. 10, S. 73.

Ähnliches gilt für die sieben Sozialämter, die acht Sozialhilfe- und Fürsorgestellen und die zehn sozialen Küchenbetriebe (lediglich zwei haben ihren Standort im südlichen Außenbereich ¹⁾.

Ein Großteil der Krankenhäuser liegt im Klinikviertel westlich vom Sendlinger-Tor-Platz in unmittelbarer Anlehnung an die City. In den Wohnvierteln des Außenbereichs sind nur kleinere Konzentrationen von Gesundheitseinrichtungen zu finden ²⁾.

Die Hochschulen, Fach- und Kunsthochschulen sind im wesentlichen in der Maxvorstadt und im Klinikviertel konzentriert ³⁾. Dreiviertel aller berufsbildenden Schulen (insgesamt 26) liegen im Innenstadtrandbereich, nur fünf davon sind im Außenbereich zu finden. Die Realschulen und Gymnasien weisen zwar eine größere Streuung über das Stadtgebiet auf, immerhin liegt aber noch mehr als die Hälfte der städtischen und staatlichen Realschulen und Gymnasien im Innenstadtrandbereich. Nur die Meldestellen, Polizeireviere und Bezirksinspektionen, die Freizeit- und Erholungseinrichtungen und die übrigen zentrenbedeutsamen öffentlichen und privaten Einrichtungen, wie zum Beispiel Altenclubs, Altentagesstätten, Altersheime, Jugendheime, Mütterberatungsstellen, Grund- und Hauptschulen, Kindertagesstätten, Kinderkrippen u.a., liegen über das ganze Stadtgebiet verstreut, teilweise vornehmlich im Außenbereich ⁴⁾.

2.1.3 Nebenzentren

Neben der City sind im übrigen Stadtgebiet andere Teilbereiche zu erkennen, in denen sich bereits – unterschiedlich große – Zentren herausgebildet haben. Dies läßt sich wiederum vor allem anhand von Angebotskonzentrationen des Einzelhandels, aber auch durch Konzentrationen zentrenbedeutsamer Einrichtungen der sozialen Infrastruktur, zum Teil auch durch die Lage zentrenbedeutsamer, d.h. publikumsorientierter Arbeitsplätze aufzeigen.

- a) Unter Zugrundelegung von Einzelhandelskonzentrationen kann – wie ein Blick auf Abbildung 3, S. 39 zeigt – zunächst festgestellt werden, daß diese Versorgungsschwerpunkte im wesentlichen ringförmig um die City in den Innenstadtrandgebieten liegen, während sie in den Außenbereichen nur vereinzelt zu finden sind. Entsprechend diesen Angebotskonzentrationen können im Stadtgebiet außerhalb des Stadtkerns 22 Teilgebiete unterschieden werden. ⁵⁾

1) Vgl. Abb. 8, S. 69.

2) Vgl. Abb. 9, S. 71.

3) Vgl. Abb. 6, S. 65.

4) Vgl. Abb. 6 – 10, S. 65-73.

5) Vgl. Abb. 4, S. 47.

In der folgenden Übersicht (Tabelle 7, S. 49 – 55) sind die wichtigsten Faktoren enthalten, die diese Versorgungsschwerpunkte charakterisieren ¹⁾, die hier zu Konsumräumen zusammengefaßt wurden.

Im einzelnen ist zu den angeführten Konsumräumen zu bemerken:

Norden (1 – 3):



In Schwabing (1) befinden sich einige der bedeutendsten Angebotskonzentrationen im Stadtgebiet. Insbesondere die im Raum Feilitzschplatz – Kurfürstenplatz/Elisabethplatz – Nordbad gelegene große Zahl an Einzelhandelsverkaufsflächen zeigt die günstige Versorgung der im Einzugsbereich dieser Gebiete lebenden Bevölkerung. Das empirisch ermittelte Nachfrageverhalten beweist mit 76% (vgl. Tabelle 7, Spalte 15) eine überdurchschnittlich hohe Orientierung auf das Wohnviertel, d.h. die Schwabinger kaufen trotz der Nähe und der guten Anbindung zur City wesentlich mehr in ihrem Viertel ein, als das für die Münchner (Nicht-City-) Stadtteile im Durchschnitt gilt. Auch der durch eine Befragung ermittelte Grad der Zufriedenheit mit der Versorgung im Wohnviertel liegt – verglichen mit anderen Stadtbereichen – an der Spitze (vgl. Tabelle 7, Spalten 12 – 14).

Im nördlichen Außenbereich (2) haben sich die Einkaufszentren parallel zu kleineren Siedlungen entwickelt, so daß vor dem Bau des Olympia-Einkaufszentrums im Jahre 1972 keine größeren Konzentrationen mit ausreichend strukturierten Angeboten entstanden sind. Dazu mag die geografisch-bauliche Struktur beigetragen haben; Industrie-Bahngelände und Kasernen erweisen sich als stark gliedernde Barrieren. Dementsprechend war auch die Innenstadtorientierung deutlich höher als jene von Schwabing (Tabelle 7, Spalte 16) ²⁾.

- 1) Die Zahlen wurden durch Ortsbegehungen und Befragungen des Stadtentwicklungsreferates ermittelt. Hierbei wurden die im Stadtgebiet gelegenen Einrichtungen des Einzelhandels nicht lückenlos aufgenommen. Vielmehr wurden nur bestimmte Geschäftsagglomerationen untersucht, wobei allerdings die Verbrauchermärkte nicht berücksichtigt wurden (vgl. hierzu Abschnitt 2.1.4 dieses Kapitels). Die ermittelten Werte reichen jedoch aus, eine relative Gewichtung der einzelnen Schwerpunkte vorzunehmen.
- 2) Die in der Tabelle aufgeführten Werte stammen aus der Zeit vor 1972.

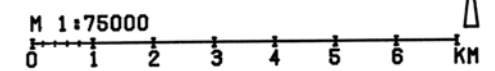
ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

GLIEDERUNG DES STADTGEBIETES IN 22 KONSUMBEREICHE UND DEN STADTKERN

 BEGRENZUNG DER KONSUMBEREICHE
 24 100  EINWOHNER IM KONSUMBEREICH



QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN DES ISTER



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

TABELLE 7 - AUSGEWÄHLTE DATEN ZENTRALER STANDORTE IM JAHRE 1972

| Nr. der Konsumräume | (1) | (2) | Einwohner (3) | Einzelhandels-Verkaufsflächen ³⁾ | | | | Zahl der Geschäfte ³⁾ | | | Zufriedenheitsindex ⁵⁾ | | | | Zentralitätsindex ⁶⁾ (Nachfrageorientierung auf:) | | |
|---------------------|-----|-----|---------------|---|-----------|-----|-----|----------------------------------|-------------|---------------------------------------|-----------------------------------|------------------------|----------------------|-----------------|---|---------------------|--|
| | | | | Ges. Verk. fl. (qm) 2) | davon (%) | | | Einzelhandel | Warenhäuser | Dienstleistungsbetriebe ⁴⁾ | Alle Produkte | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | Wohnviertel | Innenstadt | andere Stadtviertel | |
| | | | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | |
| 1-3 | | | 328.500 | 41 | 16 | 10 | 33 | 1.240 | 6 | 821 | - ⁸⁾ | - | - | - ⁸⁾ | - | - | |
| 1 | | | 174.100 | 51 | 17 | 9 | 23 | 927 | 3 | 550 | 2,2 | 2,5 | 3,2 | 76 | 18 | 6 | |
| | | | | 25 | • 7) | • | 50 | - ⁸⁾ | 2 | - ⁸⁾ | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 66 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 50 | • | • | 34 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 2 | | | 96.900 | 26 | 16 | 8 | 50 | 207 | 3 | 197 | 2,8 | 3,1 | 4,0 | 65 | 25 | 10 | |
| | | | | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 18 | 13 | 10 | 59 | - | 3 | - | - | - | - | - | - | - | |
| 3 | | | 57.500 | 62 | 15 | 23 | 0 | 106 | 0 | 74 | 2,7 | 2,9 | 3,6 | 64 | 25 | 11 | |
| 4 | | | 47.800 | 84 | 11 | 5 | 0 | 113 | 0 | 85 | 2,9 | 3,3 | 4,3 | 56 | 31 | 13 | |
| | | | | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 85 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 90 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |
| | | | | 90 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | |

1) Kurzbezeichnung, keine Identität mit gleichnamigen Stadtbezirken.
 2) Innerhalb der Konsumräume werden nur Agglomerationen von Geschäften, keine Streulagen, aufgeführt.
 3) Ohne Streulagen und Verbrauchermärkte; nur Geschäftsräume, ohne Lager- und Verwaltungsflächen.
 4) Dienstleistungsbetriebe: Wäscherei, Reinigung, Bank, Sparkasse, Friseur u.a.
 5) Der Zufriedenheitsindex wurde durch eine 5stufige Skala ermittelt, anhand derer die Befragten für die Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ihre Zufriedenheit mit der Versorgung in ihrem Wohnviertel zu beurteilen hatten. 1,0 bedeutet sehr zufrieden, 5,0 sehr unzufrieden.
 6) Zentralitätsindex: Prozentsatz der allgemein im Wohnviertel gekauften, von den insgesamt erfaßten Artikeln. An der Zahl der Produkte, nicht am Umsatz orientiert.
 7) • Befriedigende Zuordnung nicht möglich.
 8) - Angaben nicht verfügbar.

TABELLE 7 (2) - AUSGEWÄHLTE DATEN ZENTRALER STANDORTE IM JAHRE 1972

| Nr. der Konsumräume | Einwohner | Einzelhandels-Verkaufsflächen | | | | | Zahl der Geschäfte | | | | | | Zufriedenheitsindex | | | | Zentralitätsindex (Nachfrageorientierung auf:) | | |
|---------------------|-----------|-------------------------------|------------------------|----------------------|-----------|-------------|--------------------|-------------|-------------------------|---------------|------------------------|----------------------|---------------------|------------|---------------------|-------------|---|---------------------|--|
| | | Ges. Verk.f. (qm) | davon (%) | | | Tagesbedarf | Einzelhandel | Warenhäuser | Dienstleistungsbetriebe | Alle Produkte | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | Wohnviertel | Innenstadt | andere Stadtviertel | Wohnviertel | Innenstadt | andere Stadtviertel | |
| | | | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | Warenhaus | | | | | | | | | | | | | | |
| (1) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | | | | |
| 5-10 | 338.700 | 70.250 | 62 | 18 | 15 | 5 | 1.423 | 2 | 755 | - | - | - | - | - | - | - | | | |
| 5 | 91.200 | 36.450 | 57 | 22 | 17 | 4 | 715 | 1 | 291 | 2.3 | 2.5 | 3.2 | 75 | 19 | 6 | | | | |
| | | 16.000 | 45 | 25 | 20 | 10 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 5.000 | 65 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 3.500 | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 3.100 | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 3.300 | 75 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| 6 | 65.500 | 14.870 | 63 | 16 | 11 | 10 | 342 | 1 | 168 | 2.3 | 2.5 | 3.3 | 71 | 22 | 7 | | | | |
| | | 6.500 | 50 | 11 | 11 | 23 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 2.700 | 75 | 20 | 5 | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 3.200 | 65 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| 7 | 31.900 | 2.710 | 28 | 10 | 62 | 0 | 41 | 0 | 44 | 2.7 | 2.8 | 3.9 | 63 | 28 | 9 | | | | |
| 8 | 69.800 | 7.100 | 84 | 12 | 4 | 0 | 95 | 0 | 91 | 2.8 | 3.0 | 4.0 | 62 | 28 | 10 | | | | |
| | | 2.000 | 90 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 2.200 | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 2.100 | 70 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| 9 | 39.200 | 4.980 | 79 | 13 | 8 | 0 | 132 | 0 | 63 | 2.8 | 2.9 | 3.8 | 61 | 31 | 8 | | | | |
| | | 2.100 | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| | | 2.300 | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | | | | |
| 10 | 41.100 | 4.140 | 86 | 9 | 5 | 0 | 98 | 0 | 98 | 2.6 | 3.0 | 4.0 | 61 | 31 | 8 | | | | |

TABELLE 7 (3) - AUSGEWÄHLTE DATEN ZENTRALER STANDORTE IM JAHRE 1972

| Nr. der Konsumräume | Einwohner | Einzelhandels-Verkaufsflächen | | | | | | Zahl der Geschäfte | | | | Zufriedenheitsindex | | | Zentralitätsindex (Nachfrageorientierung auf:) | | |
|------------------------------------|-----------|-------------------------------|-----------|-----|-----|-------------|----------------------|--------------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------------|------------------------|----------------------|---|------------|---------------------|
| | | Ges. Verk.fl. (qm) | davon (%) | | | Tagesbedarf | Langfristiger Bedarf | Warenhaus | Einzelhandel | Warenhäuser | Dienstleistungsbetriebe | Alle Produkte | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | Wohnviertel | Innenstadt | andere Stadtviertel |
| | | | (4) | (5) | (6) | | | | | | | | | | | | |
| 11-15 SÜDWESTEN | 189.900 | 34.630 | 63 | 20 | 10 | 7 | 679 | 1 | 423 | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 11 Obersending, Solln | 63.600 | 7.150 | 75 | 18 | 7 | 0 | 109 | 0 | 113 | 2.7 | 3.0 | 4.0 | 63 | 29 | 8 | - | - |
| Obersending (Boschetsriederstraße) | | 3.200 | 60 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Altsolln, Parkstadt Solln | | 2.800 | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 12 Fürstenried | 31.500 | 5.930 | 53 | 6 | 2 | 39 | 41 | 1 | 47 | 2.5 | 2.9 | 3.8 | 66 | 26 | 8 | - | - |
| Fürstenried-West | | 1.500 | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Fürstenried-Ost | | 3.100 | 20 | • | • | 75 | - | 1 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Neu-Forstenried/Maxhof | | 900 | 90 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 13 Hadern | 11.900 | 4.990 | 70 | 23 | 7 | 0 | 44 | 0 | 25 | 2.6 | 2.7 | 4.0 | 67 | 26 | 7 | - | - |
| Großhadern | | 1.500 | 75 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Kleinhadern | | 1.000 | 80 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Blumenau | | 2.000 | 65 | • | • | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 14 Sendling | 72.500 | 14.830 | 58 | 25 | 17 | 0 | 444 | 0 | 195 | 2.4 | 2.7 | 3.5 | 69 | 24 | 7 | - | - |
| Harras, Pirmasener, Implerstraße | | 5.600 | 60 | 20 | 20 | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Lindwurmstraße | | 4.000 | 34 | 66 | 66 | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Schlachthofviertel | | 1.600 | 60 | 40 | 40 | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| A.-Roßhaupter-Straße | | 900 | 85 | 15 | - | 0 | - | 0 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 15 Waldfriedhof | 10.400 | 1.730 | 65 | 21 | 14 | 0 | 41 | 0 | 43 | 2.6 | 2.8 | 4.0 | 60 | 30 | 10 | - | - |

TABELLE 7 (4) — AUSGEWÄHLTE DATEN ZENTRALER STANDORTE IM JAHRE 1972

| Nr. der Konsumräume | Konsumräume | Einwohner | Einzelhandels-Verkaufsflächen | | | | | | Zahl der Geschäfte | | | | Zufriedenheitsindex | | | Zentralitätsindex (Nachfrageorientierung auf:) | | |
|---------------------|---|-----------|-------------------------------|-------------|------------------------|----------------------|--------------|-------------|-------------------------|---------------|------------------------|----------------------|---------------------|------------|---------------------|---|--|--|
| | | | Ges. Verk.fl. (qm) | davon (%) | | | Einzelhandel | Warenhäuser | Dienstleistungsbetriebe | Alle Produkte | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | Wohnviertel | Innenstadt | andere Stadtviertel | | | |
| | | | | Tagesbedarf | Mittelfristiger Bedarf | Langfristiger Bedarf | | | | | | | | | | Warenhaus | | |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) | (8) | (9) | (10) | (11) | (12) | (13) | (14) | (15) | (16) | (17) | | |
| 16-22 | WESTEN | 314.300 | 62.510 | 56 | 22 | 14 | 8 | 1.338 | 4 | 756 | - | - | - | - | - | - | | |
| 16 | Westend Schießstätt, Ganghofer/Kazmair, Gollner, Schwamthaler, Westend- straße | 29.500 | 9.270 | 66 | 22 | 12 | 0 | 288 | 0 | 81 | 2.2 | 2.3 | 3.0 | 79 | 16 | 5 | | |
| 17 | Laim Fürstenrieder, Agnes-Bernauer- Straße | 81.900 | 13.370 | 48 | 29 | 16 | 7 | 226 | 1 | 166 | 2.5 | 2.7 | 3.5 | 69 | 24 | 7 | | |
| 18 | Pasing | 24.100 | 8.810 | 32 | 35 | 8 | 25 | 144 | 2 | 64 | 2.3 | 2.4 | 2.9 | 74 | 20 | 6 | | |
| 19 | Aubing Limesstraße Westkreuz Neuaußing-West | 28.100 | 6.460 | 48 | 15 | 6 | 31 | 72 | 1 | 41 | 2.7 | 2.9 | 3.8 | 64 | 23 | 13 | | |
| 20 | Allach | 22.500 | 2.160 | 64 | 20 | 16 | 0 | 57 | 0 | 35 | 2.7 | 2.9 | 3.4 | 65 | 22 | 13 | | |
| 21 | Menzing Verdistraße | 29.300 | 1.320 | 75 | 20 | 5 | 0 | 66 | 0 | 61 | 2.6 | 2.8 | 3.7 | 66 | 25 | 9 | | |
| 22 | Neuhausen Rotkreuzplatz, Donnersbergerstraße Romanplatz | 98.900 | 21.120 | 67 | 15 | 18 | 0 | 485 | 0 | 308 | 2.3 | 2.7 | 3.4 | 71 | 22 | 7 | | |
| | GESAMT | 1.219.200 | 257.360 | 55,1 | 18,3 | 12,2 | 14,4 | 4.793 | 13 | 2.840 | - | - | - | - | - | - | | |

1) Ohne Stadtkern.
 2) Ohne Stadtkern; ohne Verbrauchermärkte, ohne Streulagen, nur Geschäftsagglomerationen.
 3) Ohne Stadtkern und ohne Streulagen.

Mit der Eröffnung des Olympia-Einkaufszentrums änderte sich allerdings die Situation grundlegend. Das Olympia-Einkaufszentrum stellt mit 30.000 qm die größte Einzelhandelsverkaufsflächen-Konzentration außerhalb des Stadtkerns dar. Es übertrifft damit sogar erheblich die bisher größte Angebotskonzentration am „Ostbahnhof“.

Der Einzugsbereich des Olympia-Einkaufszentrums wurde im April 1973 gesondert untersucht ¹⁾. Dabei wurde unter anderem festgestellt, daß von den Münchner Kunden 34% aus Moosach, 10% aus Neuhausen und 27% aus dem nördlichen Außenbereich kamen (Bevölkerungsanteil dieser Gebiete zusammen 23%)²⁾. 86% aller Besucher benutzten den Pkw, nur 14% kamen zu Fuß oder mit einem öffentlichen Verkehrsmittel.

Nordosten (4):

Der nordöstliche Stadtsektor (Töginger Straße/Mittlerer Ring/Isar/Stadtgrenze) wird nur von kleineren Verkaufsflächenkonzentrationen aus versorgt. Diese unzureichende Ausstattung ist Ursache dafür, daß sich die Bewohner dieses Gebietes zu 44% zur Innenstadt und zu anderen Stadtteilen hin orientieren, obwohl die verkehrsmäßige Anbindung zur City relativ ungünstig ist. Eine derart hohe Nachfrageorientierung außerhalb des eigenen Wohnviertels wurde in keinem Stadtgebiet mehr festgestellt.

Diese Situation ist verständlich, denn die Tabelle 7 zeigt deutlich, daß vor allem der periodische und langfristige Bedarf völlig unzureichend „an Ort und Stelle“ gedeckt wird. Der Grad der Zufriedenheit gerade an diesen Gütern ist daher auch am schlechtesten gegenüber den übrigen untersuchten Stadtgebieten (vgl. Spalten 12 – 14).

Osten (5 – 10):

Am Ostbahnhof, im Bereich Rosenheimer Platz/Weißenburger Straße, ist das größte „gewachsene“ Versorgungszentrum entstanden. Zusammen mit einigen anderen Bereichen (z.B. Max-Weber-Platz, Einstein-, Grillparzerstraße, u.a.) wird vor allem der Stadtteil Haidhausen (5) gut versorgt. Die günstige Versorgungslage dieses Stadtbereichs wird dadurch deutlich, daß sich durchschnittlich 75% der Nachfrage auf die lokalen Angebotskonzentrationen orientiert. Auf die nahegelegene Innenstadt entfallen hingegen nur 19%. Die Bevölkerung ist dementsprechend – wie die Tabelle 7 zeigt – mit der Versorgung zufrieden:

- 1) Romaus R., Das Olympia-Einkaufszentrum (OEZ) in den Ergebnissen einer empirischen Untersuchung, München 1975, nicht veröffentlicht.
- 2) Der Umland-Anteil der Kunden macht 15% aus, wovon 24% aus dem nördlich angrenzenden Gebiet, 28% aus der Stadt und Landkreis Dachau und 22% aus Stadt und Landkreis Fürstfeldbruck kommen.

Der Index von 2,3 ist einer der günstigsten aller untersuchten Teilräume der Stadt. Für diesen Bereich ist auch typisch, daß es noch relativ viele Geschäfte mit geringer Verkaufsfläche gibt. Die kleinteilige Angebotsstruktur verändert sich allerdings zunehmend. Das Einzugsgebiet erstreckt sich bis zu den östlichen und südöstlichen Vororten der Stadt.

In Giesing (6) wird — wie Tabelle 7 zeigt — die Nachfrage nach Gütern des mittel- und längerfristigen Bedarfs nicht ganz so gut gedeckt wie im benachbarten Haidhausen. Zudem ist hier die Hauptgeschäftslage (Tegernseer Landstraße zwischen Ostfriedhof und Mittlerem Ring) mit starkem Durchgangsverkehr belastet; eine Funktionserweiterung wird nicht zuletzt von der Lösung des Verkehrsproblems abhängen. Immerhin besteht aber mit 71% eine hohe — für die Innenstadtrandgebiete typische — Orientierung auf die bestehenden Angebotskonzentrationen, die sich auch darin niederschlägt, daß der Zufriedenheitsgrad der Bevölkerung hinsichtlich der Versorgungslage mit an der Spitze innerhalb der Stadt liegt (vgl. Spalten 12 — 14).

Die östlichen Außenbereiche des Münchner Ostens weisen ebenfalls bandförmig an den Durchgangsstraßen liegende Konzentrationen auf. In Berg-am-Laim (7) liegt das größte Angebot an Verkaufsflächen in der Kreillerstraße zwischen der St.-Veit- und Baumkirchnerstraße. Dieser Stadtbereich fällt vor allem durch das große Angebot an Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs auf, das über 2/3 des gesamten Güterangebots ausmacht. Die geringen Angebote des Tagesbedarfs dürften ein Grund dafür sein, daß sich über 1/3 der Bevölkerung auf andere Stadtviertel und die Innenstadt orientieren. Der Zufriedenheitsindex (2,7) liegt an der untersten Grenze aller Münchner Teilräume.

In Perlach (8) und Trudering (9) ist die Situation insofern anders, als hier fast nur Güter des Tagesbedarfs angeboten werden. Die schlechte Versorgungslage wird aber auch hier dadurch dokumentiert, daß sich die Bevölkerung in einem hohen Maße auf die Innenstadt und andere Stadtviertel orientiert. Die Zufriedenheit mit dem Angebot ist entsprechend gering.

Südwesten (11 — 15):

Im Südwesten dienen die vorhandenen Verkaufsflächen mit Ausnahme in Sendling (14) und seinem Schwerpunkt Harras/Plinganserstraße vor allem der Befriedigung des täglichen Bedarfs. Die notwendige Ergänzung für den periodischen und langfristigen Bedarf fehlt in sehr starkem Maße. Betrachtet man den Südwesten im Zusammenhang, so fällt die hohe Nachfrageorientierung auf die Innenstadt und andere Stadtviertel auf. Insbesondere die Räume Obersendling/Solln (11), Fürstenried (12) und vor allem Waldfriedhof (15) weisen Zentralitätsindizes auf, die nur mit den Zahlen des Münchner Nordostens (4) und der Außenbereiche des Münchner Ostens (7 — 10) verglichen werden können.

Entsprechend schlecht ist auch die Zufriedenheit der Bevölkerung mit der Versorgungslage. Lediglich Sendling (14) zeigt bessere Werte, die aber nicht an die der anderen Innenstadtrandgebiete, zum Beispiel Schwabing, Haidhausen und Giesing, heranreichen; vor allem ist die Nachfrageorientierung auf die Innenstadt vergleichsweise hoch.

Westen (16 – 20):

Der westliche Stadtbereich weist eine Reihe bedeutender Angebotskonzentrationen auf, die zum Teil gut durchmischt sind. So ist die Angebotsstruktur des Westends (16) verhältnismäßig ausgewogen. Die gute Versorgungslage dieses Bereichs zeigt sich auch in der – nur mit Schwabing vergleichbaren – hohen Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem Angebot und der höchsten Nachfrageorientierung auf das Wohnviertel im gesamten Stadtgebiet.

Ein ähnlich gutes Bild zeigt sich auch in Pasing (18). Dies ist umso bemerkenswerter, als Pasing im Außenbereich liegt, der gegenüber dem Stadtkern und den Innenstadtrandgebieten traditionell unterversorgt ist. Der zentrale Bereich Pasing wird allerdings durch den Durchgangsverkehr, der auch durch die A 96 (früher B 12 neu) nicht wesentlich verringert wurde, erheblich beeinträchtigt. Vor allem die Landsberger/Bodenseestraße bilden nur schwer zu überquerende Barrieren, so daß sich noch kein zusammenhängender Zentralbereich herausbilden konnte. Wie weit andererseits die A 96 und die S-Bahn in der Zwischenzeit eine Umlenkung der Kaufkraftströme an Pasing vorbei in die Innenstadt gebracht hat, konnte noch nicht eingehend untersucht werden.

In Laim (17) sind die Bedarfsangebote ebenfalls gut durchmischt. Entsprechend hoch ist daher auch die Nachfrageorientierung auf das Wohnviertel. Der Grad der Zufriedenheit der Bevölkerung mit dem Angebot ist für ein im Außenbereich liegendes Stadtgebiet außergewöhnlich gut. Der zentrale Bereich Laims wird allerdings wie in Pasing durch den massierten Individual- und Schwerlastverkehr der Fürstenrieder Straße und – in verminderter Form – der Agnes-Bernauer-Straße erheblich beeinträchtigt. Die Tatsache, daß Laim trotz dieser Erschwernisse eine erhebliche Vitalität erlangt hat, dürfte Ausdruck des Bedarfs nach entsprechenden zentralen Angeboten im Außenraum sein.

Aubing (19) und Allach (20) sind typische Außenbereichsviertel der Stadt mit in der Regel hohen Tagesbedarfsangeboten und nur geringen Angeboten des mittel- und langfristigen Bedarfs. Neben der kaum verwunderlichen hohen Orientierung auf die Innenstadt fällt die große Nachfrageorientierung auf andere Stadtviertel auf. Die Bevölkerung ist mit der Versorgungslage sehr unzufrieden. Das gleiche gilt in etwa auch für Menzing (21). Die Menzinger orientieren sich allerdings noch mehr auf die Innenstadt; dafür kaufen sie weniger in anderen Stadtvierteln ein.

In Neuhausen (22) mit Schwerpunkt Rotkreuzplatz, dessen Einzugsbereich zum großen Teil zum Innenstadtrandgebiet gehört, ist ein im Vergleich zu diesen Bereichen hoher Anteil von Angeboten des Tagesbedarfs zu erkennen. Auch fällt auf, daß es hier bis jetzt noch kein Warenhaus gibt. Die Nachfrageorientierung der Bevölkerung auf das Wohnviertel ist jedoch wie bei allen Innenstadtrandgebieten sehr hoch. Auch ist die Bevölkerung mit der Versorgungslage weitgehend zufrieden (vgl. Tabelle 7, Spalten 12 – 14).

- b) Nicht nur unter dem Aspekt der Konsumversorgung, sondern auch unter Zugrundelegung von zentrenfördernden Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und zentrenbedeutsamer Arbeitsplätze lassen sich neben dem hervorragend ausgestatteten Stadtkern ¹⁾ Versorgungsschwerpunkte im übrigen Stadtgebiet unterscheiden. Im einzelnen sind – in der Reihenfolge der Vielfalt und Vollständigkeit des Angebots – folgende Konzentrationen zu erkennen:²⁾

- aa) In Schwabing (Leopoldstraße/Münchner Freiheit) sind fast alle Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vorhanden. Dieses Gebiet hat ein sehr vielfältiges, nur mit der City vergleichbares Angebot an kulturellen Einrichtungen. Es ist auch im Schulbereich, im Gesundheitswesen und bei den dezentralen öffentlichen Verwaltungsstellen gut versorgt. Lediglich im Sozialbereich gibt es Mängel.³⁾

Das Arbeitsplatzangebot ist im Vergleich zum übrigen Stadtgebiet außerhalb des Stadtkerns überdurchschnittlich gut.⁴⁾

- bb) Neben Schwabing ist vor allem Pasing weit über dem Durchschnitt mit infrastrukturellen Einrichtungen ausgestattet. Besonders hervorzuheben ist das sehr gute Angebot an weiterführenden Schulen. Im Vergleich zu Schwabing hat es allerdings nur sehr wenige kulturelle Einrichtungen.

Das Angebot an publikumsorientierten Arbeitsplätzen ist zwar nicht so günstig wie in Schwabing, es kann aber – verglichen mit anderen Stadtbereichen außerhalb der Innenstadt – immer noch als gut bezeichnet werden.

- 1) Bezüglich der Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vgl. Abschn.2.1.2 b) und Abb.5-10, S.63-73; bezüglich der publikumsorientierten Arbeitsplätze vgl. Abb.11, S. 75.
- 2) Hierbei wird in erster Linie auf die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur eingegangen, während die publikumsorientierten Arbeitsplätze nicht so ausführlich behandelt werden. Dies deshalb, weil zu den publikumsorientierten Arbeitsplätzen etwa zu einem Viertel die Arbeitsstätten des Einzelhandels gehören, die bereits oben dargestellt wurden. Die Lage der zentrenbedeutsamen Arbeitsplätze bestätigen jedoch im wesentlichen die Feststellungen über die unterschiedliche Versorgungslage in den einzelnen Stadtbereichen.
- 3) Abb. 5-10, S. 63-73.
- 4) Vgl. Abb. 11, S. 75.

- cc) Auch im Gebiet um den Ostbahnhof (Haidhausen) konzentrieren sich soziale Infrastruktureinrichtungen aller Art. Unter den infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkten außerhalb der City verfügt es über das zweitbeste kulturelle Angebot.

Die Zahl der Arbeitsplätze je Einwohner entspricht der in den übrigen Bereichen des Innenstadtrandgebietes bestehenden guten Versorgung.

- dd) Das Gebiet um den Rotkreuzplatz in Neuhausen ist mit Ausnahme des kulturellen Angebotes mit dem Ostbahnhofgebiet hinsichtlich der Breite des Angebots an Einrichtungen der sozialen Infrastruktur vergleichbar.

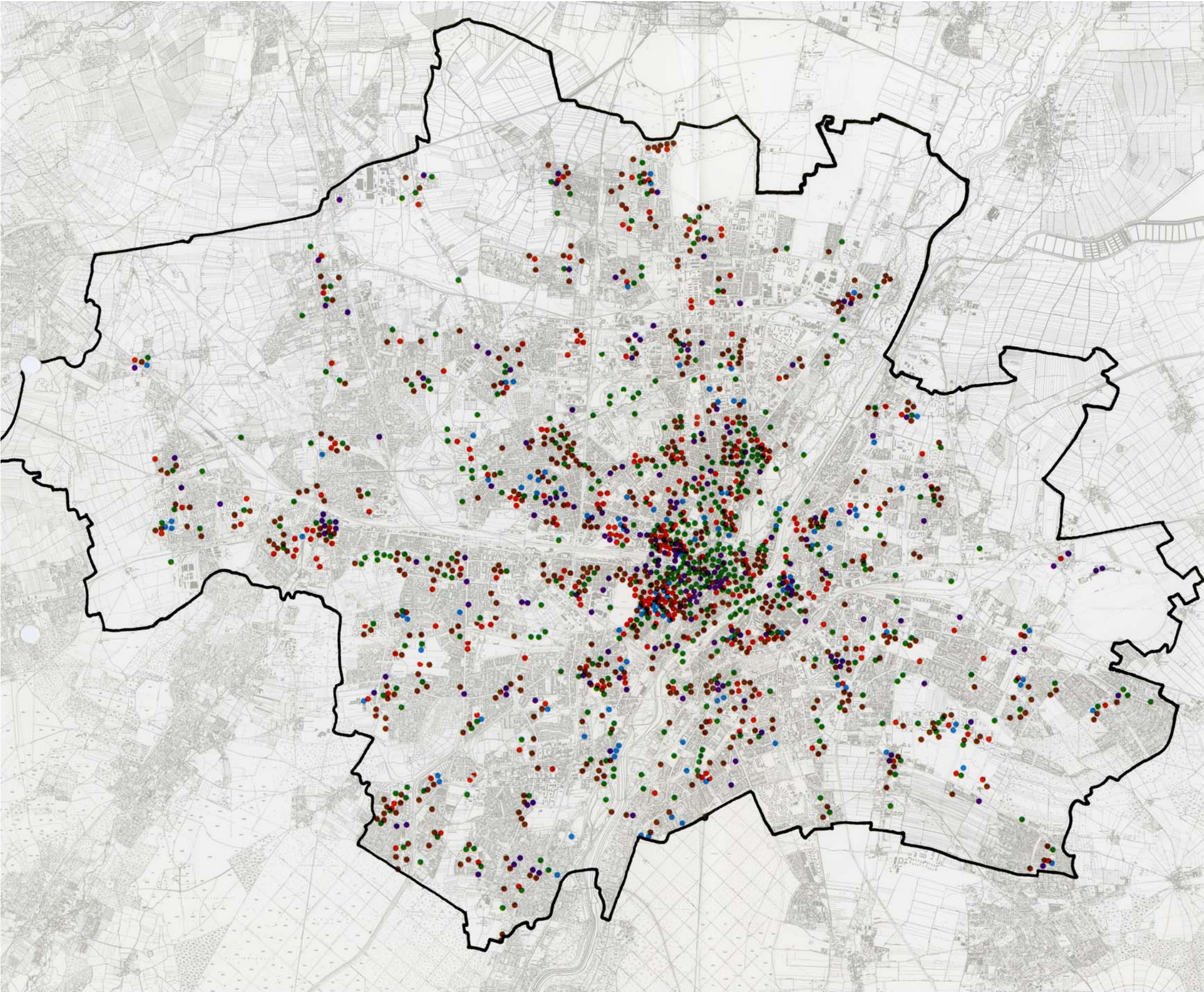
Das Arbeitsplatzangebot kann im Vergleich zu den übrigen Stadtgebieten ebenfalls noch als gut bezeichnet werden.

- ee) Am Hasenberg, in Giesing und Perlach, auf der Schwanthalerhöhe, in Sendling, in Forstenried, Laim und am Nordbad gibt es zwar Einrichtungen aus allen Infrastrukturbereichen, das Angebot ist aber in den meisten Gebieten nicht sehr vielfältig und in der Regel unvollständig. Dezentrale Verwaltungseinrichtungen sind kaum vorhanden. Das kulturelle Angebot ist überall sehr beschränkt und erschöpft sich meistens in einer Stadtbücherei. Das Spektrum bei den weiterführenden Schulen ist immer schmal, wenn auch in der Regel eine Realschule und ein Gymnasium vorhanden sind. Bei den sozialen Einrichtungen heben sich die Bereiche im Innenstadtrandgebiet mit einer zum Teil guten Versorgung gegenüber den Außenbereichen mit einer regelmäßig unzureichenden Versorgung ab.

Ein ähnlich lückenhaftes Bild zeigt sich auf dem Arbeitsplatzsektor. Hier fällt vor allem die geringe Anzahl der publikumsorientierten Arbeitsplätze im Hasenberg und in Perlach auf. Auch Laim, Giesing und Sendling gehören zu den Stadtbereichen mit verhältnismäßig geringer Arbeitsplatzdichte, während auf der Schwanthalerhöhe und im Bereich um das Nordbad gegenüber den anderen Stadtgebieten außerhalb des Stadtkerns ein gutes bis sehr gutes Arbeitsplatzangebot besteht.

- ff) Neben den bisher angesprochenen infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkten sind noch einige kleinere Konzentrationen zu erkennen, die aber nur in einem oder mehreren Infrastrukturbereichen über ein Angebot verfügen. Die Zahl der infrastrukturellen Einrichtungen ist dementsprechend geringer. Zu dieser Kategorie von infrastrukturellen Versorgungsschwerpunkten sind folgende Bereiche zu zählen:
Das Gebiet um den Arabellapark, Ramersdorf, Thalkirchen, Solln und Großhadern.

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

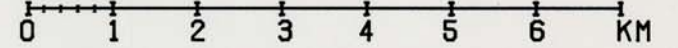


STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

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

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

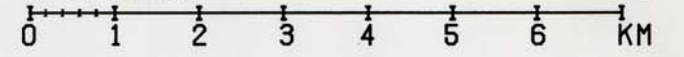
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

BILDUNGSEINRICHTUNGEN

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

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG 1975



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

KULTUR-, FREIZEIT- UND ERHOLUNGS- EINRICHTUNGEN

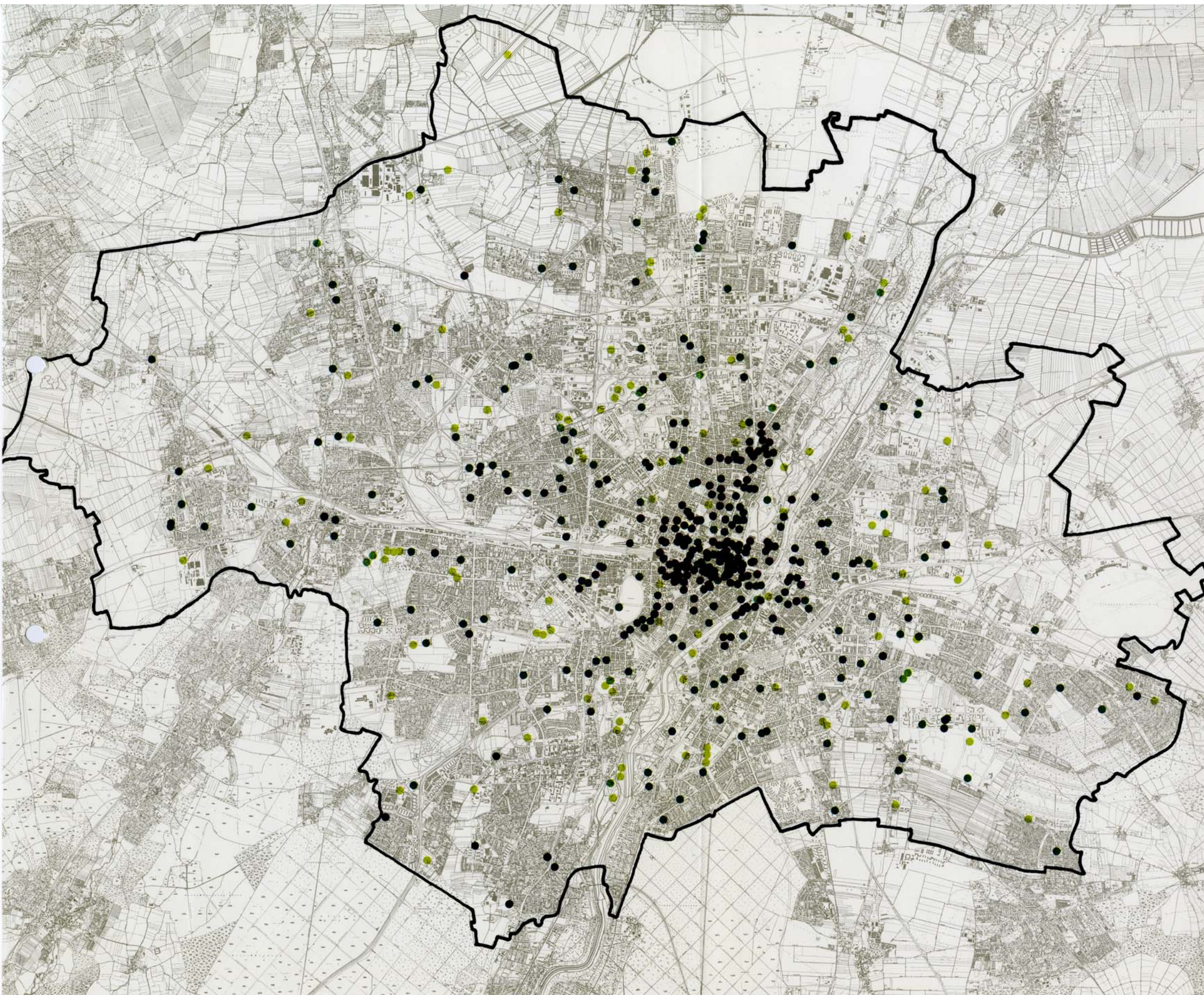
- THEATER, CABARETS
KONZERTSÄLE
VOLKSBUHNER
KINOS
- MUSEEN, KUNSTSAMMLUNGEN
GALERIEN (STÄDT., STAATL., PRIVAT)
- BIBLIOTHEKEN
BÜCHEREIEN
KULTURELLE INSTITUTE
- EVANGEL. KIRCHEN
KATHOLISCHE KIRCHEN
SCHLOSSBAUTEN
- HALLENBÄDER
FREIBÄDER
- BEZIRKSPORTANLAGEN
VEREINSEIGENE SPORTPLÄTZE
SCHULSPORTANLAGEN
SPORTHALLEN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

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

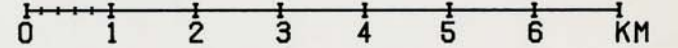
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

SOZIALE EINRICHTUNGEN

- WOHNGELOVERMITTLUNG
WOHNGELDSTELLE
SOZIALÄMTER
SOZIALHILFE U. FÜRSORGE
SOZIALE KÜCHENBETRIEBE
- ALTENCLUBS
ALTENTAGESSTÄTTEN
STÄDT. ALTERSHEIME
- JUGENDFREIZEITHEIME
JUGENDERBERGEN
AKTIVSPIELPLÄTZE
- KINDERKRIPPEN
HEIME FÜR MUTTER UND KIND
SÄUGLINGSHEIME
KINDERHEIME
- LEHRLINGS-, JUGENDWOHNHEIME
JUGENDVERBANDSHEIME
SCHÜLERWOHNHEIME
ERZIEHUNGSHOME

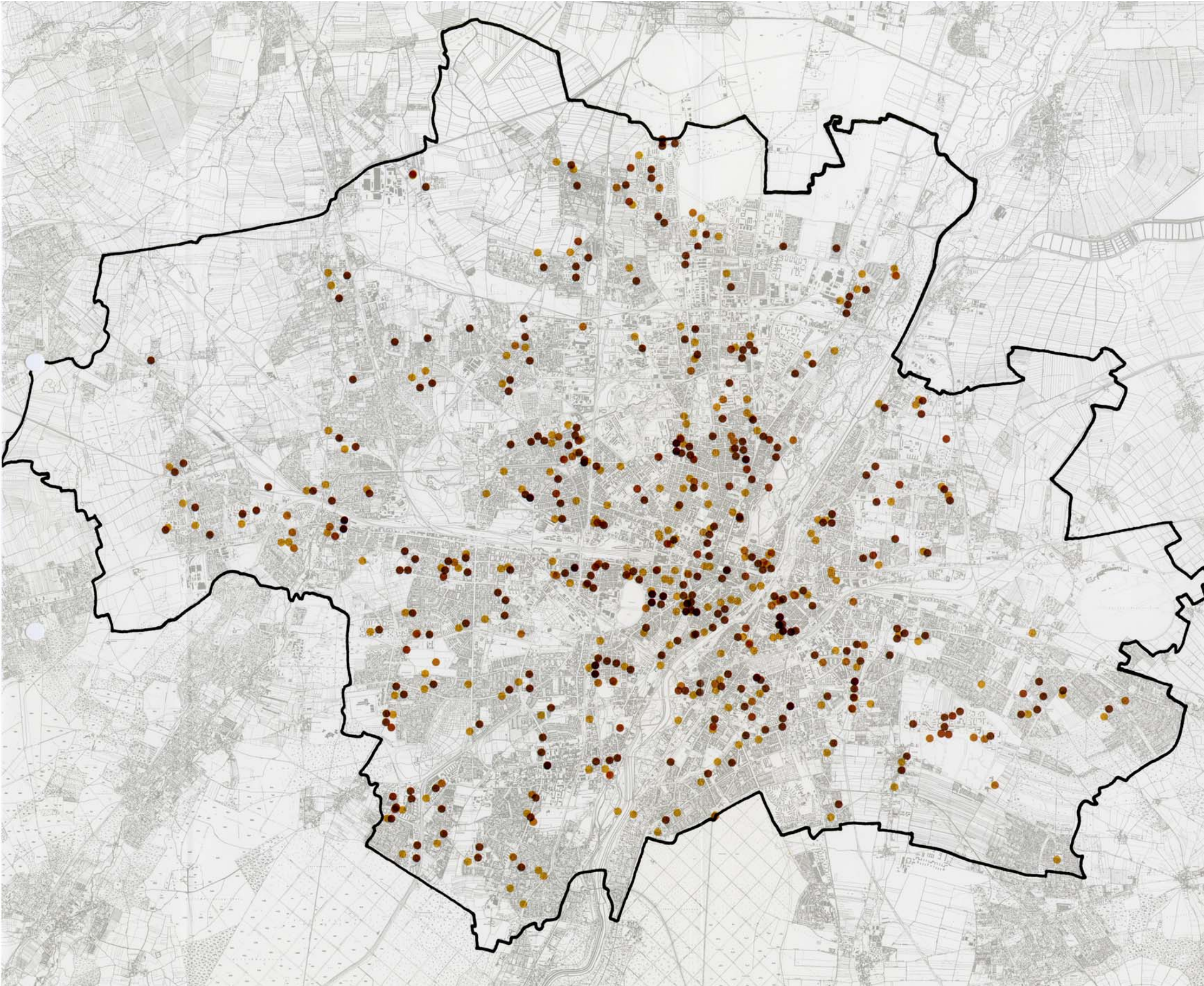
QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000

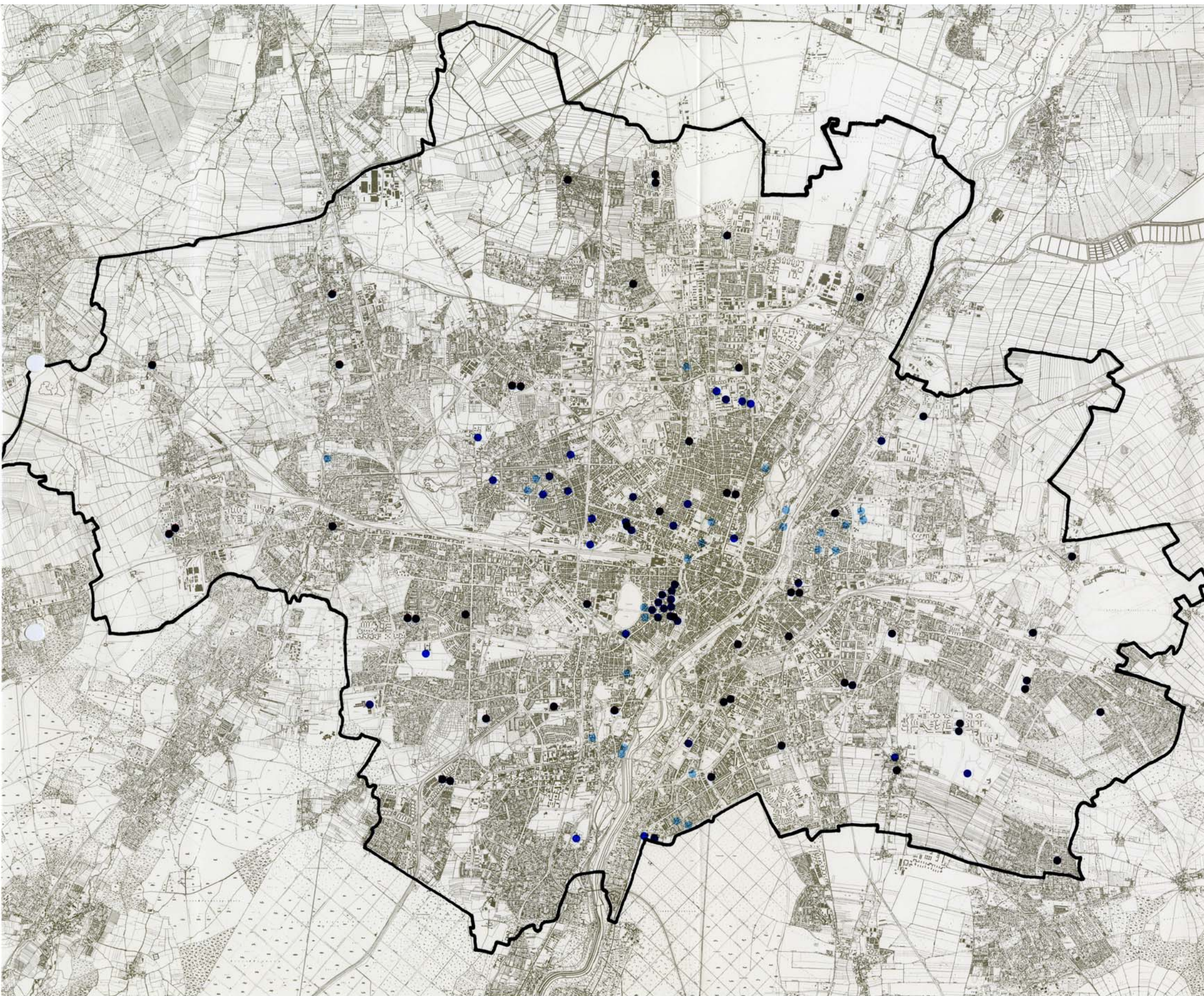


LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

1975



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN



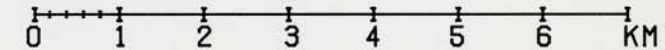
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

EINRICHTUNGEN DES GESUNDHEITSWESENS

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

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

STADTENTWICKLUNGSPLAN
ZENTRALE STANDORTE
IN MÜNCHEN

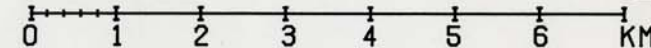
STANDORTE ÖFFENTLICHER UND PRIVATER
INFRASTRUKTUREINRICHTUNGEN - BESTAND

ÖFFENTLICHE VERWALTUNGS- UND SICHERHEITSEINRICHTUNGEN

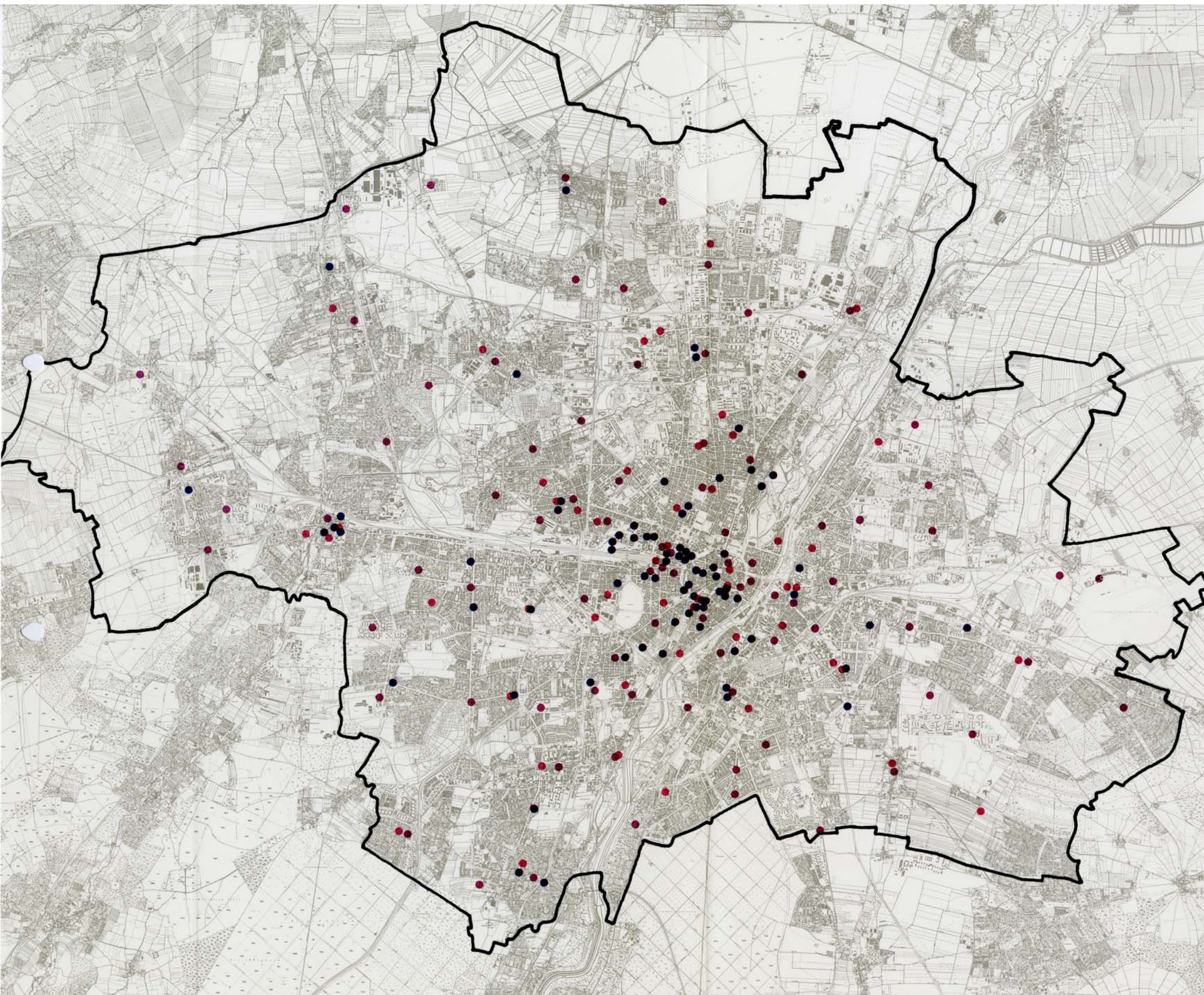
- GERICHTE
FINANZÄMTER
ARBEITSÄMTER
STANDESÄMTER
- MELDESTELLEN
BEZIRKS-INSPEKTIONEN
KFZ-ZULASSUNGSTELLEN
KFZ-FÜHRERSCHEINSTELLE
- STADTPLANUNG
LOKALBAUKOMMISSION
GASWERKE
ELEKTRIZITÄTWERKE
- POSTÄMTER
MVV-ZEITKARTENSTELLEN
- POLIZEIÄMTER
POLIZEIREVIERE
FEUERNACHEN
RETTUNGSMACHEN

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1974

M 1:75000



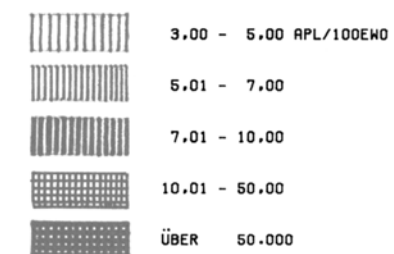
LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

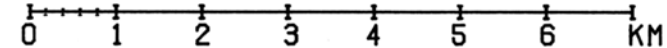
VERTEILUNG DER PUBLIKUMSORIENTIER- TEN ARBEITSPLÄTZE JE 100 EINWOHNER

IN DEN EINZELNEN STADTBEZIRKEN

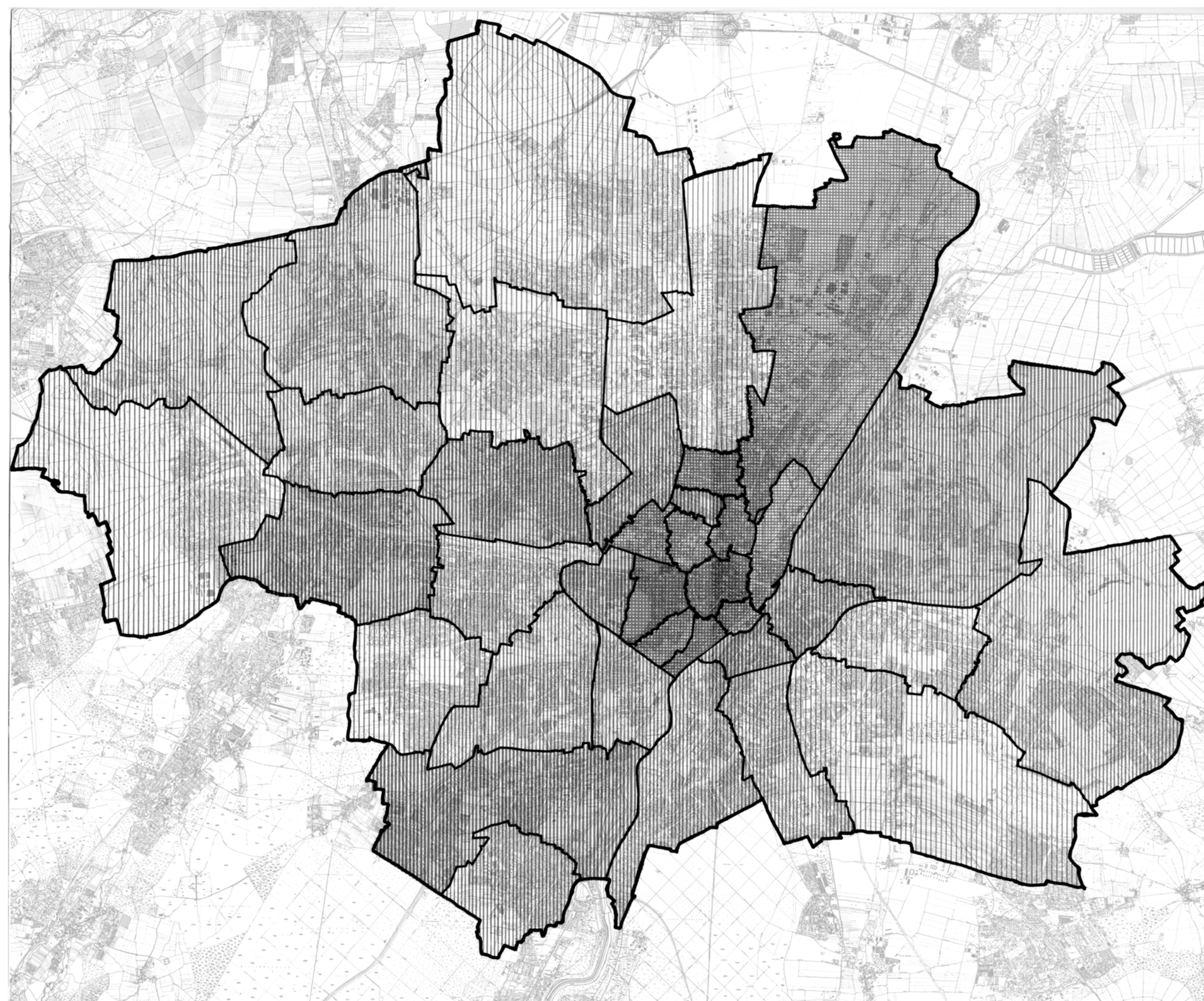


QUELLE DER DATEN
ARBEITSSTÄTTENZÄHLUNG 1970
VOLKSZÄHLUNG 1970
BERECHNUNGEN DES AMTS FÜR STATI-
STIK UND DATENANALYSE

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1976
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG



- ff) In diesen Bereichen ist auch die Arbeitsplatzsituation sehr unterschiedlich. Während das Gebiet um den Arabellapark und Thalkirchen noch verhältnismäßig gut mit Arbeitsplätzen besetzt ist, ist das Angebot in Ramersdorf, Solln und Hadern sehr schlecht. Im letzteren Bereich dürfte sich allerdings die Situation mit dem weiteren Ausbau des Großklinikums bald verbessern.

2.1.4 Verbrauchermärkte

Neben der City und den soeben dargestellten Verkaufsflächenkonzentrationen in den einzelnen Stadtbereichen bilden auch die Verbrauchermärkte in gewissem Sinne zentrale Standorte. Sie sind vor allem durch ihre besonderen Standortanforderungen gekennzeichnet. Sie benötigen große Grundflächen, da der Verkauf in der Regel ebenerdig erfolgt. Die Verkaufsflächen reichen in München gegenwärtig von 1.500 qm bis 24.000 qm. Die Ausrichtung auf Autokunden erfordert jeweils Parkplätze, die gewöhnlich fast das Dreifache der Verkaufsfläche ausmachen. „Urbane Zentren“ scheiden als Standorte meist schon auf Grund der hohen Grundstückskosten und mangels entsprechend geschlossener Flächen aus.

Eine weitere unabdingbare Standortvoraussetzung ist die Anbindung an ein gut erschlossenes Straßennetz. Die Lage an großen Ausfallstraßen wird in der Regel bevorzugt, um den Einzugsbereich möglichst zu erweitern und auch Kunden aus dem Umland an sich zu ziehen.

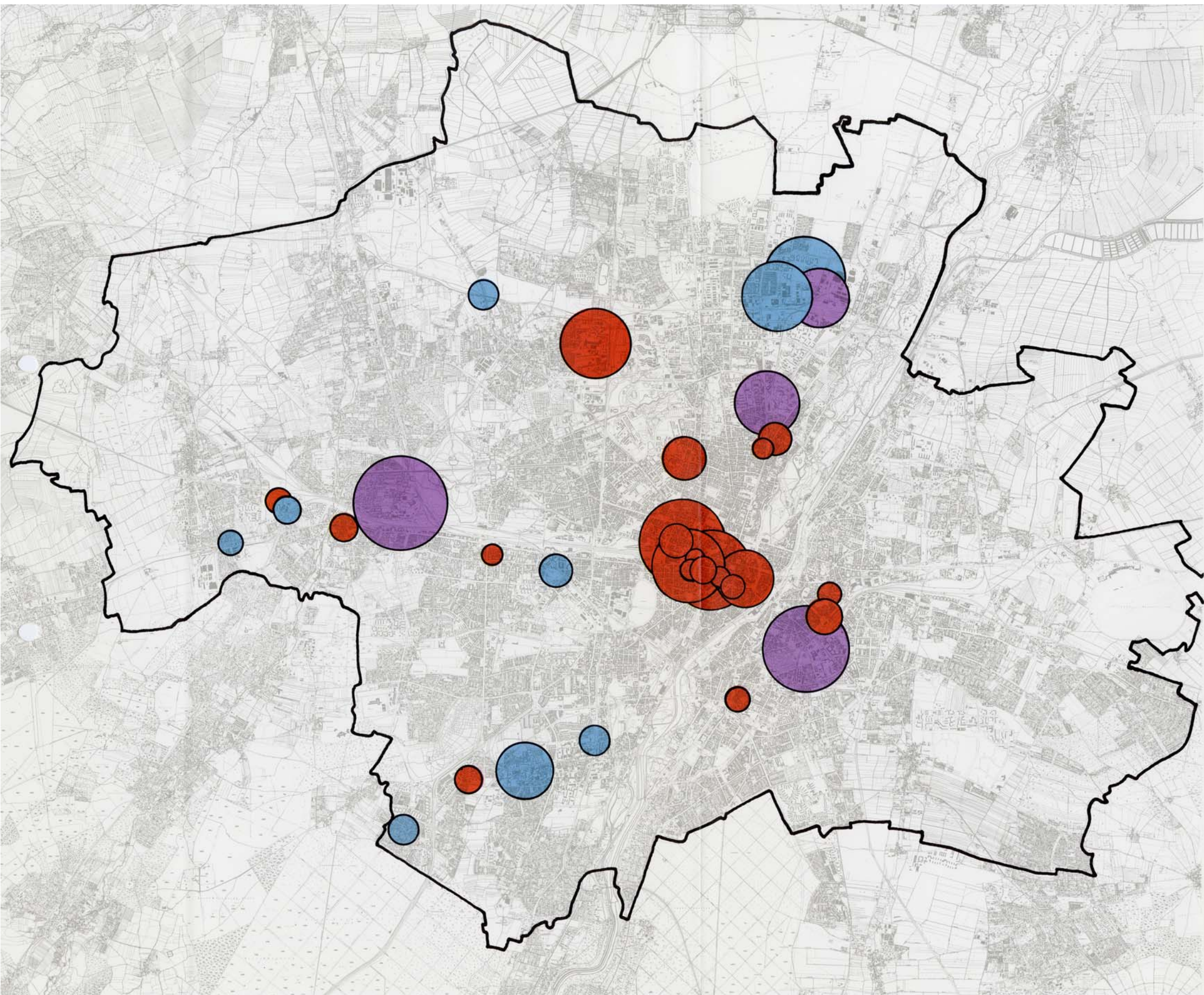
Gemäß diesen Standortmerkmalen liegen die 1974 bestehenden neun größeren Verbrauchermärkte in München mit insgesamt 70.000 qm Verkaufsfläche durchwegs außerhalb des Innenstadtrandgebiets an Ausfallstraßen, abseits der bestehenden Stadtteilmittelpunkte in mehr oder weniger isolierten Lagen.¹⁾ Ihre Zentralität ist auf Konsumfunktionen in einem sehr engen Sinn beschränkt. Die stadtbildenden Wirkungen sind gering; eine Integration von Konsum-, Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen mit Wohnen einschließlich der Ausbildung öffentlicher Räume scheidet aufgrund ihrer Lage und Funktion aus.

Die Größe ihrer Verkaufsflächen von durchschnittlich 15.000 qm setzt in jedem Fall einen Einzugsbereich voraus, der über den zugehörigen Stadtteil hinausgeht. Nach Kundenbefragungen²⁾ stammen höchstens 30% der Kunden von Verbrauchermärkten aus dem Umland. Die Mehrzahl der Kunden kommt aus den umliegenden Stadtteilen. Die Umorientierung der Kundenströme durch das Entstehen der Verbrauchermärkte hat die Auslese und die Veränderung der kleinteiligen Einzelhandelsstruktur im Zuge des allgemeinen Strukturwandels wesentlich beschleunigt. Allein von 1961 bis 1970 nahm die Zahl der Einzelhandelsgeschäfte in München um mehr als 26% ab,

1) Vgl. Abb. 12, S. 79.

2) Romas R., Ergebnis der Kundenbefragung ausgewählter Verbrauchermärkte in München, München 1974, S. 7f., nicht veröffentlicht.

STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN



WARENHÄUSER UND VERBRAUCHERMÄRKTE BESTAND

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



-  VERBRAUCHERMÄRKTE
-  WARENHÄUSER
-  WIEDERVERKÄUFERMÄRKTE

QUELLE DER DATEN
EIGENE ERHEBUNGEN, STAND 1975

M 1:75000



LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN 1975
REFERAT FÜR STADTFORSCHUNG UND STADTENTWICKLUNG

davon der Lebensmittel-Einzelhandel um 45%¹⁾. Der Stadtverwaltung sind bis jetzt (1975!) Planungen für weitere neun Verbrauchermärkte mit einer Gesamtverkaufsfläche von über 140.000 qm bekanntgeworden. Sie bedürfen noch eingehender Untersuchungen.

Sollten diese Planungen verwirklicht werden, ist vorherzusehen, daß der kleinteilige Einzelhandel weiterhin abnehmen wird: Bei einer Raumleistung²⁾ zwischen 8.000 bis 10.000,— DM im Jahr/qm Verkaufsfläche für Verbrauchermärkte und einer Raumleistung von 6.500 DM für kleinteilige Angebotsformen würde der Neuzugang von 140.000 qm Verkaufsfläche in Verbrauchermärkten rund 180.000 qm Verkaufsfläche in kleinteiligen Angebotsformen vernichten.

Diese Überlegungen zeigen deutlich, daß die Verbrauchermärkte sehr zurückhaltend zu bewerten sind. Das Argument, das zunächst für die Verbrauchermärkte spricht, die gegenüber dem kleinteiligen Einzelhandel vergleichsweise preiswerte Versorgung der Bevölkerung, ist nur bedingt richtig. Nach der Verdrängung des kleinteiligen, in der Regel an den spezifischen Wünschen der Kunden orientierten Einzelhandels, findet nur noch geringer Wettbewerb statt; es entsteht die Gefahr einer Monopolbildung mit den daraus resultierenden Problemen. Im übrigen werden die Verbrauchermärkte meist überwiegend von mittleren und höheren Einkommensschichten in Anspruch genommen, da nur sie einen PKW besitzen. Die Verbrauchermärkte sind in der Regel nur ungenügend an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Nicht zu vergessen ist in diesem Zusammenhang auch das Stadtbild. Eine kleinteilige Einkaufsstruktur mit den unterschiedlichsten Angeboten vermittelt Farbe und urbane Vitalität, die durch nichts ersetzt werden kann.

Durch die Sogwirkung der Verbrauchermärkte auf die Kaufkraft der Konsumenten einerseits und durch ihre isolierte Lage andererseits sowie ihre negativen Konsequenzen für den kleinteiligen, differenzierten und an den Kundenwünschen orientierten Einzelhandel verhindern sie die Entwicklung von Stadtteilmittelpunkten, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht notwendig sind.³⁾

2.2 Entwicklungstendenzen

Bei der Planung eines Systems zentraler Standorte muß realistischerweise davon ausgegangen werden, daß die Entwicklung derartiger Standorte nur in geringem Maße durch die räumliche Umstrukturierung bestehender Versorgungsflächen, sondern im wesentlichen durch den Zuwachs an Versorgungsflächen ermöglicht wird. Eine

1) Arbeitsstättenzählung 1970.

2) Raumleistung bedeutet Umsatz. Die Raumleistungszahlen werden laufend vom Institut für Handelsforschung, Köln, ermittelt.

3) Die City wird bei den gegenwärtigen Sortimentsabgrenzungen und aufgrund des Erlebniswertes, der mit einem Besuch der City verbunden ist, durch die Verbrauchermärkte nicht so stark betroffen.

entscheidende Größe für das polyzentrische Konzept ist somit der bis 1985 aufgrund der zu erwartenden wirtschaftlichen Entwicklung und sozial-ökonomischer Datenänderungen entstehende zusätzliche Flächenbedarf, wobei im folgenden entsprechend der Leitfunktion des Konsumbereichs die Verkaufsflächen des Einzelhandels im Mittelpunkt stehen.

Nach einer vorsichtigen, aber trotz aller gegenwärtigen Unsicherheiten über die künftige wirtschaftliche Entwicklung nicht unrealistischen Prognose ergibt sich bis 1985 ein zusätzlicher Bedarf an Einzelhandelsflächen von mindestens ca. 142.000 qm (bis 1980: 39.000 qm). Gemäß einer Alternative der Vorausschätzung, die von günstigeren Annahmen über die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung ausgeht, wird die Fläche um 269.000 qm (bis 1980: 95.000 qm) zunehmen ¹⁾.

2.3 Ergebnis

Die Darstellung der bestehenden zentralen Standorte in München – hier vor allem bezogen auf den Einzelhandelsbereich im Hinblick auf seine Leitfunktion für ein Zentrenkonzept, aber auch aufgezeigt an den zentrenbedeutsamen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur und den zentrenförderlichen Arbeitsplätzen – hat deutlich gemacht, daß ein beträchtliches Versorgungsgefälle zwischen der City und dem Außenraum besteht. In der City gibt es nicht nur zentrale Funktionen, die dort wegen ihrer Eigenschaft als herausragendes Oberzentrum für Stadt und Region zwangsläufig und in erforderlicher guter Qualität vorhanden sein müssen und die es zu pflegen gilt, sondern auch solche, die besser in den übrigen Stadtbereichen untergebracht wären. Da es nicht tunlich ist, diese Versorgungsangebote abzubauen, ist jedoch nach Möglichkeit ein weiterer Zuwachs zu verhindern. Die Verbrauchermärkte ziehen – wie ausgeführt wurde – zentrenbedeutsame Kaufkraft ab und erschweren dadurch die Herausbildung von Nebenzentren, die aus stadtentwicklungspolitischer Sicht notwendig sind.

Setzt sich die Entwicklung der letzten 10 Jahre ungesteuert in die Zukunft fort, wird die Zentralität des Stadtkerns weiter wachsen, während die Stadtteile, die schon jetzt unterversorgt sind, noch mehr benachteiligt werden. Die aufgezeigten Nachteile der monozentrischen Struktur Münchens ²⁾ würden sich also weiter verstärken. Aus dieser Situation ergibt sich die Notwendigkeit, den zukünftigen Bedarf an Einzelhandelsverkaufsflächen, aber auch an zentrenbedeutsamen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie an Arbeitsplätzen auf andere Standorte zu lenken, um damit die notwendigen Arrondierungen im Sinne von quantitativen und qualitativen Verbesserungen zu erreichen.

1) Methodische Einzelheiten des mit der Industrie- und Handelskammer und dem Bayerischen Einzelhandelsverband abgestimmten Prognoseverfahrens, vgl. Anhang, S. 209 ff.

2) Vgl. Kapitel I Abschnitt 2.

III. ZIELE DES POLYZENTRISCHEN KONZEPTS

1. Vorbemerkung

- 1.1 Die im vorausgehenden Kapitel dieser Arbeit dargestellte bisherige und zu erwartende Entwicklung einer der wesentlichsten zentralen Funktionen im Stadtgebiet hat eine Reihe von Nachteilen deutlich gemacht, die aus einer einseitigen Konzentration zentraler Funktionen im Innenstadtbereich resultieren.

Diese Nachteile können nur in dem Maß gemindert werden, indem es gelingt, zentrale Versorgungs- und Dienstleistungen sowie ein vielfältiges Angebot an Arbeitsplätzen im Außenraum der Stadt und in der Region anzusiedeln, also dort, wo durch das große Einwohnerwachstum in den vergangenen Jahren und Jahrzehnten die Nachfrage nach derartigen Leistungen und Angeboten stark gestiegen ist.

Es müssen daher Lösungen gesucht werden, die dem Außenbereich der Stadt und dem Umland in stärkerem Umfang als bisher eine eigenständige Entwicklung einräumen. Innerhalb des Münchner Stadtgebietes kann dieses Ziel im wesentlichen dadurch erreicht werden, daß ausreichend große, teilautarke Stadtteile, die die Voraussetzungen dafür bieten, konsumorientierte Versorgungseinrichtungen, Arbeitsstätten, Verwaltungs-, Bildungs-, Freizeit- und Sozialeinrichtungen zu tragen, zusammengefaßt und weiter ausgebaut werden. Durch verstärkte Ansiedlung solcher Einrichtungen kann den Bewohnern dieser Stadtteile die Chance gegeben werden, möglichst viele Bedürfnisse im eigenen Stadtteil zu befriedigen.

- 1.2 In früheren Jahrzehnten war es möglich – wie an der heutigen Nutzungsstruktur in alten Stadtvierteln noch ablesbar –, bei insgesamt hoher Nutzungsintensität und starker Mischung der Nutzungen bis auf die Ebene der Baublöcke hinunter zentrale Einrichtungen an verschiedensten Standorten und in enger Nachbarschaft zum Wohnen anzusiedeln. Heute kann eine derart kleinteilige Mischung von Wohnen und zentralen Einrichtungen aus verschiedensten Gründen, so aus bau- und stadthygienischen Gründen, auch wegen geänderter Ansprüche an das Wohnumfeld, wegen Veränderungen in der Struktur des Handels und Gewerbes, insbesondere auch aus Gründen der rationellen Nutzung infrastruktureller Einrichtungen nicht mehr erreicht werden.

Um aber die Vorteile der Nutzungsmischung auch im Außenraum der Stadt zu verwirklichen, ist ein hierarchisches System von Versorgungsschwerpunkten, verbunden mit einem verbesserten Arbeitsplatzangebot, in Form funktionsfähiger Zentren und Mittelpunkte anzustreben, wie das auch schon im Stadtentwicklungsplan von 1963 gefordert wurde.¹⁾

1.3 Solche funktionsfähigen Versorgungsschwerpunkte entstehen grundsätzlich nicht von selbst:

1.3.1 Die Standortentscheidungen der Privatwirtschaft für zentrale Einrichtungen werden maßgeblich durch öffentliche Investitionsentscheidungen beeinflusst. Dazu zählen insbesondere Verkehrsinvestitionen, aber auch öffentliche zentrale Einrichtungen, die Führungsvorteile vermitteln. So hat – wie bereits ausgeführt²⁾ – das auf den Stadtkern ausgerichtete Verkehrssystem der Landeshauptstadt und die dort konzentrierten öffentlichen Einrichtungen (kulturelle Einrichtungen, Verwaltungen, insbesondere publikumsorientierte Behörden) die außergewöhnliche Entwicklung des Stadtzentrums gefördert und die Herausbildung von Stadtteilzentren gehemmt.

1.3.2 Funktionsfähige Zentren werden allerdings nicht nur dann in ihrer Entwicklung beeinträchtigt, wenn die räumlichen Investitionsschwerpunkte der öffentlichen Hand anderswo gesetzt werden. Auch Mängel der marktwirtschaftlichen Steuerung von Standortentscheidungen hemmen die Entstehung einer funktionsfähigen Zentrenstruktur. Derartige Mängel treten dann auf, wenn Kosten und Nutzen für die Allgemeinheit dabei nicht hinreichend beachtet werden.

Bei ihren Standortentscheidungen berücksichtigen Unternehmungen in der Regel Konzentrationsprozesse (Ausdehnung des eigenen Betriebes und räumliche Nähe zu anderen Firmen) lediglich insoweit, als ihre eigene Erlössituation davon berührt ist. In diesem Zusammenhang gehören Kostenvorteile größerer Betriebseinheiten, Vereinfachungen der Kommunikation zwischen Betrieben und Produktionsvorteile durch Nachbarschaft mit anderen Unternehmen (infolge enger Zulieferbedingungen und Werbewirksamkeit etc.). Eine Reihe von Vorteilen bzw. Nachteilen für die Allgemeinheit bleiben bei derartigen isolierten Entscheidungsprozessen unberücksichtigt, weil sie sich nicht in Marktbeziehungen äußern.

Zu den Nachteilen für die Allgemeinheit, die bei planerisch unkoordinierten unternehmerischen Standortentscheidungen häufig – aus Wettbewerbsgründen – unberücksichtigt bleiben, zählen:

1) Vgl. Kapitel I, Abschnitt 1.1 und den folgenden Abschnitt 2.2.1.

2) Vgl. Kapitel I, Abschnitt 2.

- Verkehrsbelastung für andere Verkehrsteilnehmer als die eigenen Kunden, Lieferanten und Arbeitnehmer, d.h. auch Verkehrsbelastungen und verschlechterte Erreichbarkeit für andere Betriebe.
- Infrastrukturkosten, die von privaten Standortentscheidungen ausgelöst und nicht marktmäßig entgolten werden (dazu zählen auch die öffentlich erbrachten Anteile an den Verkehrskosten).
- Umweltbeeinträchtigungen für andere ansässige Betriebe und die Wohnbevölkerung im Umfeld.
- Verdrängungsprozesse (Wohnbevölkerung und andere Betriebe).
- Bindung von Entwicklungspotential, das an anderen Standorten zentrale Funktionen (wesentlich) besser in ihrer Entfaltung fördern würde und so zum Abbau besonders defizitärer Versorgungssituationen bzw. zur Belebung von abwechslungsarmen Teilräumen beitragen könnte.

Die beschriebenen Nachteile von isolierten Standortentscheidungen für die Allgemeinheit können die Vorteile dieser Entscheidungen für isoliert planende Unternehmen bei weitem übersteigen.

- 1.3.3 Ebensovienig wie die beschriebenen Nachteile für die Allgemeinheit werden von den Unternehmen bei ihren Standortvorhaben positive Einflüsse für Dritte berücksichtigt, sofern sie sich nicht in der eigenen Gewinnkalkulation niederschlagen; d.h. alternative Standorte werden für marktwirtschaftlich kalkulierende Unternehmen nicht schon deshalb attraktiv, weil sie die beschriebenen Nachteile für die Allgemeinheit vermeiden bzw. diese in entsprechende Vorteile umwandeln. Deshalb wachsen bei ungesteuerter Entwicklung zentrale Standorte zum Teil zu schnell (wenn marktmäßig nichterfaßte Nachteile die nichtmarktmäßigen Vorteile für die Allgemeinheit übersteigen) bzw. zu langsam (wenn relativ beachtliche außermaktmäßige Vorteile durch Zuwächse erzeugt werden). Da die Entwicklung sich aufgrund der beschriebenen öffentlichen und marktmäßigen Einflüsse nicht von selbst umkehrt, bedarf eine funktionsfähige räumliche Ordnung für die Landeshauptstadt München einer sorgfältigen Abstimmung der privaten und öffentlichen Standortentscheidungen.
- 1.4 Zur Erreichung des Zieles, die Zentralität und die Versorgung des städtischen Außenraumes zu verbessern, muß ein Grundsystem gefunden werden, das auf die spezifische Situation in München zugeschnitten ist. Hierfür wurde ein polyzentrisches Modell mit vier hierarchischen Zentralitätsstufen, dem Stadtkern, einer beschränkten Anzahl von Stadtteilzentren, Quartier- und Nahbereichszentren gewählt. Dabei ist nicht die Mehrpoligkeit an sich das entscheidende Kriterium des gewählten Systems; denn auch alle denkbaren anderen Stadtsysteme – etwa Band-, Raster-, Ring-, Sternstruktur, um nur einige der in den Fachdiskussionen erörterten Raummodelle zu erwähnen – weisen „Knoten“ oder eben Zentren auf. Das entscheidende Kriterium ist vielmehr einmal die quantitative und qualitative Verteilung von Funktionen auf

die einzelnen Zentren dieses Systems, also die angestrebte Hierarchie, und zum anderen die Zuordnungsbedingungen, die bei den einzelnen hierarchisch unterschiedenen Zentren mit ihrer Umgebung, ihrem Einzugsbereich erfüllt werden sollen.

Die polyzentrische Grundstruktur wurde gewählt,

- weil die Verteilung von zentralen Einrichtungen in München schon seit langer Zeit kleinräumige Agglomerationen und Konzentrationen aufweist, die nach der gewählten Hierarchie typisiert werden können;
- weil dadurch die Zahl der zu fördernden Zentren auf allen Ebenen begrenzt werden kann; damit ist gewährleistet, daß die Nachfrage nach zentralen Funktionen in ausreichendem Umfang auf Konzentrationen der dieser Nachfrage entsprechenden Funktionen gebündelt werden kann. Zugleich hat dieses Vorgehen den Vorteil, daß auch die finanziellen Mittel für Förderungs- und Entwicklungsmaßnahmen auf eine begrenzte Zahl von Zentren konzentriert werden können, wodurch eine Verwirklichung dieser Konzeption innerhalb eines überschaubaren Zeitraumes eher möglich erscheint;
- weil sie dazu beiträgt, die zur Befriedigung von Grundbedürfnissen der Bevölkerung erforderliche räumliche Mobilität entscheidend abzubauen;
- weil sie der im Landesentwicklungsprogramm gewählten Typologie von zentralen Orten (jedenfalls nach ihrer anzustrebenden Struktur und ihrer sozialräumlichen Funktion) weitgehend entspricht und zur Verwirklichung des zentralen Zieles für die Region München, eine vernünftige Funktionsteilung zwischen Stadtkern, Stadtteilzentren und zentralen Orten im Bereich des Umlandes zu erreichen, beitragen kann;
- weil sie den in den vergangenen Jahren beschlossenen Zielvorstellungen des Stadtrates zur Entlastung der Innenstadt entspricht, die im einzelnen im folgenden Abschnitt dargestellt werden.

2. Bisherige Ansätze zur Entwicklung von zentralen Standorten in München

Wie schon in der Vorbemerkung zu der vorliegenden Untersuchung ausgeführt ¹⁾, enthielt bereits der Stadtentwicklungsplan von 1963 die Aufforderung, ihn und die ihm zugrundeliegenden Vorstellungen laufend zu überprüfen und abweichenden Entwicklungen Rechnung zu tragen. Diese Aufforderung erfolgte aus der Erkenntnis, daß eine so lebendige Stadt wie München ständig Veränderungen unterworfen ist und auch die beste Planung daher nie in der Lage sein wird, Konzepte zu ent-

1) Vgl. Kapitel I Abschnitt 1.

wickeln, die über lange Zeit unverändert beibehalten werden können.

Ziel der folgenden Ausführungen ist es daher nicht, etwa die Qualität des Stadtentwicklungsplanes von 1963 anzuzweifeln oder Fehler und Versäumnisse der Vergangenheit zu suchen. Vielmehr gilt es, die im Laufe der Jahre gemachten Erfahrungen und Einsichten mit den ursprünglichen Vorstellungen zu vergleichen, um daraus neue, für die Bedürfnisse der Gegenwart und – trotz aller Unabwägbarkeiten – der Zukunft geeignete Ziele zu formulieren und für ihre Durchsetzung notwendige Steuerungsinstrumente zu entwickeln.

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München ist diesem Grundverständnis jeglichen planerischen Denkens bereits gefolgt. Die Ausführungen im 2. Teil des folgenden Abschnitts machen deutlich, wie er – entsprechend den sich ändernden Verhältnissen – seine ursprünglichen Zielvorstellungen überprüft und modifiziert oder neu festgelegt hat.

2.1 Zielvorstellungen des Stadtrates in den 60er Jahren; Zielvorstellungen anderer Instanzen

2.1.1 Stadtentwicklungsplan 1963

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München hat im Stadtentwicklungsplan 1963 ¹⁾ zum ersten Mal versucht, ein umfassendes Konzept zur Stadtgliederung zu entwerfen. Zwar hat er auch vorher bereits Ordnungsvorstellungen erarbeitet, die die städtebauliche Entwicklung Münchens beeinflussten ²⁾. Diese Pläne, die im übrigen mehr eine Reaktion auf eine bereits eingetretene Entwicklung waren, enthielten jedoch keine Gesamtvorstellungen für die anzustrebende räumliche Struktur Münchens.

Leitgedanke des Stadtentwicklungsplanes 1963 war „die auf ein hochentwickeltes Zentrum hin orientierte, entlang den Strecken der öffentlichen Verkehrsmittel sternförmig in eine Vielzahl von Stadtteilen mit eigenen Nebenzentren gegliederte und mit ihrem natürlichen Umland organisch verbundene Metropole mit Weltstadtcharakter“ ³⁾.

1) verabschiedet am 10.7.1963.

2) Vgl. den Wirtschaftsplan vom 30.1.1958 und den Generalverkehrsplan vom 2.7.1958; Errichtung der Großsiedlungen Bogenhausen, Fürstenried und Am Hasenbergl.

3) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 20.

Diesem städtebaulichen Leitbild folgend wurde die Stadt nach der vorhandenen Siedlungsdichte, nach ihrer Grundrißstruktur und nach ihren natürlichen Gegebenheiten in deutlich zueinander abgegrenzte sieben Stadteinheiten gegliedert, die sich segmentartig um die Innenstadt zu reihen und so den Ansatz der später in die Region hinausgreifenden Auffächerung der bebauten Flächen zu bilden hatten.

Die Stadteinheiten waren in deutliche, möglichst durch Grünzüge abgegrenzte, Komplexe zu gliedern, die kleine wirtschaftliche und kulturelle Schwerpunkte erhalten sollten. ¹⁾

Bei raumfunktionaler Betrachtung gliederte sich das Stadtgebiet in die Innenstadt als Kern der Gesamtstadt einschließlich der City, die Innenstadtrandgebiete und die Außengebiete.

Die Innenstadt (insbesondere die City), der traditionelle Mittelpunkt des politischen, wirtschaftlichen und kulturellen Lebens, war weiterzuentwickeln. Sie sollte aus städtebaulichen Gründen und zur wirtschaftlichen Nutzung des Bodens baulich verdichtet und nach Osten (bis zur Isar), nach Norden (bis zum Siegestor), nach Westen (bis zum Stiglmaierplatz und bis zur Paul-Heyse-Straße) und nach Süden (bis zur Kapuzinerstraße) ausgedehnt werden ²⁾. Die Tendenz der tertiären Funktionen, sich in diesem Gebiet niederzulassen, war weiter zu unterstützen. ³⁾

Da bereits die Gefahr der Verödung der Innenstadt außerhalb der Arbeitszeit erkannt wurde, war die Schaffung gesunder und attraktiver Wohnungen und ein System von Fußgängerbereichen vorgesehen ⁴⁾. Demgegenüber hatte die übrige Innenstadt – begrenzt im Süden durch die Bundesbahnlinie, im Osten durch den Mittleren Ring, im Norden durch die Karl-Theodor-Straße und im Nordwesten durch den Straßenzug Landshuter Allee – Leonrodstraße – in stärkerem Ausmaß als die City neben geschäftlichen und gewerblichen Aufgaben Wohnfunktionen zu erfüllen. Dieses Gebiet sollte vornehmlich die erwartete Ausdehnung des tertiären Sektors der Wirtschaft aufnehmen.

Als Übergangszonen der Innenstadt zu den Außengebieten wurden die Innenstadtrandgebiete gesehen, die in weiterer Zukunft baulich umstrukturiert werden sollten, um ein natürliches Gefälle von der Innenstadt zum Außengebiet zu erreichen ⁵⁾.

1) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 22 f.

2) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 25.

3) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 25.

4) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 24.

5) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 25.

Der bislang dünnen und zersplitterten Besiedelung in den Außengebieten wurde das Konzept einer massierten, in sich gegliederten und gegeneinander scharf abgegrenzten Bebauung entlang den Vorortstrecken der Bundesbahn, ferner in der Ausbildung von Kernen mit größerer Bebauungsdichte in den einzelnen Bebauungsbereichen entgegengesetzt ¹⁾. Die Haltestellen entlang der sternförmig aufgefächerten Vorortverbindungslinien sollten wirtschaftlich und kulturell eigenständige Kernpunkte der Wohnstättenverdichtung werden – im Gegensatz zur Arbeitsstättenballung in der Innenstadt –, wobei nicht ausgeschlossen wurde, daß sich einige dieser Außenzentren zu Zentren mit größeren Einzugsbereichen entwickeln könnten. Solche Zentren boten sich aufgrund der Planungssituation in Oberschleißheim und Freiam besonders an ²⁾.

2.1.2 Gesamtverkehrsplan

Entsprechend den Zielen des Stadtentwicklungsplanes wurden die Grundlinien des Verkehrssystems festgelegt:

Die radial auf die Stadt zulaufenden Vorortbahnlinien der Deutschen Bundesbahn wurden unterirdisch quer durch die Stadt zwischen Hauptbahnhof und Ostbahnhof miteinander verbunden. Das von der Landeshauptstadt in der Innenstadt unterirdisch geführte Verkehrsnetz wurde hierauf abgestimmt. Der Querverkehr zwischen den beiden Verkehrsnetzen sollte durch einige verbleibende Straßenbahnlinien, hauptsächlich aber durch Kraftomnibusse besorgt werden ³⁾.

Das Straßenverkehrsnetz wurde als Tangenten-Radial-System geplant. Dem Altstadtring kam die Aufgabe zu, den nicht für die Altstadt bestimmten Verkehr von ihr fernzuhalten und ihre Bedienung für den Ziel- und Quellenverkehr zu sichern. Als Ergänzung zum Altstadtring war ein Tangentenviereck vorgesehen, das die nahegelegenen Stadtteile untereinander zu verbinden hatte. Der Mittlere Ring diente als Tangentenfolge der Verbindung der äußeren Stadtteile sowie als innerer Verbindungsring der Autobahnen untereinander ⁴⁾.

Zur Entlastung der Altstadt und des Altstadtringes waren Parkgaragen vorgesehen, die vorwiegend auf beiden Seiten des Tangentenvierecks anzuordnen waren. Außerdem sollten längs der wichtigsten Einfallstraßen bei deren Einmündung in die Innenstadt Auffanggaragen und -parkplätze errichtet werden ⁵⁾.

1) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 26.

2) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 26.

3) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 33.

4) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 38 ff.

5) Stadtentwicklungsplan 1963, S. 42 ff.

2.1.3 Flächennutzungsplan 1965

Der Flächennutzungsplan machte sich die städtebaulichen und verkehrsmäßigen Ordnungsvorstellungen und Leitgedanken des Stadtentwicklungsplanes zueigen. Gewisse Unterscheidungen ergaben sich allerdings daraus, daß sich der Planungszeitraum des Stadtentwicklungsplanes auf 30 Jahre, der des Flächennutzungsplanes nur auf etwa 10 Jahre erstreckte ¹⁾. Wegen des verkürzten Planungszeitraums wurden den Flächenausweisungen geringere Einwohner- und Arbeitsplatzzahlen zugrundegelegt.

Der Stadtentwicklungsplan rechnete für 1975 mit einer Bevölkerungszahl von 1,4 bis 1,5 Mill. Einwohnern. Da der Flächennutzungsplan unterstellte, daß die zweite Kläranlage und der Westsammler bis 1975 nicht in Betrieb genommen würde, befriedigte er nur den Flächenbedarf für rund 1,35 Mill. Einwohner.

Hinsichtlich der Arbeitsplätze ging der Flächennutzungsplan allerdings im wesentlichen von den Erwartungen des Stadtentwicklungsplanes aus. Er rechnete nicht mit einer der Einwohnerzahl entsprechenden Minderung der Arbeitsplatzzahl, weil mit der im Stadtentwicklungsplan angenommenen Zunahme der auf die zentrale Lage in der Innenstadt angewiesenen Wirtschaftszweige voll gerechnet werden müsse ²⁾.

a) Die Innenstadt

Aufgrund der geplanten Verdichtung der schienengebundenen leistungsfähigen öffentlichen Verkehrsmittel innerhalb der Innenstadt sah der Flächennutzungsplan eine erhebliche Ausweitung der Kerngebietsflächen in der City vor. Gleichzeitig wurde jedoch darauf hingewiesen, daß beim Vollzug des Flächennutzungsplanes das Kerngebiet City auch dem Bedürfnis nach hygienischen, stadtzentralen Wohnungen zu entsprechen habe, um es während des gesamten Tagesablaufes mit Leben zu erfüllen. Im Kerngebiet der City wurde daher noch mit einer Wohndichte von 250 Einwohnern je Hektar Nettobaufläche gerechnet. Das Maß der Nutzung war im Großteil der Kerngebiete auf GFZ 2,0 festgesetzt. Auf die höheren Ausnutzungsmöglichkeiten aufgrund des übergeleiteten Staffelbaurechts und auf mögliche umstrukturierende Auswirkungen wurde nicht eingegangen. Es wurde nur darauf hingewiesen, daß der derzeit unterschiedlichen Wertigkeit einzelner Gebiete innerhalb der City, die auf die einseitige, unausgeglichene Entwicklung der Stadt nach der Anlage ihres Hauptbahnhofs als Kopfbahnhof zurückzuführen ist, durch Strukturwandel, durch den Ausbau der Massenverkehrsmittel und durch Stadterneuerungsmaßnahmen zielstrebig auszugleichen sein werde³⁾.

1) Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan 1965 der Landeshauptstadt München (Stand 1. April 1965) – im folgenden Erläuterungsbericht –, S. 3.

2) Erläuterungsbericht S. 4 f.

3) Erläuterungsbericht S. 10.

b) Das übrige Stadtgebiet

In einer Reihe von Wohnbereichen außerhalb der Innenstadt, wies der Flächennutzungsplan sogenannte Komplexzentren aus, meist in Form von kleinflächigen Kerngebieten, die die Nahversorgungseinrichtungen und Gemeinbedarfsflächen in günstiger Lage zu Haltepunkten des Massenverkehrsmittels festlegten.

Die Ausweisung dieser Zentrenstandorte orientierte sich in erster Linie an bereits vorhandenen Konzentrationspunkten von Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen; in zweiter Linie wurden die Versorgungsschwerpunkte künftiger Siedlungsbereiche auf Freiflächen fixiert, um Streulagen dieser Einrichtungen zu verhindern.

Die größten Komplexzentren wurden in Moosach (Umgriff Quedlinburger Straße), in Pasing (Marienplatz), in Laim (Ecke Fürstenrieder-/Agnes-Bernauer-Straße) und in Perlach ausgewiesen. Letzteres sollte einem größeren Einzugsbereich (Münchner Osten einschließlich der angrenzenden Regionsbereiche) als Versorgungsschwerpunkt dienen.¹⁾

c) Änderungen des Flächennutzungsplanes 1966 bis 1971

Folgende Änderungen des Flächennutzungsplanes – meist bedingt durch das hohe Baurecht der Staffelbauordnung – sind von entwicklungspolitischer Bedeutung:

- Erweiterung des City-Funktionsraumes an der Trappentreustraße, an der Theresienhöhe/Schießstättstraße und nördlich des Südfriedhofes durch Erweiterung der Kerngebietsausweisung.
- Konzentration von tertiären Arbeitsplätzen auf dem Tivoligelände²⁾ durch Umwidmung allgemeiner Grünflächen im Kerngebiet.
- Konzentration von tertiären Arbeitsplätzen und Schaffung eines Versorgungsschwerpunktes in Zamdorf an der Rappelhofstraße durch Ausweisung von Kerngebiet und Umwidmung von Wohngebiet in allgemeines Wohngebiet³⁾. Das Bebauungsplanverfahren für dieses Gebiet ist allerdings bis heute noch nicht abgeschlossen.

1) Vgl. Abb. 13, S. 93.

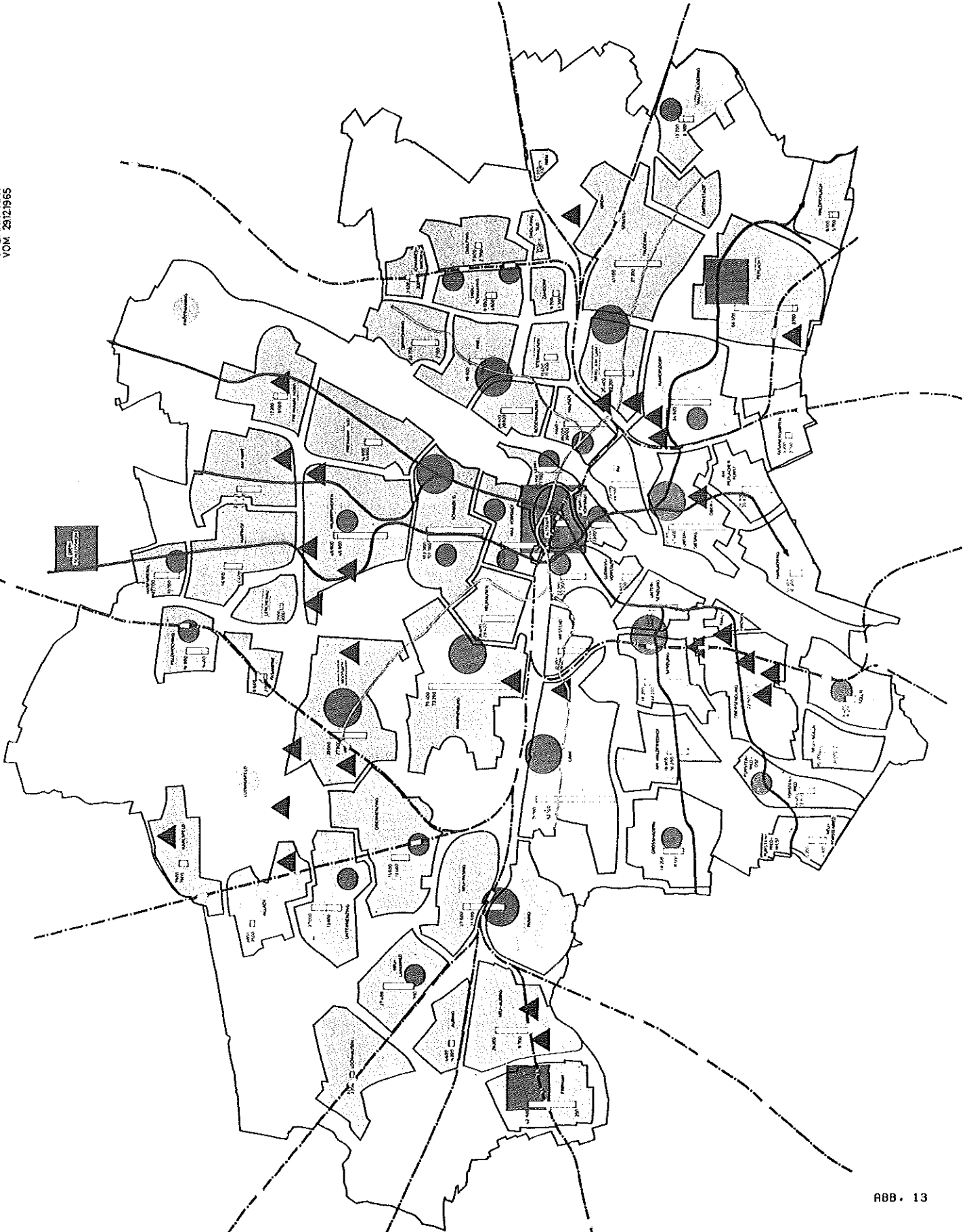
2) Beschluß des Stadtrats vom 7. Dezember 1966, 2. Änderung des Flächennutzungsplanes.

3) Beschluß des Stadtrats vom 7. Mai 1969, 6. Änderung des Flächennutzungsplanes.

MÜNCHEN

KOMPLEXE ZENTREN MASSENVERKEHR

VARIANTE
PLANUNGSVORSCHLAG
U-BAHN-AMT
VOM 29.12.1965



BAUREFERT-STADTPLANUNG
JANUAR 1966

- Schaffung eines Versorgungsschwerpunktes mit überlokalem Einzugsbereich an der Hanauer-/Triebstraße (Olympia-Einkaufszentrum). Die Baufläche wurde nicht als Kerngebiet, sondern als Mischgebiet ausgewiesen. Durch die Verbindung des Zentrums mit Wohnungen und mit der Errichtung der Pressestadt wurde versucht, es in den neu geschaffenen Siedlungszusammenhang zu integrieren.

2.1.4 Regionalentwicklungsplan München 1968

Der Regionalentwicklungsplan 1968 folgte grundsätzlich dem Leitbild des Stadtentwicklungsplanes – Konzentration von Arbeitsplätzen in der Innenstadt und Wohnfunktionen im Außenraum –. Die Orientierung der Gesamtentwicklung der Region am S-Bahn-System wurde ebenfalls zum obersten räumlichen Ordnungsprinzip.

Es wurde davon ausgegangen, daß sich das Bevölkerungswachstum im Regionsraum entsprechend der sich verringernden Aufnahmekapazität Münchens beschleunigen würde. Der Regionalentwicklungsplan wies deshalb eine Reihe von Außenzentren aus, auf die die Aktivitäten zur Verbesserung der öffentlichen und privaten Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren waren. Es wurden vor allem Kreisstädte als regionale Nebenzentren mit unterschiedlicher Zentralität vorgeschlagen.¹⁾ Von den Arbeitsstätten des tertiären Sektors wurde zwar angenommen, daß sie in jedem Zentralort ansatzweise vorhanden seien, eine Konzentration außerhalb Münchens wurde jedoch nicht angestrebt.

2.1.5 Programme der Bayerischen Staatsregierung für Bayern I und II;²⁾ Raumordnungsbericht der Bayerischen Staatsregierung 1971; Landesentwicklung Bayern, Zentrale Orte und Nahbereiche in Bayern³⁾

Die in den Programmen der Bayerischen Staatsregierung vorgesehene Funktionsteilung zwischen der Kernstadt München und dem Außenraum der Region stimmte mit den Planungsvorstellungen des Stadt- und des Regionalentwicklungsplanes überein.

- 1) Der Plan unterschied zwischen wachstumsorientierten A-Gemeinden, untergliedert in Zentren 1. und 2. Grades und sogenannten B-Gemeinden (1. und 2. Grades), in denen kein überdurchschnittliches Wachstum angestrebt wurde.
- 2) vom 22.4.1969 und vom 29.7.1970.
- 3) vom Dezember 1972.

Mit dem Raumordnungsbericht 1971 wurde das Prinzip der Gliederung der Region durch ein hierarchisches System zentraler Orte (Oberzentren, Mittelzentren, Unterzentren, Kleinzentren) ¹⁾ von der staatlichen Raumordnungspolitik offiziell übernommen.

In der Veröffentlichung Landesentwicklung Bayern, Zentrale Orte und Nahbereiche in Bayern, wurde dieses Gliederungsprinzip konkretisiert und für die Planungsregion 14 durch eine Auswahl von Siedlungsschwerpunkten – also neben den 4 Stufen zentraler Orte – im Verdichtungsraum München erweitert. Es handelte sich dabei um bestehende oder zu entwickelnde Siedlungseinheiten mit guter Ausstattung, aber ohne die für zentrale Orte kennzeichnende eindeutige Zuordnung anderer Gemeinden des Umlandes. Ihre Ausweisung diente dem Ziel, „einer ringförmigen Ausbreitung des Verdichtungsraumes eine Entwicklung von Schwerpunkten in der Tiefe des Ordnungsraumes vorzuziehen, um die verkehrs- und versorgungsmäßige Integration des Gesamtgebietes durch Anlehnung der Schwerpunkte an vorhandene Hauptverkehrslinien zu erleichtern und um die Freihaltung von dem Verdichtungsraum zugeordneten Naherholungsgebieten zu ermöglichen“ ²⁾.

Letztere Zielvorstellung der räumlichen Ordnung der Region entsprach weitgehend den Aussagen des Stadtentwicklungsplanes 1963 zur Gliederung des Umlandes. Sie bestätigte damit den seit mehr als 10 Jahren zu beobachtenden Entwicklungstrend, nämlich die Orte der Region verstärkt auszubauen, von denen aus die zentralen Versorgungseinrichtungen und Arbeitsplätze der Kernstadt mit Hilfe der schienengebundenen öffentlichen Verkehrsmittel gut erreicht werden konnten.

2.1.6 Landesentwicklungsprogramm Bayern, Entwurf 1974

Die räumlichen Zielvorstellungen des Entwurfs des Landesentwicklungsprogramms gehen dahin, durch den Ausbau von Mittelzentren, die ringförmig um das Oberzentrum München liegen sowie durch den Ausbau von geeigneten Stadtteilen als mittelzentrale Versorgungszentren, den Stadtkern zu entlasten. Damit wird deutlich, daß das Landesentwicklungsprogramm wie das Stadtentwicklungsreferat die Entwicklung von Stadtteilzentren in der Landeshauptstadt München für notwendig erachtet ³⁾.

1) Entsprechend der Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 8.2.1968.

2) Entschließung der Ministerkonferenz für Raumordnung vom 21.11.1968, Landesentwicklung Bayern, Zentrale Orte und Nahbereiche in Bayern, München 1972, S. 33.

3) Landesentwicklungsprogramm Bayern (Entwurf 1974), München 1974, Teil C, S. 516.

2.2 Ergebnis der bisherigen Planvorstellungen; neue Zielvorstellungen des Stadtrates

2.1.1 Stadtgliederung

a) Bilanz

Der Stadtentwicklungsplan 1963 verfolgte mit seiner Betonung der Stadtmitte einerseits eine monozentrische Konzeption. Andererseits machte er bereits einen ersten Schritt zur Überwindung dieses Konzeptes, indem er die dem täglichen Bedarf dienenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen dezentral den Wohnbereichen im Außenraum zuordnete ¹⁾. Die tatsächliche Entwicklung der Stadt ging allerdings dahin, daß sich die bereits vorhandene monozentrische Struktur immer mehr ausprägte, während die vorgesehenen Nebenzentren entweder nicht gebaut wurden oder die ihnen zugeordnete Entlastungsfunktion nicht erfüllen konnten.

Einmal reichten die juristischen, verwaltungstechnischen und finanziellen Mittel nicht aus, die Komplex- und Siedlungszentren so auszubauen, wie es den Zielen des Stadtentwicklungsplanes, möglichst weitgehende Eigenständigkeit der Siedlungseinheiten zu erreichen, entsprochen hätte (zum Beispiel Aufkaufen und Vorhalten von Flächen, Fördern bzw. Verhindern bestimmter Bauvorhaben). Zum anderen waren ihnen zu wenig höhere zentrale Funktionen zugeordnet, die im Bereich des mittel- und langfristigen Bedarfs mit der Innenstadt hätten konkurrieren können. Auch fehlten in den Einzugsbereichen besondere Entwicklungsmöglichkeiten für Wohnen und Arbeitsplätze. Der Ausbau der öffentlichen Verkehrslinien allein förderte nur die Zentralität der Innenstadt; die näher zur City liegenden Entwicklungsgebiete konnten dadurch nicht auf die Außenzentren gerichtet werden.

Diese Entwicklung zur Überbetonung des Stadtzentrums bzw. die aufgezeigten Ursachen für diese Entwicklung konnten jedoch damals, d.h. zur Zeit der Erarbeitung und der Verabschiedung des Stadtentwicklungsplanes nicht vorhergesehen werden. Die planerischen Erfahrungen und Erkenntnisse der späten Fünfziger und frühen Sechziger Jahre zur städtebaulichen Ordnung einer bereits bestehenden, von Leben erfüllten Stadt – also keiner „Reißbrettstadt“ – waren nur unvollkommen, so wie auch die heutigen Vorstellungen und Instrumente sich möglicherweise eines Tages als nicht ausreichend erweisen werden.

1) Vgl. Kapitel I, Abschnitt 1.1.

b) Neue Zielvorstellungen des Stadtrats

Es ist das Verdienst des Stadtrates, daß er sehr bald ¹⁾ die im Laufe der folgenden Jahre sich abzeichnenden Fehlentwicklungen erkannt und seit dem Jahre 1969 seine Zielvorstellungen zur großräumlichen Gliederung des Stadtgebietes durch mehrere Beschlüsse modifiziert hat. Hierbei hat er zwar das Konzept des Ausbaues von Zentren beibehalten. Er hat jedoch diese Zentren neu gewichtet.

Im Beschluß vom 23.4.1969 ²⁾, in dem er eine Untersuchung über die bestmögliche Standortverteilung zentraler Funktionen veranlaßte, wurde dieser Meinungsumschwung zum ersten Male nach außen deutlich.

Im Zusammenhang mit diesen Untersuchungen erarbeitete er 1971 die Zielvorstellung

- den Funktionsraum des Stadtzentrums auszuweiten und neue Stadtgebiete als Standorte für die raumbeanspruchenden zentralen Funktionen von Wirtschaft und Verwaltung zu entwickeln,
- ein aufeinander abgestimmtes System von Stadtteilmittelpunkten und Nebenzentren zu entwickeln, um das überkommene Gestalt- und Erscheinungsbild der Innenstadt zu sichern und das Stadtgebiet insgesamt besser zu strukturieren ³⁾.

Diese Zielvorstellungen hat der Stadtrat in späteren Beschlüssen bestätigt ⁴⁾.

- 1) Der Stadtentwicklungsplan hatte sich als Planungsziel immerhin das Jahr 1990 gewählt, vgl. Stadtentwicklungsplan 1963, S. 2.
- 2) Betreffend: Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes; Untersuchung zur bestmöglichen Standortverteilung zentraler Funktionen im Stadtgebiet.
- 3) Beschluß vom 30.6.1971, betreffend: Originalitätsverlust der Landeshauptstadt München.
- 4) Vgl. zum Beispiel Beschlüsse vom 28.7.1971, betreffend: Kommunalpolitische Aspekte des Umweltschutzes in München; vom 17.11.1971, betreffend: Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Landeshauptstadt München; vom 28.6.1972, 31.1.1973, 28.2.1973, 4.4.1973, betreffend: Neubau eines Rangierbahnhofes München-Nord und einer Containeranlage; vom 16.5.1973, betreffend: Bürgerzentrum mit Dorfkernsanierung in Moosach.

2.2.2 Wohnen

a) Bilanz

Die Zielvorstellungen aus den 60er Jahren zum Bereich Wohnen wurden nur geringfügig oder gar nicht verwirklicht. Insbesondere wurden die Vorstellungen zum Wohnen im Kernbereich der Stadt nicht erfüllt.

Der Grund hierfür lag einmal darin, daß die Zielvorstellungen in sich widersprüchlich waren. Einerseits war geplant, die Innenstadt als politischen, kulturellen und wirtschaftlichen Mittelpunkt der Stadt und Region auszubauen, andererseits sollte der Entblößung der Innenstadt von Wohnbevölkerung durch die Schaffung gesunder und attraktiver Wohnungen entgegengewirkt werden. Nach den heutigen Erfahrungen waren diese beiden Zielsetzungen angesichts der geringen zur Verfügung stehenden Flächen und der starken Standortinteressen von Handel und Verwaltung in der Innenstadt nicht miteinander vereinbar. Hinzu kam, daß es angesichts der geltenden Staffelbauordnung keine Instrumente gab, mit denen dieses Ziel der Funktionsmischung durchzusetzen war. Es blieb somit den Bauwerbern überlassen, über Nutzungen ausschließlich unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu entscheiden.

Eine ähnliche Entwicklung – Ausbreitung der tertiären Funktionen auf Kosten der Wohnfunktion – ergab sich in den Innenstadtrandgebieten. Zwar wurden diese Gebiete im Stadtentwicklungsplan 1963 als natürliche Aufnahmeräume der sich ausdehnenden zentralen Funktion angesehen. Es war damals jedoch nicht vorhersehbar, daß sich diese Funktionen in einem solchen Ausmaß entwickeln würden, wie es gerade in den Jahren nach 1963 der Fall war. Da sie in der Innenstadt nicht mehr genügend Flächen für ihren Bedarf vorfanden, dehnten sie sich in den angrenzenden Stadtgebieten aus und verdrängten so die wirtschaftsschwächere Wohnfunktion immer mehr aus diesen Stadtbereichen.

b) Neue Zielvorstellungen des Stadtrats

Um einen Ausgleich zwischen den verschiedenen Interessengruppen zu schaffen, hat der Stadtrat Anfang der 70er Jahre die Vorstellung entwickelt, die Innenstadtrandgebiete mit ihrer jetzigen Mischnutzung und sehr starken Wohnfunktion zu erhalten und zu fördern. Diese neue Zielvorstellung wurde vom Stadtrat zum ersten Male im Sommer 1971 im Hinblick auf die Vorgänge im Lehel, wo der Umstrukturierungsprozeß zunächst am deutlichsten zu erkennen war, formuliert ¹⁾. Später faßte der Stadtrat für andere Teilbereiche der Innenstadtrandgebiete ähnliche Beschlüsse.

1) Vgl. Beschlüsse vom 30.6.1971, betreffend: Entwicklung der Innenstadtrandgebiete und vom 28.7.1971, betreffend: Strukturelle und städtebauliche Entwicklung im Bereich Altstadtring Nordost und Lehel; Grundsatzbeschuß zum Flächennutzungsplan.

So machte er deutlich, daß auch die Stadtteile Schwanthalerhöhe und Haidhausen – mit Ausnahme einiger benannter Zonen – als Wohnviertel für die traditionell dort ansässigen Bevölkerungsschichten und in ihrer überkommenen Struktur zu erhalten seien ¹⁾. Entsprechende Beschlüsse wurden zur Erhaltung der Maxvorstadt als Wohngebiet gefaßt ²⁾. Folgerichtig wurde auch der Bestandssicherung und der Modernisierung von Altbauwohnungen in den Innenstadtrandgebieten hohe Priorität zuerkannt ³⁾. Die neuen Zielvorstellungen des Stadtrats zum Wohnen in den Innenstadtrandgebieten mündeten in den sogenannten Rosa-Zonen-Plan ⁴⁾. Die entwicklungspolitischen Ziele dieser Grundsatzentscheidung werden bereits bei den gegenwärtig laufenden Vorbereitungen zur Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Innenstadtrandgebiete berücksichtigt ⁵⁾. Damit wird die Möglichkeit eröffnet, auf gesicherter Grundlage die Wohnstruktur in den Innenstadtrandgebieten zu erhalten. Gleichzeitig werden für die privaten und öffentlichen Investoren wertvolle Orientierungshilfen geschaffen.

2.2.3 Tertiärer Sektor

a) Bilanz

Die Zielvorstellungen im Stadtentwicklungsplan 1963 zur Situierung der zentralen Funktionen des tertiären Bereichs – Konzentration in der Innenstadt – stimmten mit der tatsächlichen Entwicklung der City und der Innenstadt überein, wenn auch das Kerngebiet nicht voll aufgefüllt wurde. Sie kamen den Standortinteressen dieser Funktionen entgegen. Da sie aber zu den bereits oben beschriebenen negativen Auswirkungen für die Stadtentwicklung beitragen, hat der Stadtrat im Laufe der vergangenen Jahre auch diese Zielvorstellungen modifiziert.

- 1) Beschluß vom 17.11.1971, betreffend: Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Landeshauptstadt München.
- 2) Zum Beispiel Beschlüsse vom 6.12.1972 und 30.1.1974, betreffend: Verwertung des städt. Geländes nördlich der Brienner Straße zwischen Oskar-von-Miller-Ring, Gabelsberger- und Türkenstraße und vom 31.1.1973, betreffend: Pläne über den weiteren Ausbau der Ludwig-Maximilians-Universität.
- 3) Beschluß vom 6.12.1972, betreffend: Erhalt und Modernisierung von Altbauwohnungen.
- 4) Beschluß vom 4.4.1973, betreffend: Entwicklung der Innenstadtrandgebiete.
- 5) Beschluß vom 5.2.1975, betreffend: Fortschreibung des Flächennutzungsplanes für die Innenstadtrandgebiete; – weiteres Verfahren – Vorbereitung der 21. Änderung des Flächennutzungsplanes.

b) Neue Zielvorstellungen des Stadtrats

Entsprechend der Grundvorstellung, die Innenstadt zu entlasten und neue Zentren zu entwickeln bzw. bereits vorhandene Ansätze für Zentren zu stärken ¹⁾, sollte der Zuwachs der tertiären Funktionen im Stadtzentrum gebremst und durch Reduzierung und Umverteilung von Kerngebietsflächen auf Ersatzstandorte außerhalb der Innenstadt in die Außenbereiche der Stadt gelenkt werden ²⁾. Diese neue Zielsetzung hat er in späteren Beschlüssen bestätigt. So hat er insbesondere in den Innenstadtrandgebieten und hier vor allem in den Stadtteilen Haidhausen und Schwanthalerhöhe einige Bereiche als Standorte für die Ansiedlung von Verwaltungs-, Dienstleistungs- und sonstigen Versorgungseinrichtungen bestimmt, allerdings nur, soweit für sie ein nachweisbarer Bedarf besteht ³⁾. Auch im Zusammenhang mit dem geplanten Neubau eines Rangierbahnhofs in München-Nord hat der Stadtrat immer wieder zu erkennen gegeben, daß zentrale Einrichtungen in solchen Stadtbereichen angesiedelt werden sollten, die nur mangelhaft mit ihnen ausgestattet sind oder in denen aus stadtentwicklungspolitischen Gründen Bevölkerungsschwerpunkte zu schaffen sind. ⁴⁾

- 1) Beschluß vom 23.6.1971, betreffend: Originalitätsverlust der Landeshauptstadt München.
- 2) Beschlüsse vom 27.7.1971, betreffend: Kommunalpolitische Aspekte des Umweltschutzes in München und betreffend: Strukturelle und städtebauliche Entwicklung im Bereich Altstadtring Nordost und Lehel.
- 3) Beschluß vom 17.11.1971, betreffend: Anwendung des Städtebauförderungsgesetzes in der Landeshauptstadt München.
- 4) Vgl. zum Beispiel Beschlüsse vom 28.6.1972, betreffend: Neubau eines Rangierbahnhofes München-Nord und einer Containeranlage und vom 4.4.1973, betreffend: Fortschreibung des Stadtentwicklungsplanes; Entwicklung im Münchner Norden.

3. Rahmenbedingungen für die Erarbeitung von Zielen für ein System zentraler Standorte in München

3.1 Vorbemerkung

Die im vorhergehenden Abschnitt zusammengefaßten neuen Zielvorstellungen des Stadtrates sind wesentlicher Ausgangspunkt zur Erarbeitung eines Konzeptes zentraler Standorte in München. Um diese Zielvorstellungen weiterentwickeln und konkretisieren zu können, müssen insbesondere folgende Gesichtspunkte berücksichtigt werden:

- 3.1.1 Die in den vorhergehenden Kapiteln dargestellte Entwicklung der zentralen Funktionen muß sowohl qualitativ als auch quantitativ bedacht und aufgearbeitet werden. Das zentrenbedeutsame Entwicklungspotential ist, wie dargestellt, knapp. Die Entwicklung und Weiterentwicklung von zentralen Standorten zu vielfältigen Mittelpunkten hängt damit vor allem davon ab, ob es gelingt, „den Prozeß der räumlichen Verdrängung und Zersplitterung des städtischen Potentials aufzuhalten oder umzukehren“¹⁾. Dies bedeutet, einerseits das zu erwartende Wachstumspotential richtig einzuschätzen und andererseits die Kenntnisse über Standortverhalten, über Betriebs- und Angebotsformen, über den Flächenbedarf u.ä. ständig zu erneuern.
- 3.1.2 Die Entwicklung und Weiterentwicklung von zentralen Standorten soll zur Schaffung von gesunden und gleichwertigen Lebensbedingungen in den verschiedenen Teilräumen der Stadt beitragen. Bei der Wahl des Standorts und der Größe dieser zentralen Standorte kann daher nicht nur von den vermeintlichen Erfordernissen des Marktes und von Angebot-Nachfrage-Relationen ausgegangen werden, sondern es ist ebenso wichtig, von den derzeitigen und den anzustrebenden Lebensbedingungen der Bevölkerung auszugehen.

Standorte für die Niederlassung oder Expansion von öffentlichen und privaten zentralen Einrichtungen sind daher so auszuweisen, daß

- a) soziale Konflikte, etwa durch Verdrängung anderer Nutzungen, wie Wohnnutzung oder Freizeiträume vermieden werden;

1) Schriftenreihe des Bundesministers für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau, „Städtebauliche Forschung“, Ziele für den Städtebau in Ballungsgebieten, Bonn 1974, S. 158.

- b) die alters- und sozialspezifische Bevölkerungsverteilung berücksichtigt wird;
- c) nicht nur die Bedürfnisse nach Konsumgütern, sondern auch nach zwischenmenschlichen Beziehungen (Kommunikation) und kulturellen Einrichtungen erfüllt werden.

3.1.3 Zielvorstellungen für zentrale Standorte müssen die Zielvorstellungen aus anderen Bereichen der städtischen Entwicklungspolitik, etwa zum Wirtschaftswachstum in der Stadt, zum Wohnen, zur Stadtgestalt, zur Freizeit berücksichtigen. Die Verflechtungen und Abhängigkeiten innerhalb und zwischen diesen Funktionsbereichen sind jedoch so zahlreich, daß es schwierig ist, dieses Ziel zu verwirklichen.

3.1.4 Schließlich muß bei der Erarbeitung von Zielvorstellungen für zentrale Standorte deren Realisierbarkeit in rechtlicher, finanzieller und verwaltungstechnischer Hinsicht bedacht werden. Hierbei sind auch die Mängel und Schwächen des bestehenden Instrumentariums zu berücksichtigen und Anstöße zur Verbesserung der Umsetzungsmöglichkeiten zu geben.

3.2 Abhängigkeit eines Konzeptes zentraler Standorte von Zielsetzungen zum Wachstum der Stadt

Ein Konzept zentraler Standorte kann nur in unmittelbarer Verbindung mit dem Wachstum der wesentlichen Funktionen in der Stadt erarbeitet werden. Wie schon dargestellt, nahmen in der Vergangenheit sowohl in der Stadt als auch in der Region die Zahl der Einwohner, der Arbeitsplätze sowie der Einzelhandelsflächen zu, allerdings nicht in einer räumlich und quantitativ befriedigenden Form. Diese Entwicklung hat zur Folge, daß die Umlandgemeinden eine angemessene Beteiligung am erwarteten Wachstum der Arbeitsplätze und Verkaufsflächen fordern. Angesichts der demographischen und wirtschaftlichen Entwicklungsaussichten (vgl. Tabelle 8) muß es das oberste Ziel der Landeshauptstadt für die nächste Zeit sein, das beschränkte Entwicklungspotential für eine Konsolidierung der durch die ungesteuerten Wachstumsprozesse entstandenen Situation einzusetzen.

Dies bedeutet im einzelnen, daß das zu erwartende Wachstumspotential vor allem zur Strukturverbesserung und Neuordnung der Stadt sowie zur Verringerung der Ungleichgewichte und Benachteiligungen bestimmter Stadtteile und Bevölkerungsgruppen eingesetzt werden sollte, wobei der Charakter und die gewachsenen Strukturen der Stadt und der einzelnen Stadtgebiete zu berücksichtigen sind.

| Jahr | BEVÖLKERUNG | | | ARBEITSPLÄTZE | | |
|---------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|--------------------------|--------------------|--------------------|
| | Landeshauptstadt München | Umland | Region 14 | Landeshauptstadt München | Umland | Region 14 |
| (1) | (2) | (3) | (4) | (5) | (6) | (7) |
| 1970 | 1,31 ¹⁾ | 0,77 ¹⁾ | 2,08 ¹⁾ | 0,78 ⁵⁾ | 0,27 ⁵⁾ | 1,05 ⁵⁾ |
| 1973 | 1,34 ¹⁾ | 0,90 ¹⁾ | 2,24 ¹⁾ | 0,80 ⁵⁾ | 0,27 ⁵⁾ | 1,07 ⁵⁾ |
| 1974 | 1,32 ¹⁾ | 0,92 ¹⁾ | 2,24 ¹⁾ | 0,79 ⁵⁾ | 0,27 ⁵⁾ | 1,06 ⁵⁾ |
| 1985 | | | | | | |
| pessimist. Variante | 1,25 ²⁾ | 0,99 | 2,24 ³⁾ | 0,79 ⁶⁾ | 0,30 ⁶⁾ | 1,09 |
| optimist. Variante | 1,25 ²⁾ | 1,16 | 2,41 ⁴⁾ | 0,82 ⁷⁾ | 0,32 ⁷⁾ | 1,14 |

- 1) Quelle: Amt für Statistik und Datenanalyse.
- 2) Zielprognose des Stadtentwicklungsreferates.
- 3) Prognos AG, Überarbeitung der sektoralen Beschäftigtenprognosen in der Stadt und im Raum München bis 1985, Basel 1975, S. 7.
- 4) Vgl. Landesentwicklungsprogramm Bayern (Entwurf 1974), Teil C, S. 515.

- 5) Nach Angaben des Amtes für Statistik und Datenanalyse auf der Grundlage der Arbeitsstättenzählung 1970. Da für 1973 und 1974 detaillierte Zahlen nicht verfügbar sind, mußten hier Schätzungen vorgenommen werden.
- 6) Prognos AG, a.a.O., Tab. 8*, Variante II.
- 7) Prognos AG, a.a.O., Tab. 7*, Variante I.

3.3 Allgemeine Überlegungen zur Entwicklung zentraler Standorte in München

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen, der Zustandsanalyse der Versorgungssituation der Stadt und der für die Gesamtstadt gewünschten Entwicklung kann eine Reihe von allgemeinen Zielen zur Entwicklung zentraler Standorte in München abgeleitet werden.

- 3.3.1 Vorrangiges Ziel für die weitere Entwicklung der Stadt ist der Abbau des Ausstattungsgefälles zwischen den inneren und den äußeren Stadtbereichen und damit die Verbesserung der Versorgungssituation in den Außenbereichen.

Dieses Ziel kann erreicht werden durch die Weiterentwicklung von Versorgungsschwerpunkten in Stadtteilzentren im Außenbereich der Stadt, die an den Schwerpunkten der Besiedlung liegen und gut an das Verkehrssystem angebunden sind.

Mit der Verwirklichung dieses Zieles kann gleichzeitig ein Beitrag zur Erhaltung der innerstädtischen Gebiete in ihrer jetzigen Funktionsmischung und eine Entlastung vom Veränderungsdruck tertiärer Funktionen geleistet werden. Dies setzt allerdings voraus, daß die Zentren im Außenbereich des Stadtgebietes einen Einzugsbereich erhalten, daß sie für Einrichtungen des mittel- und langfristigen Güter- und Dienstleistungsbedarfs, für qualifizierte Einrichtungen der Kultur, der Verwaltung, der Freizeit, der Bildung und der Sozialbetreuung genügend tragfähig sind.

Es gilt also, sehr sorgfältig die Zahl der Stadtteilzentren zu beschränken, um „ruinöse Konkurrenz“ zu vermeiden. Dieses Verbot „ruinöser Konkurrenz“ gilt sowohl im Innenverhältnis als auch im Außenverhältnis. Denn die Kreisstädte der umliegenden Landkreise sollen sich zu funktionsfähigen Mittelzentren entwickeln; ihr Nachfragepotential soll nicht durch Stadtteilzentren vermindert werden.

Durch den Ausbau einer beschränkten Zahl von Stadtteilzentren wird die Orientierung der Bevölkerung auf die Innenstadt eingeschränkt. Dies wird vor allem für den mittelfristigen Bedarf gelten. Aufgrund der derzeitigen überdurchschnittlich hohen Umsätze in der Innenstadt wird sich diese allmähliche Umlenkung von Teilen der Nachfrage dort kaum bemerkbar machen.

Für die Innenstadt ist anstelle des täglichen und mittelfristigen Bedarfs eine zunehmende Spezialisierung im längerfristigen Bereich der Güterversorgung und der Dienstleistungen anzustreben. Dies wird durch die allmähliche Umstrukturierung der Nachfrage im wesentlichen ohne weiteren Flächenbedarf innerhalb der vorhandenen Bausubstanz möglich sein.

Die Zielsetzungen zur weiteren Entwicklung der schon jetzt vorhandenen Versorgungsschwerpunkte in Stadtteilzentren in den Innenstadtrandgebieten liegen schwerpunktmäßig vor allem auf der verkehrlichen und städtebaulichen Neuordnung dieser Bereiche. Die zentralen Funktionen sind in diesen Gebieten jedoch nur langsam auszubauen, um die Entwicklungschancen der Stadtteilzentren in den Außenbereichen nicht zu verringern und um die in den Innenstadtrandgebieten besonders drohenden negativen (Veränderungs-)Effekte möglichst zu vermeiden. Bei der Berechnung der Versorgungskapazitäten ist von Einzugsbereichen auszugehen, die auf die Innenstadtrandgebiete selbst begrenzt sind. Die in Streulagen vorhandenen Versorgungseinrichtungen sind dabei mit in die Berechnungen aufzunehmen. Die meisten dieser Standorte sind daher nur noch zu festigen und abzurunden.

Insgesamt sind die Innenstadtrandzentren vorsichtig und nur langsam auszubauen, um einerseits negative Auswirkungen auf die angrenzenden Wohnbereiche zu vermeiden und um andererseits das Ziel, attraktive und konkurrenzfähige Stadtteilzentren in den Außenbereichen zu schaffen, schneller zu erreichen.

3.3.2 Bei der Standortwahl der Stadtteilzentren sind folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

- a) Die Standorte dürfen grundsätzlich nicht am Rande der vorhandenen Besiedlung liegen, um das Zusammenfließen der Stadt mit dem Umland zu vermeiden. Sie sind allenfalls dort denkbar, wo eine unzusammenhängende Besiedlung durch eine weitere Siedlungstätigkeit zusammengefaßt und einem eindeutigen Mittelpunkt zugeordnet werden kann oder dort, wo um der Tragfähigkeit eines ansatzweise vorhandenen leistungsfähigen Stadtteilzentrums willen eine weitere Siedlungstätigkeit erforderlich ist.

- b) Auch die Verdichtung der Besiedlung (Ausschöpfung von Staffelbaurecht) hat auf die Standortwahl der Stadtteilzentren einen Einfluß:

Eine Standortwahl in der Nähe extensiv genutzter Wohn- und Gewerbegebiete kann deren Verdichtung und Umstrukturierung zu höherwertigen Nutzungen hin bewirken. Eine Standortwahl in solchen Lagen kommt dann in Frage, wenn damit Siedlungsdichten erreicht werden, die für den wirtschaftlichen Betrieb der öffentlichen Infrastruktur notwendig sind oder wenn dadurch störende Nutzungen beseitigt und stattdessen die Ansiedlung erwünschter Nutzungen erwartet werden kann.

- c) Schließlich müssen angesichts der knappen städtischen Investitionsmittel die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen bei der Standortwahl berücksichtigt werden. Diese Einrichtungen befinden sich häufig in bereits vorhandenen Siedlungs- und Versorgungsschwerpunkten oder ehemaligen Ortskernen.

3.3.3 Bei der Entwicklung zentraler Standorte ist darauf zu achten, daß eine attraktive und der Stadtstruktur angemessene Mischung größerer, mittlerer und kleinerer Versorgungseinrichtungen erreicht wird, um damit die Vielfalt und Qualität des Marktangebots zu erhalten. Dies kann vor allem durch folgende Maßnahmen bewirkt werden:

Bei der Berechnung der Ausbaupkapazität und der Festlegung der Versorgungsschwerpunkte sind vorhandene Versorgungseinrichtungen, auch in Streulagen, mit zu berücksichtigen. Einrichtungen des täglichen Bedarfs sind nur in dem Umfang zu planen, als sie zur Nahbereichversorgung notwendig erscheinen.

Der Ausbau der Versorgungsschwerpunkte hat langsam in mehreren Stufen zu erfolgen, so daß bedrohten Betrieben entweder die Umorientierung auf neue Standorte oder aber die Umorientierung innerhalb ihres Angebots (Spezialisierung) möglich ist.

Maßnahmen zur Verbesserung der Umwelt- und Gestaltqualität in den zentralen Standorten sind verstärkt in den Bereichen mit alteingesessenen Versorgungsunternehmen durchzuführen (Verkehrsberuhigung, Einrichtung von Fußgängerzonen, Wochenmärkte, Freiraumgestaltung).

Großflächige Einrichtungen, wie Verbrauchermärkte, sind nach Möglichkeit auf solche Standorte zu lenken, wo bauliche und funktionale Strukturen nicht beeinträchtigt werden.

3.3.4 Von wesentlicher Bedeutung für die Entwicklung zentraler Standorte ist deren verkehrsmäßige Erschließung.

Die zentralen Bereiche wie auch die dem Zentrum direkt zugeordneten Wohnbereiche sind soweit wie möglich als verkehrsberuhigte Zonen auszugestalten. Insbesondere ist der Durchgangsverkehr aus dem Nahbereich der Zentren durch verkehrsleitende und verkehrsplanerische Maßnahmen zu beseitigen.

Mit der Herausnahme des nicht auf den Stadtteil bezogenen Individualverkehrs ist langfristig die Erschließung der Stadtteile mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu verbessern durch

- a) flächenerschließende Verkehrsmittel zur Verbindung der zugeordneten Einzugsbereiche mit den Stadtteilzentren (Bus),
- b) Straßenbahn, U-Bahn oder S-Bahn zur Verbindung der Stadtteile und ihrer Zentren untereinander und mit den Standorten übergeordneter Funktionen.

Da für die Existenz der nicht oder nur begrenzt kommerziellen Funktionen in den Zentren (Freizeit, Kultur, Kommunikation, Information, politische Aktivitäten) von Lärm und Hektik freie Bereiche notwendig sind, sollten die Kernbereiche der zentralen Standorte soweit wie möglich als Fußgängerzonen ausgestaltet werden.

4. Kriterien zur Umsetzung von Zielen zur Zentrenentwicklung in räumlich konkretisierte Planungsvorschläge

4.1 Gliederung des Stadtgebietes

- 4.1.1 Bevor im folgenden das Ergebnis detaillierter Untersuchungen zur Gliederung des Stadtgebietes dargestellt wird, deren ausführliche Wiedergabe den hier gezogenen Rahmen sprengen würde, soll zunächst kurz die Frage behandelt werden, weshalb eine Stadtgliederung überhaupt notwendig ist.

Das Münchner Stadtgebiet ist bereits mehrfach gegliedert bzw. unterteilt. Die Unterteilung in Stadtbezirke ist davon im Bewußtsein der Bevölkerung am weitesten verbreitet ¹⁾.

Daneben bestehen zahlreiche Gliederungen, wie zum Beispiel in Schulsprengel, Fürsorgerinnenbezirke, Polizeiamtsbezirke etc., um nur einige zu nennen.

Die Kritik dieser Untergliederungen konzentriert sich vornehmlich auf drei Tatbestände:

Einige der Gliederungen entsprechen nicht mehr den Erfordernissen der laufenden Verwaltung. Eine Revision ist jedoch bisher – vornehmlich aufgrund des Fehlens längerfristiger Perspektiven für die Entwicklung der einzelnen Stadtbereiche – unterblieben oder erst in Verbindung mit der in Aussicht genommenen Neugliederung der Verwaltung vorgesehen.

Die jetzt vorhandenen Gliederungen nach den beispielhaft genannten Verwaltungsbereichen sind untereinander nicht deckungsgleich; die gemeinsame Darstellung der verschiedenen Grenzziehungen in einem Plan zeigt ein überaus verwirrendes System von Abgrenzungen, das Unkenntnis bei den Bürgern und Schwierigkeiten bei der Beschaffung gemeinsamer Daten als Planungsgrundlage zur Folge hat. Darüber hinaus wird ein räumlich koordiniertes Vorgehen der Verwaltung in vielen Bereichen erschwert.

Die historisch entstandene Gliederung in Stadtbezirke faßt völlig unterschiedlich strukturierte, sozio-ökonomische Räume zusammen. Einzelne Stadtbezirke reichen vom Stadtkern bis in die Außenbereiche. In anderen Fällen hat die fortschreitende Besiedlung und Verdichtung zu Situationen geführt, die einer Bereinigung bedürfen. Die Vielzahl der Anträge auf Veränderung der Grenzziehungen sind Beleg hierfür.

1) Dennoch erlangten Stadtbezirksbezeichnungen in München auch nicht entfernt die Popularität wie in anderen vergleichbaren Städten, beispielsweise in Wien. Der Grund hierfür dürfte darin liegen, daß die Stadtbezirke in München für das Leben der Bürger nur in wenigen Bereichen Bedeutung haben. Erst mit wachsender Anteilnahme der Bezirksausschüsse an aktuellen Planungsfragen und dem in gleichem Maße wachsenden Interesse an Bürgerversammlungen hat sich diese Situation etwas verändert.

Diese Tatbestände haben seit längerer Zeit zu Bestrebungen geführt, das Stadtgebiet neu zu ordnen ¹⁾.

Bemühungen, das Stadtgebiet neu zu gliedern, dürfen sich jedoch nicht allein auf eine bessere Abstimmung der bestehenden Grenzziehungen bzw. die Bereinigung kleiner Unstimmigkeiten beschränken; sie haben vielmehr von folgenden Tatbeständen auszugehen:

- a) Der durch den Stadtrat der Landeshauptstadt in den verschiedensten Zusammenhängen formulierte und beschlossene Grundsatz, die Bürger dieser Stadt an der Planung und an der Gestaltung ihrer Umwelt zu beteiligen (Gegenstromverfahren), kann nur dann verwirklicht werden, wenn es gelingt, ihre Einsicht in die Notwendigkeiten und Zusammenhänge der Stadtentwicklung sowie ihre Identifikationsmöglichkeiten mit dem Gemeinwesen zu verbessern. Dies ist nicht möglich auf der Ebene der Millionenstadt, sondern nur im Rahmen des engeren Lebensbereichs, des eigenen Stadtteils und unter der Voraussetzung, daß dieser Stadtteil sowohl als sozial-räumlich-geographische wie als verwaltemäßig-politische Einheit und damit zugleich als Teil eines größeren Ganzen für den Bürger überschaubar ist.
- b) Zu diesen politischen und administrativen Gesichtspunkten tritt der der Versorgung mit öffentlichen und privaten Leistungen. Angesichts der Bedeutung dieser Funktionen für das Leben des Bürgers ist es unabdingbar, daß ein wesentlicher Teil dieser Bedürfnisse im eigenen Stadtteil gedeckt werden kann.

Im übrigen ist bei der Neugliederung des Stadtgebiets zu berücksichtigen, daß die jeweiligen Stadtbereiche nur dann lebensfähig werden, wenn sie Mittelpunkte haben, in denen die Funktionen des politischen Lebens, der Versorgung und der Kultur zusammengefaßt sind.

Die Chance der so entstehenden Teilräume, auch im Bewußtsein der Bewohner einen festen Platz zu erlangen, wird umso größer sein, wenn es gelingt, Begrenzungen der Bereiche zu finden, die darüber hinaus der Topographie und der historischen Entwicklung der Stadt entsprechen.

1) Vgl. hierzu: Eckhart Müller-Heydenreich, Zur Reform des Bezirksausschußwesens in der Landeshauptstadt München, Diskussionsbeitrag, Landeshauptstadt München (Direktorium) 1973; ferner den Antrag Nr. 119 der Stadträte Georg Schuck und Klaus Jungfer vom 6.3.1973 zum Betreff: Neueinteilung des Stadtgebietes in Stadtbezirke.

4.1.2 Im folgenden wird – als Vorstufe eines Zentrenkonzepts – in Abstimmung mit der in Kapitel II dargestellten vorgegebenen Struktur zentraler Standorte und Stadtgebiete (Konsumbereiche) zunächst eine Gliederung des Stadtgebiets in Teilräume herausgearbeitet. Hierbei werden vor allem 2 Kriterien benutzt:

- a) Die räumliche Verteilung und baustrukturelle Zusammengehörigkeit der Konzentrationen von Nachfragern (Wohn- und Arbeitsstättenbereiche) nach zentralen Funktionen und
- b) die für die Orientierung der Nachfrager nach zentralen Funktionen wesentlichen topographisch und entwicklungsgeschichtlich bedingten Barrierebereiche in der Stadt.

Die Barrierebereiche lassen sich in drei Kategorien mit unterschiedlich strukturierender Wirkung unterteilen:

- a) Großflächige Grünbereiche ohne Nachfragepotentiale (Isarauen, Englischer Garten, Nymphenburger Park, Friedhöfe, Waldgebiete, Oberwiesenfeld, sonstige Park- und durchlässige Sportanlagen).
- b) Bereiche, aus welchen selbst Nachfragepotentiale kommen, die jedoch für Nichtbefugte nicht oder nur schwer zu durchqueren sind (Gewerbegebiete, Industriegebiete, Kasernen, der Bereich des Flughafens Riem samt seinen Lärmschneisen).
- c) Großflächige Verkehrsanlagen, aus welchen selbst keine Nachfragepotentiale kommen, die nur zum Teil und nur unter hoher Gefährdung oder mit weiten, wenig reizvollen Umwegen zu überqueren sind (Gleiskörper der Bundesbahn, Trassen der Autobahnen u.a.).

Für die Gliederung des Stadtgebietes wird davon ausgegangen, daß alle drei Barrierebereiche innerhalb der nächsten Zukunft nicht verlegbar und nur in ihrem Inhalt und ihrem Charakter veränderbar sind. Danach ergeben sich innerhalb des Stadtgebietes die in der Abb. 14 (Seite 113) mehr oder weniger eindeutig gegeneinander abgegrenzten Komplexe oder Stadtbereiche.

4.1.3 Die vorausgehend dargestellten Trennbereiche und die darauf aufbauende Gliederung des Stadtgebietes in Teilräume dienen dazu, „Untereinheiten“ des Stadtgebietes (vgl. Tabelle 9, Seite 111) herauszuarbeiten, auf denen eine Strukturierung der Stadt durch entsprechende Stadtteilmittelpunkte aufbauen kann.

| TABELLE 9 – Stadtteilgliederung als Grundlage der Zentrenplanung | | |
|---|---|---------------------------------|
| | Umgriff | Einwohnerzahlen 1973 |
| 1 | Altstadt, Lehel, Isarvorstadt, Wiesenviertel, Westend/Schwanthalerhöhe | 121.043 |
| 2 | Neuhausen, Nymphenburg, Gern | 111.845 |
| 3 | Maxvorstadt, Schwabing, Milbertshofen | 205.112 |
| 4 | Bogenhausen, Haidhausen, Au, Untergiesing | 103.965 |
| 5 | Bogenhausen, Oberföhring, Johanneskirchen, Engelschalking, Daglfing, Denning, Zamdorf | 44.541 |
| 6 | Berg am Laim, Trudering, Perlach, Ramersdorf | 104.555 |
| 7 | Ramersdorf, Obergiesing, Harlaching | 121.341 |
| 8 | Sendling, Thalkirchen, Forstenried, Solln | 153.884 |
| 9 | Laim, Blumenau, Kleinhadern, Großhadern | 111.222 |
| 10 | Pasing, Blumenburg, Neuauubing, Aubing, Lochhausen | 76.113 |
| 11 | Obermenzing, Untermenzing, Allach, Moosach, Ludwigsfeld, Fasanerie, Lerchenau | 95.241 |
| 12 | Feldmoching, Hasenberg, Harthof, Siedlungen am Hart, Neuherberg, Kaltherber, Freimann | 86.278 |
| GESAMT: | | 1.335.140 |
| Quelle der Zahlen: Einwohnerdatei 1973 | | |

Gleichzeitig bilden sie die Grundlage für die Kalkulation der Einzugsbereiche der vorzusehenden zentralen Standorte (wirtschaftliche Tragfähigkeit, Orientierungen).

Diese Gliederung baut auf objektiven Kriterien auf; sie bildet deshalb eine geeignete Vorstrukturierung des Stadtgebietes, die die Herausarbeitung einer exakten Gliederung ermöglicht.

4.2. Wirtschaftliche Tragfähigkeit



Die aufgrund der dargestellten Gliederung des Stadtgebietes zu treffenden Festlegungen von zentralen Standorten, ihrer Größe und Ausstattung mit zentralen Einrichtungen müssen zwei Bedingungen erfüllen:

- 4.2.1 Die erste Bedingung liegt in der wirtschaftlichen Dimension der zentralen Standorte, unter Einschluß der Angebotskonzentrationen der Innenstadt. Sie ist aufgrund der



STADTENTWICKLUNGSPLAN ZENTRALE STANDORTE IN MÜNCHEN

RÄUMLICHE GLIEDERUNG DES STADT- GEBIETES



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

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

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

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

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

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

M 1:75000



notwendigerweise wirtschaftlichen Kalkulationsgrundlage der meisten Funktionen ein zwingendes Erfordernis. Sie gilt sowohl für einzelne wie für die Gesamtheit der in einem zentralen Standort vorzusehenden Einrichtungen. Überdimensionierungen führen zu unzureichender Auslastung, die weder einzelwirtschaftlich noch gesamtwirtschaftlich zu vertreten ist. Dies gilt für öffentliche und private Einrichtungen gleichermaßen.

- 4.2.2 Die zweite Bedingung liegt darin, daß nach den zur Verfügung stehenden Nachfragepotentialen bestimmte Elemente der Ausstattung tragfähig und damit existenzfähig sein müssen, ohne die ein Zentrum nicht die erforderliche Attraktivität erlangen kann. Das bedeutet beispielsweise, daß ein Stadtteilzentrum über ein genügend großes Nachfragepotential verfügen muß, um ein Warenhaus (Größenordnung: 7.000 bis 8.000 qm Angebotsfläche) und nach Möglichkeit ein weiteres Kleinkaufhaus (Größenordnung: bis 2.500 qm Angebotsfläche) tragen zu können. Diese Elemente und die von ihnen ausgehende Attraktivität sind Voraussetzung für die Existenz anderer, vor allem periodisch und selten nachgefragter Güter und Dienste, die in einem Stadtteilzentrum vertreten sein müssen.

Diese Grundbedingungen sind im Einzelfall entsprechend den speziellen Verhältnissen (Erreichbarkeit, Ausstattung mit Quartierzentren, Streulagen von Angebotsflächen, Lage zum Stadtkern etc.) abzuwandeln ¹⁾.

Hinsichtlich des Nachfragepotentials wird davon ausgegangen, daß in Anbetracht der hohen Attraktivität der Münchner Innenstadt (Kaufkraftabfluß) in Stadtteilzentren mindestens 60.000 – 150.000 Einwohner und in Quartierzentren mindestens 5.000 – 20.000 Einwohner vorhanden sein müssen.

4.3 Soziale Infrastruktur und Zentrenkonzept

Die Standortplanung für Einrichtungen der sozialen Infrastruktur kann wesentlich zur Verwirklichung des Zentrenkonzeptes beitragen. Andererseits wird die rationelle Planung von Infrastruktureinrichtungen durch ein Konzept für zentrale Standorte und ein entsprechendes Verkehrskonzept unterstützt.

- 1) Dies ist einer der Gründe dafür, daß auch nach Auf- und Ausbau eines Systems von Stadtteilzentren die Relation Einwohner : Angebotsflächen in den einzelnen Stadtbereichen mit großer Sicherheit unterschiedlich sein wird. Deshalb wird hier davon abgesehen, detaillierte Flächenangaben zu machen.

4.3.1 Bedeutung der Infrastrukturplanung für das Zentrenkonzept

Im Bereich der sozialen Infrastruktur sind in den Außenbezirken in den nächsten Jahren Infrastrukturinvestitionen zum Abbau der unterschiedlichen Defizite vorgesehen. Sie können als Steuerungsinstrumente im Sinne des Zentrenkonzeptes eingesetzt werden. Einmal lenken sie zusätzliche Aktivitäten auf die Zentrenstandorte (besonders bei Mehrzwecknutzung der Schulbereiche für Erwachsenenbildung, kulturelle und soziale Aufgaben und Freizeitgestaltung). Zum anderen führen sie zu einer Bündelung von Verkehrseinrichtungen (z.B. Buslinien, die für Schüler eingerichtet werden müssen, aber tagsüber auch für Einkaufsfahrten verwendet werden können). Schließlich werten sie das Image der Zentrenstandorte im Bewußtsein der Stadtteilbevölkerung auf (wenn zum Beispiel Einrichtungen der Schulen, Kirchen und des kulturellen Angebots an einem Standort konzentriert werden).

Auch die Änderungen in der räumlichen Organisation des Schulwesens, die als Folge des Geburtenrückganges und neuer bildungspolitischer Zielsetzungen erforderlich werden (Schulentwicklungsplan), sind am Zentrenkonzept zu orientieren, um die Entwicklung zentraler Standorte zu fördern.

Siedlungsvorhaben sind wegen der angespannten Haushaltslage nur an Standorten auszuweisen, die noch freie Infrastrukturkapazitäten haben oder in denen neue Kapazitäten ausgenutzt werden. Mehrzwecknutzung und Flexibilität im Hinblick auf neue bildungspolitische Zielsetzungen (horizontale Integration des Schulwesens) sind die wichtigsten Voraussetzungen für langfristige rentable Infrastrukturinvestitionen. Sie setzen große Einzugsbereiche und gute Erreichbarkeit voraus und damit zentrale Standorte.

4.3.2 Bedeutung des Zentrenkonzeptes für die Infrastrukturplanung

- a) Bei der Versorgung der Bevölkerung mit Einrichtungen der sozialen Infrastruktur traten in den letzten Jahren neue Gesichtspunkte in den Vordergrund. Neue Bedürfnisse verlangen neue Einrichtungen und Organisationsformen. So empfiehlt es sich, Schulzentren etwa um eine öffentliche Bibliothek, eine Erziehungs- und Berufsberatungsstelle, eine Volkshochschule oder eine Berufsförbungs- und Berufsumschulungsstätte zu erweitern bzw. als Zentrum für Jugendliche („Haus der offenen Tür“), für Gruppen und Vereine einzurichten. Derartige komplexe Bildungszentren erlauben nicht nur eine wirtschaftlichere Ausnutzung der Gebäude, Anlagen und Ausrüstungen, sie dienen vor allem als Kristallisationspunkte des vielfältigen sozialen Beziehungsgeflechtes von Bildung, Geselligkeit, Erholung und Versorgung. Gesamtschulen erfüllen damit eine zentralörtliche Funktion ¹⁾.

1) Deutscher Bildungsrat, Empfehlungen der Bildungskommission zur Einrichtung von Schulversuchen mit Gesamtschulen, Bonn 1969, S. 116.

Schnelle Veränderungen der Zahl und Zusammensetzung der Wohnbevölkerung führen zur räumlichen Verlagerung der Versorgungsansprüche und zur schnellen Herausbildung von örtlichen Nachfragespitzen sowie von Überkapazitäten bei einzelnen Nutzergruppen.

Diesen Planungsproblemen wird mit der Bereitstellung von Einrichtungen für verschiedene Nutzungen (multifunktionale Einrichtungen mit weitgehender Mehrfach- und Mehrzwecknutzung), mit der flexiblen Auslegung der Betriebseinheiten (Nutzungsänderungen) und mit der organisatorischen und räumlichen Zusammenfassung bisher getrennter Einrichtungen zu größeren Betriebseinheiten begegnet. Damit ändern sich die Standortanforderungen:

Da sich die Einzugsbereiche ausweiten, ist ein guter Anschluß an die öffentlichen Verkehrsmittel erforderlich. Auch wachsen die Flächenansprüche mit der Größe und Komplexität der Anlagen.

- b) Das Zentrenkonzept liefert das räumliche Konzept und wichtige Instrumente für die Infrastrukturplanung in München. Es weist geeignete, zentral gelegene Standorte aus, verbessert ihre Erreichbarkeit und schafft durch die Arrondierung und Ergänzung der Siedlungsstruktur die Voraussetzungen, um die Wohnbevölkerung mit bedarfsgerechten und leicht erreichbaren Infrastruktureinrichtungen zu versorgen und zugleich die Investitions- und Betriebskosten durch hohe und gleichmäßige Auslastung zu senken.

Bereits vorhandene zentrenfördernde Einrichtungen sind bei der Ausweitung der Zentren in diese einzubeziehen.

4.4 Ansiedlung oder Expansion von Betrieben des tertiären Sektors

Innerhalb des Entwicklungsprozesses der Stadt und bei der Bewertung des Veränderungsdrucks auf die Innenstadtrandgebiete muß der Funktion Arbeiten, insbesondere dem tertiären Sektor, eine zumindest quantitativ wesentlichere Rolle als der Funktion Versorgen zugesprochen werden. Mit der Schaffung und der Weiterentwicklung von Stadtteilzentren im Außenbereich werden auch Standorte geschaffen, die zur Aufnahme von Arbeitsplätzen dieses Sektors geeignet sind.

Dies wird, wenn man von Konsum-, Dienstleistungs- und Infrastruktureinrichtungen und ihren Arbeitsplätzen absieht, nicht bei allen Zentrenstandorten möglich sein. Soweit jedoch die Möglichkeiten und Flächen vorhanden sind, kann eine Ansiedlung von Betrieben des Dienstleistungssektors viel zur Belebung der Zentren beitragen. Insbesondere kann dadurch auch die Stärkung des Einzugsbereiches und der Qualität einiger Zentren gefördert werden. Die in den vergangenen Jahren beobachteten Konzentrationstendenzen von privaten Büro- und Verwaltungsfunktionen, aber

auch der öffentlichen Verwaltung und der Hochschulen kann im inneren Stadtbereich nicht nur mit den vorhandenen Standortvorteilen dieses Bereiches begründet werden. Wesentlich erscheint auch, daß diese Konzentration des Standortinteresses auf das Fehlen entsprechender und attraktiver Standortalternativen. Die Verfügbarkeit über geeignete Flächen im Umgriff oder im Nahbereich der vorzuschlagenden Zentren stellt daher ein weiteres Kriterium zur Bestimmung von Stadtteilzentren dar, wobei als Standortvorteile neben der Funktionsvielfalt im Nahbereich insbesondere

- a) Erweiterungsflächen, preisgünstiges Bauland, geringere Umweltbelastung,
- b) mehr Freiheit in der Wahl der Baumasse und der Bauformen als in den inneren Standorten

geboten werden können.

Allerdings kann - bei Erschließung und Aktivierung neuer Flächen im Umgriff der Stadtteilzentren — die zur Erzielung des erforderlichen „Startpotentials“ der Zentren erforderliche allgemeine Standortförderung auch wachstumsfördernde Wirkung haben. Diese möglichen Wirkungen sind — sofern sie unerwünscht sind — durch einen konsequenten Einsatz der zur Verfügung stehenden Steuerungsinstrumente zu begrenzen (vgl. Kapitel IV).

Fortsetzung in Teil 2

**III. 5. Planungskonzept für die
Entwicklung zentraler Standorte
in München**

**IV Ansatzpunkte zur Durchsetzung
des polyzentrischen Konzepts**

Anhang

