



OBERSTE BAUBEHÖRDE
IM BAYERISCHEN
STAATSMINISTERIUM DES INNERN



STADTENTWICKLUNGSPROZESS II
STADTENTWICKLUNGSKONZEPT
STADT GARCHING BEI MÜNCHEN

Auftraggeber	Stadt Garching, Landkreis München, Regierungsbezirk Oberbayern
Zeitraum	Juni 2003 bis Dezember 2006
Schwerpunkt/ Daten zum Projekt	Erstellung eines Stadtentwicklungsplans in zwei Phasen (Teil 1 Leitbildentwicklung, Teil 2 Konzeptentwicklung) zur Neuauflistung des Flächennutzungsplans <ul style="list-style-type: none">- Verflechtungen Stadtgebiet, Campus und Gewerbegebiet Hochbrück- Auswirkungen des U-Bahn-Neubaus- städtebauliche Auswirkungen auf Verkehr, Flächenbedarf, Infrastruktur- Harmonisierung von Wohnen und Gewerbe
Planung	Gesamtkonzept/Federführung, Dragomir Stadtplanung, München Moderation, Komma.plan, München Verkehr, Lang + Burkhardt, München Einzelhandel, CIMA GmbH, München
Förderung	Zuschüsse des Landes für städtebauliche Planungen und Forschungen

1 ANLASS, ZIELSETZUNG UND ABLAUF DES STADTENTWICKLUNGSPROZESSES

Die Universitätsstadt Garching gehört zu den wirtschaftlichen Wachstumspolen in der Region München. Der Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan stammt aus dem Jahr 1980 und ist in weiten Teilen überholt. Daher initiierte die Stadt im Jahre 2003 einen Stadtentwicklungsprozess in dem Perspektiven für die Stadtentwicklung bis zum Jahr 2020 aufgezeigt werden sollten. Der Stadtentwicklungsprozess erfolgte in zwei Phasen. Die Phasen unterschieden sich sowohl im Hinblick auf die Planungsmethodik als auch auf die Art der Ergebnisse.

1.1 PHASE I - LEITBILDENTWICKLUNG

In der Phase I wurde in einem moderierten, Ergebnis offenen Verfahren ein Leitbild für die Stadt Garching entwickelt. Das Leitbild enthält verbale Ziel-aussagen („Kernleitsätze“ und „Leitlinien“) zu grundsätzlichen Fragen der Stadtentwicklung. Die wichtigsten Aussagen wurden am Ende der Phase I außerdem in einem Plan skizzenhaft und der Maßstabebene der Stadtentwicklungsplanung entsprechend dargestellt.

Als Arbeitsorgan fungierte der von der Stadt Garching ins Leben gerufene Arbeitskreis Stadtentwicklungsprozess. Ihm gehörten die drei Bürgermeister, Vertreter der Stadtratsfraktionen, der Verwaltung und wichtiger örtlicher Interessengruppen (z.B. Agenda 21, Max-Planck- Gesellschaft, TU München, Gewerbeverband) sowie acht bis zehn unabhängige Bürgerinnen und Bürger an. Die Planer agierten in der Phase I in erster Linie als fachkundige Berater des Arbeitskreises und unterbreiteten daher noch keine eigenen Vorschläge zur zukünftigen Stadtentwicklung. Zu den Ergebnissen der Phase I liegt ein eigener Kurzbericht vor.

1.2 PHASE II - STADTENTWICKLUNGSKONZEPT

In der Phase II wurde ein integriertes Stadtentwicklungskonzept erarbeitet, welches das Leitbild präzisiert und flächenbezogene Aussagen zur zukünftigen Stadtentwicklung trifft. Dazu wurden von den Planern zunächst sektorale Entwicklungskonzepte zu einzelnen Themenbereichen der Stadtentwicklung ausgearbeitet.

Diese sektorale Entwicklungskonzepte basieren auf den Aussagen des Leitbildes. Nach Abstimmung mit der Stadt Garching wurden die sektorale Konzepte im Arbeitskreis Stadtentwicklungsprozess präsentiert, zur Diskussion gestellt und anschließend überarbeitet. Im nächsten Arbeitsschritt wurden die sektorale Entwicklungskonzepte überlagert und zu einem Gesamtentwicklungskonzept weiterentwickelt. Danach erfolgte eine erneute Diskussion und Vorstellung im Arbeitskreis.

Nach fünf Sitzungen sprachen sich die Mitglieder des Arbeitskreises in einer Empfehlung an den Stadtrat einstimmig dafür aus, die Ergebnisse der Phase II zur Grundlage für die weitere Entwicklung der Stadt.

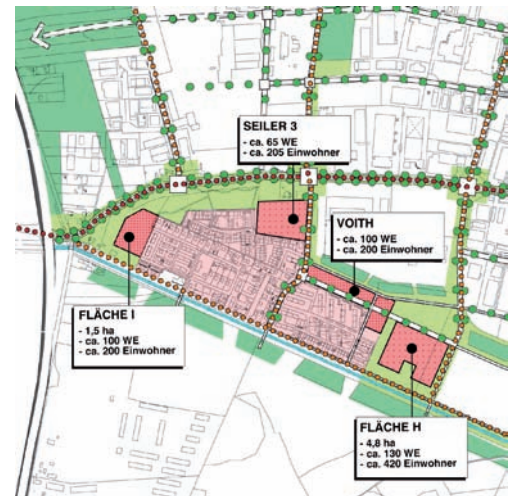


2 ENTWICKLUNGSKONZEPT BEVÖLKERUNG UND WOHNEN

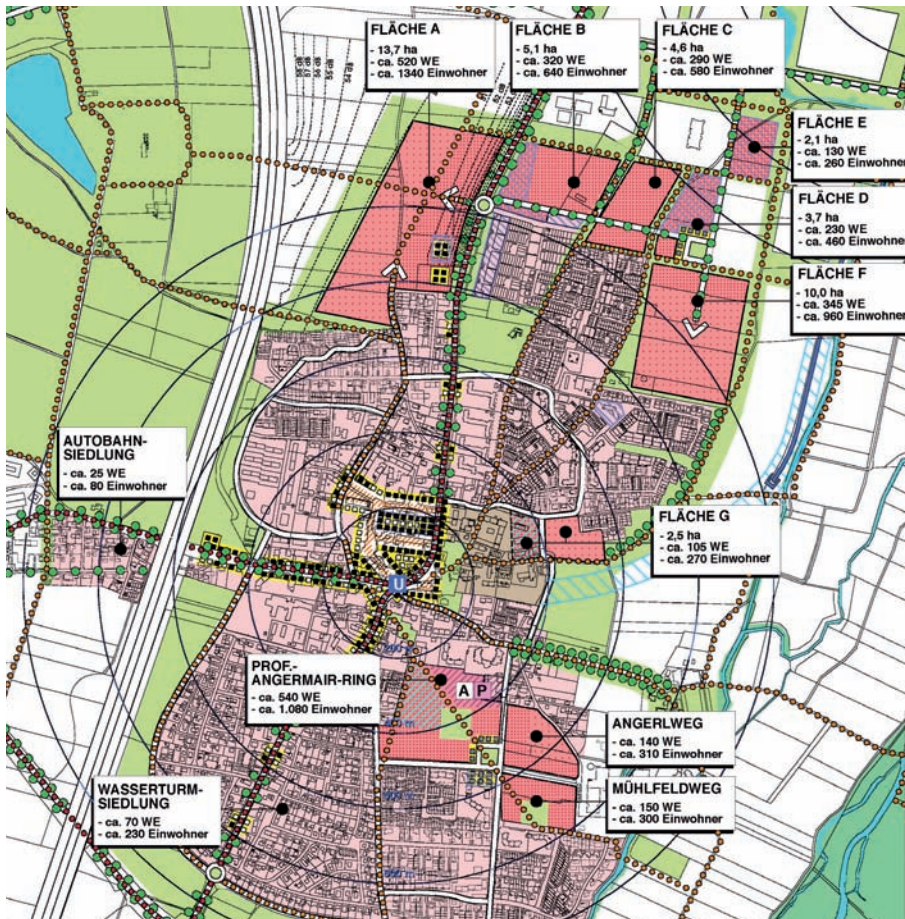
Im Leitbild ist eine Zunahme der Einwohnerzahl von derzeit 15.500 auf 21.000 im Jahre 2020 vorgesehen. Gründe für diese Zielsetzung sind der geplante weitere Ausbau des Hochschul- und Forschungsgeländes, die bereits beschlossene Ansiedlung von mehreren tausend neuen Arbeitsplätzen im Gewerbegebiet Hochbrück sowie die gerade erfolgte U-Bahn-Verlängerung nach Garching und dem Hochschul- und Forschungsgelände. Das Entwicklungskonzept „Bevölkerung und Wohnen“ schlägt drei räumliche Schwerpunkte für die künftige Wohnungsbautätigkeit vor:

- Unbebaute Flächen im Stadtzentrum: Diese Flächen sind aufgrund ihrer zentralen Lage und der Nähe zur U-Bahn, zum Einzelhandel und zu den öffentlichen Einrichtungen hoch attraktiv und sollten daher vorrangig entwickelt werden.
- Die „Kommunikationszone“ Der Bereich zwischen dem Hochschul- und Forschungsgelände und Garching ist bislang unbebaut. In der Phase I des Stadtentwicklungsprozesses wurde das Zusammenwachsen und die funktionale Verflechtung der beiden Stadtteile als Ziel formuliert. Aufgrund der Nähe zum Hochschul- und Forschungsgelände können in der „Kommunikationszone“ insbesondere auch Wohnungen für Studierende, Dozenten und Gastwissenschaftler entstehen.
- kleinere Abrundungsflächen im Stadtteil Hochbrück: Durch die Ausweisung weiterer Wohnbauflächen sollen die Infrastruktureinrichtungen des Stadtteils im Bestand gesichert werden. Außerdem befindet sich in Hochbrück der Arbeitsplatzschwerpunkt der Stadt Garching.

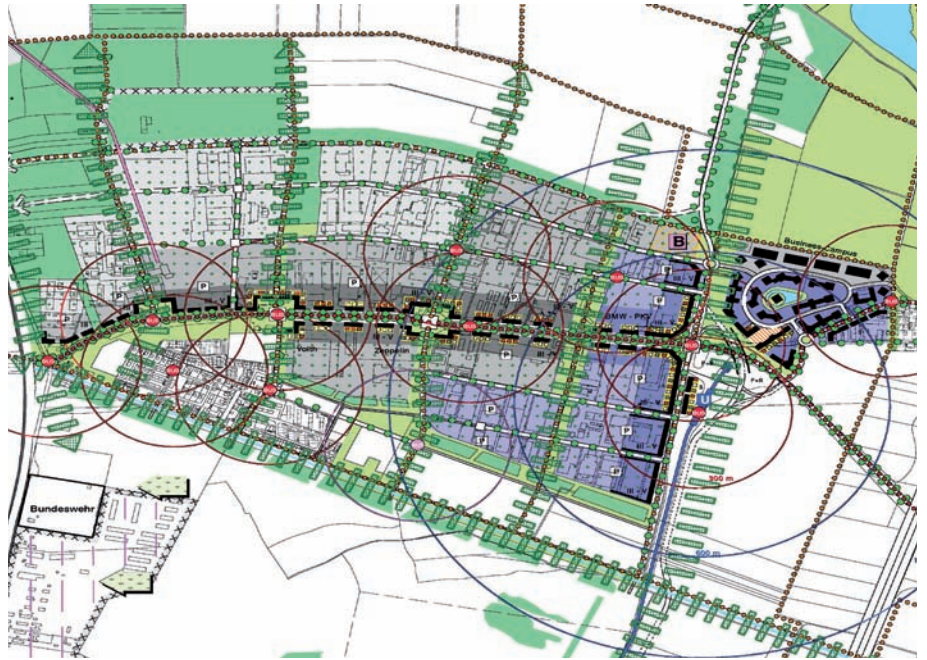
Entwicklungskonzept Bevölkerung und Wohnen, Planausschnitt Hochbrück



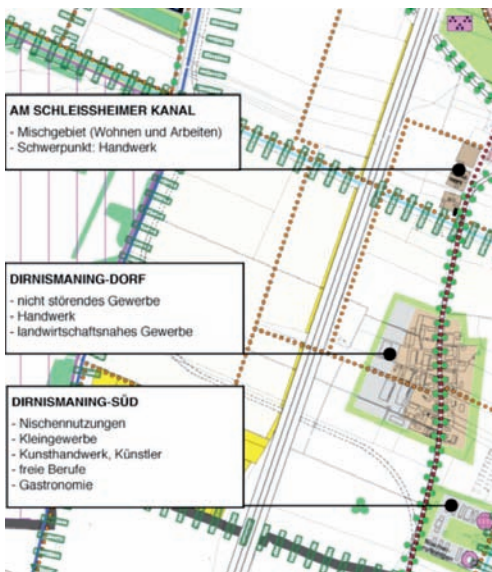
Entwicklungskonzept Bevölkerung und Wohnen, Planausschnitt Garching



3 ENTWICKLUNGSKONZEPT ARBEITSPLÄTZE UND GEWERBE



Entwicklungskonzept Arbeitsplätze und Gewerbe, Planausschnitt Hochbrück



Entwicklungskonzept Arbeitsplätze und Gewerbe, Planausschnitt Dirnismaning

Im Verhältnis zur Wohnbevölkerung weist Garching eine große Anzahl von Arbeitsplätzen auf. Durch den Bau des „Business Campus Garching“ im Gewerbegebiet Hochbrück werden etwa 6.000 Arbeitsplätze hinzukommen. Außerdem besteht in diesem Gewerbegebiet noch ein großes Nachverdichtungspotenzial. Größere Neuausweisungen von Gewerbeflächen sind daher nicht erforderlich. Im Entwicklungskonzept Arbeitsplätze und Gewerbe werden daher vor allem Vorschläge zur Aufwertung bestehender Gewerbegebiete unterbreitet.

Gewerbegebiet Hochbrück

Es handelt sich um ein großes, älteres Gewerbegebiet, das derzeit einem Umstrukturierungsprozess unterliegt. Die Schleißheimer Straße (B 471) durchquert das Gebiet in W-O-Richtung. Im Entwicklungskonzept Arbeitsplätze und Gewerbe wird vorgeschlagen, diese Straße städtebaulich zu integrieren und zur baulichen und funktionalen Hauptachse des Gebiets zu entwickeln (Adressbildung). Aufgrund der Nähe der wissenschaftlichen Einrichtungen bestehen gute Chancen für die Ansiedlung von High-Tech-Betrieben und anderem hochwertigem Gewerbe. Für diese Betriebe eignen sich insbesondere Flächen im Umfeld des U-Bahnhofs Garching-Hochbrück. Insgesamt sollte im Rahmen der anstehenden Umstrukturierung auf eine stärkere Gliederung in Teilbereiche mit unterschiedlichen Nutzungsschwerpunkten hingewirkt werden. Das Entwicklungskonzept Arbeitsplätze und Gewerbe macht hierzu Vorschläge. (vgl. Abbildung)

Gewerbegebiete in Dirnismaning

Im dörflich geprägten Ortsteil Dirnismaning gibt es mehrere kleinere Gewerbegebiete, die sich aus Splittersiedlungen oder ehemaligen landwirtschaftlichen Betrieben entwickelt haben. Entsprechend der konzeptionellen Zielsetzung sollen diese Bereiche künftig Nischennutzungen wie Handwerksbetrieben und Künstlerateliers vorbehalten sein. Außerdem werden Vorschläge für die städtebauliche Ordnung dieser Bereiche unterbreitet.

4 ENTWICKLUNGSKONZEPT WISSENSCHAFT UND FORSCHUNG

Verbesserung der Infrastrukturausstattung auf dem Campus

Die „Zentrale Mitte“ im Umfeld des U-Bahnhofs Forschungszentrum wird in den nächsten Jahren auf der Grundlage von bereits vorliegenden Wettbewerbsergebnissen städtebaulich neu gestaltet. Dies sollte zum Anlass genommen werden, die Versorgung mit Einkaufs-, Dienstleistungs- und gastronomischen Einrichtungen zu verbessern. Erforderlich ist ein attraktives Angebot, das dem spezifischen Bedarf der Wissenschaftler und Studierenden gerecht wird. Außerdem wird vorgeschlagen, neben der Speicherbibliothek eine Bibliothek mit überfakultärer Ausrichtung zu errichten, die den Studierenden vielfach den Weg nach München ersparen würde.

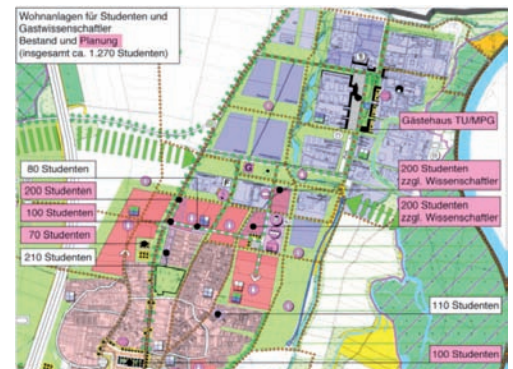
Bauliche und funktionale Verbindung zwischen den Stadtteilen Garching und Hochschul- und Forschungsgelände:

Die räumliche Trennung zwischen Garching und dem Hochschul- und Forschungsgelände soll durch die Bebauung der Kommunikationszone aufgehoben werden. Vorgeschlagen wird die Errichtung eines Wohngebiets, in dem auch Wohnungen für Studierende und Gastwissenschaftler vorstellbar sind. An der Schnittstelle zwischen dem Wohngebiet und Forschungsgelände sind eine Ladengruppe sowie öffentliche Einrichtungen vorgesehen (u.a. eine Dreifachturnhalle und ggf. langfristig ein Schwimmbad), die von den Beschäftigten des Forschungsgeländes und den Anwohnern genutzt werden können.

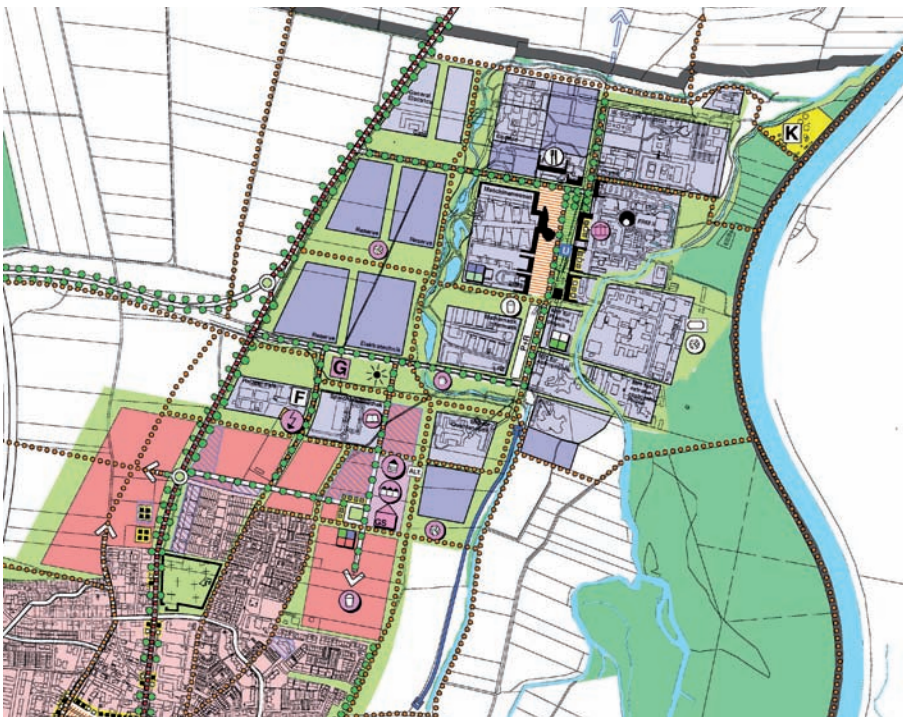
Studentisches und universitäres Leben außerhalb des Campus:

Bisher leben nur wenige Studenten in Garching. Daher werden im Stadtentwicklungskonzept Standorte für mehrere neue Studentenwohnheime mit etwa 900 zusätzlichen Plätzen vorgeschlagen. Im Sinne einer funktionalen Verflechtung des Forschungsgeländes mit der übrigen Stadt sollte auch die Chance genutzt werden, universitäre Einrichtungen außerhalb des Forschungsgeländes unterzubringen.

vorhandene und vorgeschlagene Studentenwohnheime in Garching



Entwicklungskonzept Bevölkerung und Wohnen, Planausschnitt Garching



5 ENTWICKLUNGSKONZEPT VERKEHR



Entwicklungskonzept Verkehr

Gemäß Leitbild sollen die Verkehrsbelastungen im Stadtgebiet vor allem durch forcierte Verkehrsberuhigung, durch den Ausbau von Fuß und Radwegen, durch Attraktivitätssteigerung des öffentlichen Personennahverkehrs und Vernetzung aller Verkehrsmittel reduziert werden. Das Ziel einer vollständigen Westumfahrung wird weiter verfolgt. Nach ihrer Fertigstellung könnte die B 11 in der Ortsdurchfahrt (Freisinger Landstraße und Münchner Straße) zur Ortsstraße abgestuft werden, was Potenziale für die Aufwertung des Straßenzuges eröffnet. Durch die Anpassung des Straßenquerschnitts auf die innerörtlichen Verkehrsbedürfnisse mit einer weitest möglichen Reduzierung der Fahrbahnbreiten könnte der Verkehr reduziert, die Situation für Fußgänger und Radfahrer verbessert und die Aufenthaltsqualität gesteigert werden.

Handlungsbedarf besteht außerdem bei der B 471: Das Stadtentwicklungskonzept schlägt vor, die Bundesstraße innerhalb des Gewerbegebietes Hochbrück ansprechender zu gestalten und städtebaulich zu integrieren. Neben anderen denkbaren Entlastungskonzepten zur Verbesserung der Verkehrssituation wäre vorrangig eine Ertüchtigung der Bundesstraße unter Einbeziehung der parallel verlaufenden Erschließungsstraßen zu prüfen. Hinsichtlich der Realisierbarkeit dieser Lösung besteht weiterer Vertiefungsbedarf.

Die Anbindung Garchings durch den öffentlichen Personennahverkehr wird sich mit der Verlängerung der U6 von Garching-Hochbrück bis Garching-Forschungszentrum deutlich verbessern. Die Bedeutung des Umweltverbundes (Öffentliche Verkehrsmittel, Fuß- und Radverkehr) soll außerdem durch den Ausbau und die Neuanlage attraktiver Fuß- und Radwege gestärkt werden. Dies gilt vor allem für die Verbindungen vom Stadtzentrum zum Hochschul- und Forschungsgelände sowie für die naherholungsrelevanten Verbindungen in die freie Landschaft.

6 ENTWICKLUNGSKONZEPT NATUR UND LANDSCHAFT

Natur und Landschaft sollen auch beim geplanten Wachstum der Stadt Garching als natürliche Lebensgrundlage bewahrt und gepflegt werden.

Sicherung wichtiger landschaftlicher Bezüge

Im Norden des Gemeindegebiets wird zwischen Isarauen und Garchinger See eine offene, unbebaute Grünverbindung südlich der Ludwig-Prandtl-Straße und der Westumgehung freigehalten. Am östlichen Ortsrand von Garching nördlich der Lindenallee an der Mühlgasse soll die noch bestehende Öffnung zur Landschaft hin, die sich hier weit bis in die Ortsmitte hineinzieht, langfristig erhalten bleiben.

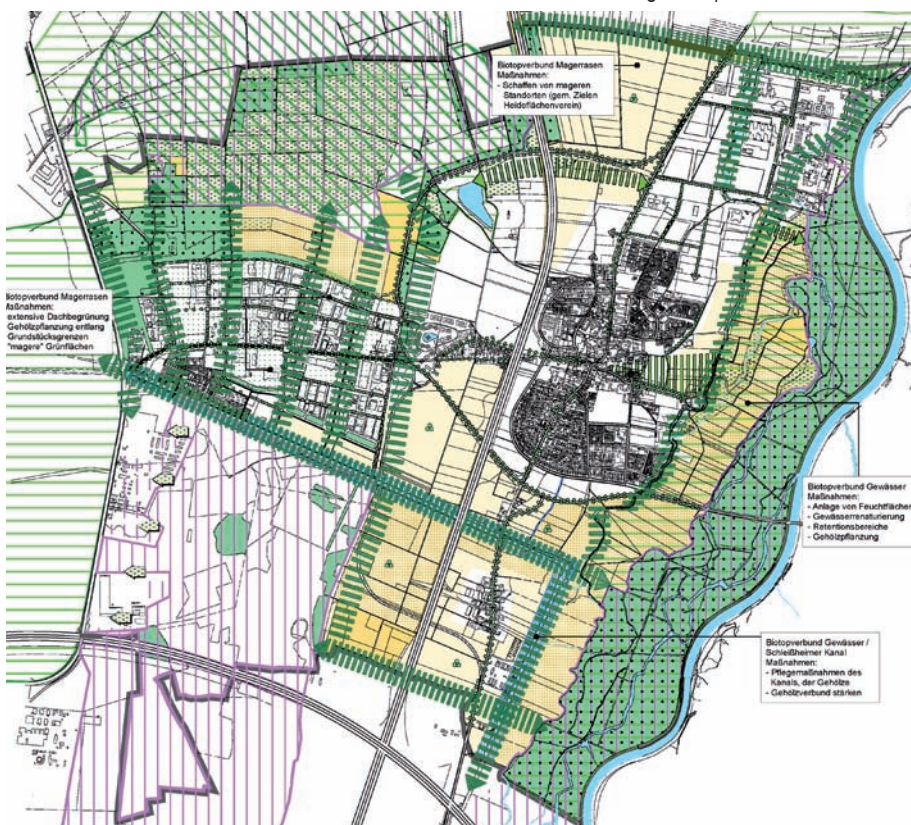
Herstellung eines Biotopverbunds

Gemäß BayNatSchG Art. 13f soll ein landesweiter Biotopverbund hergestellt und dauerhaft erhalten werden. Dementsprechend ist im Entwicklungskonzept Natur und Landschaft eine Vernetzung der großflächigen Schutzgebiete (FFH, LSG und NSG) sowie eine Biotopvernetzung entlang der Fließgewässer, Auen und Randstreifen dargestellt.

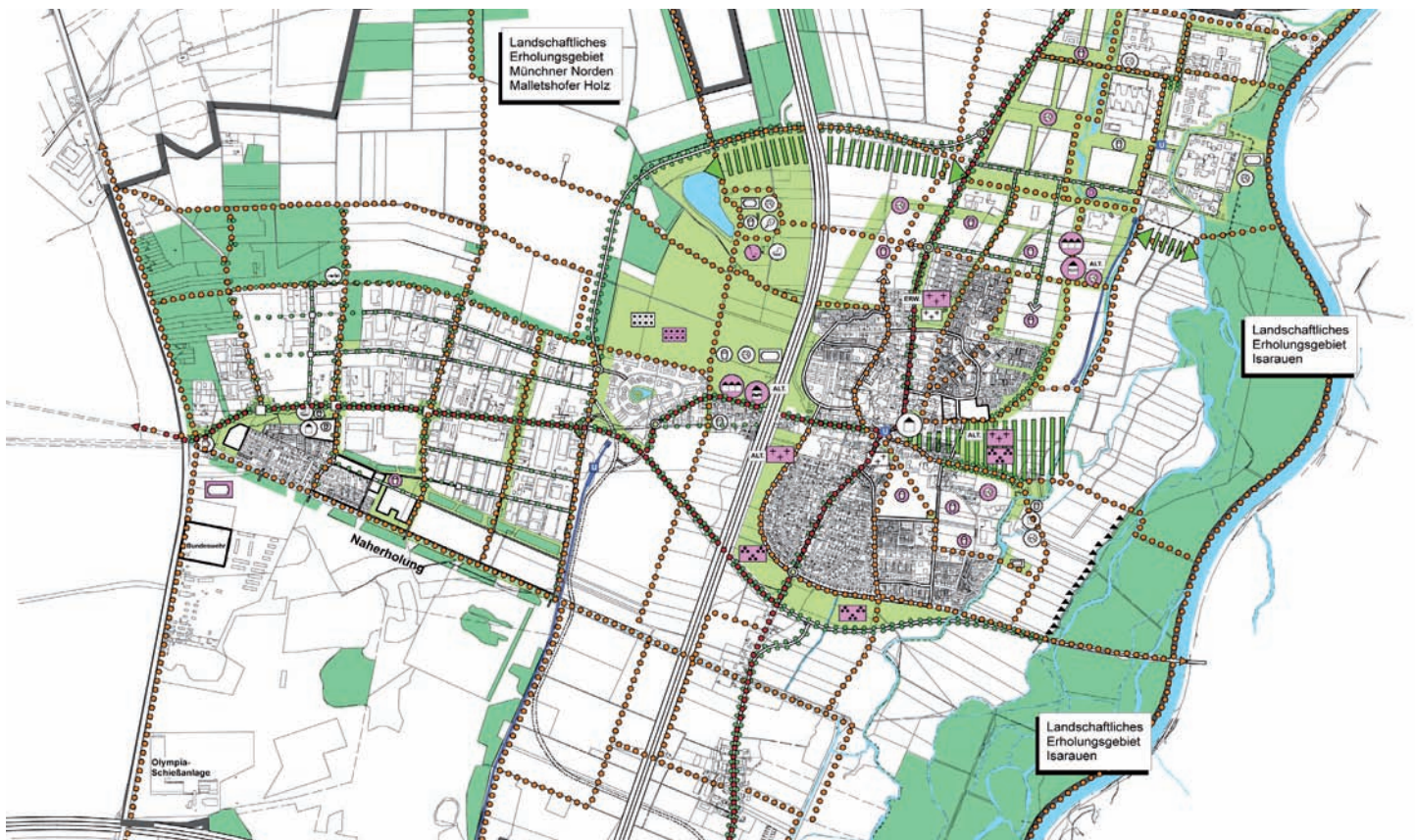
Flächenpotenzial für mögliche Ausgleichsmaßnahmen

Das Umfeld der Schutzgebiete bietet sich aus naturschutzfachlicher Sicht als Flächenpotenzial für zukünftig benötigte Ausgleichsflächen an. Beachtung der naturschutzrechtlichen Vorgaben Bei allen baulichen und infrastrukturellen Entwicklungen sind die naturschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, gerade auch besonders aufgrund des Vorkommens von sehr hochwertigen Flächen des Natur- und Artenschutzes (z.B. FFH-Gebiete). Die vorgeschlagenen Maßnahmen tragen auch zur Erhöhung der Attraktivität des Stadtumfelds bei und dienen damit auch dem menschlichen Wohlbefinden.

Entwicklungskonzept Natur und Landschaft



7 ENTWICKLUNGSKONZEPT FREIZEIT UND ERHOLUNG



Entwicklungskonzept Freizeit und Erholung

Angesichts des gewünschten Bevölkerungswachstums auf 21.000 Einwohner spielt die Versorgung mit gut nutzbaren Freiflächen eine große Rolle für die Wohnqualität in der Stadt Garching. Das Stadtentwicklungskonzept schlägt daher die Entwicklung von drei größeren öffentlichen Grünflächen vor:

Sport- und Freizeitgelände am Garchinger See

Das bestehende Gelände um den Garchinger See eignet sich hervorragend für einen weiteren Ausbau zum großflächigen Sport- und Freizeitgelände bis zur Schleißheimer Straße. Hier können sportorientierte Freizeiteinrichtungen konzentriert geschaffen werden, die sich in eine Parklandschaft mit Erholungscharakter einfügen. Die Wegeverbindungen zwischen dem Hauptort Garching und dem Freizeitgelände sollten dabei durch weitere Querungen der Autobahn optimiert werden.

Grünfläche am südlichen Ortsrand

Am südlichen Ortsrand bildet eine neue Parkanlage mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen auch einen ansprechenden Ortseingang.

Grünzug nördlich der Lindenallee

Im Osten übernimmt der landschaftliche Grünzug nördlich der Lindenallee die Funktion eines zentrumsnahen Stadtparks. Damit die attraktiven landschaftlichen Naherholungsgebiete der Isarauen und der Heideflächen auch durch die Bevölkerung besser genutzt werden können, ist an einigen Stellen eine Verbesserung und Ergänzung der Wegeverbindungen empfehlenswert.

8 ENTWICKLUNGSKONZEPT SOZIALE UND TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Der künftige Bedarf an Einrichtungen der sozialen und technischen Infrastruktur wird von der Zunahme der Einwohnerzahl auf 21.000 bis zum Jahr 2020 und von der Alterung der Stadtbevölkerung aufgrund sinkender Geburtenraten bestimmt. Die Kombination dieser Faktoren führt dazu, dass bis zum Jahr 2020 sowohl der Bedarf an Kindertagesstätten und Schulen zunimmt als auch der Bedarf an Einrichtungen für die Altenbetreuung. Im Entwicklungskonzept Soziale und Technische Infrastruktur neu vorgesehen sind eine Grundschule in der „Kommunikationszone“ sowie mehrere Kindertagesstätten in den geplanten Wohngebieten und auf dem Business-Campus. Ferner werden Standortvorschläge für zwei Dreifachturnhallen, ein Hallenbad und einen neuen Friedhof gemacht.

9 ENTWICKLUNGSKONZEPT EINZELHANDEL

Im Jahre 2004 wurde im Auftrag der Stadt Garching und unter Beteiligung des Gewerbeverbandes ein Einzelhandelskonzept erarbeitet, welches als Fachbeitrag in das Stadtentwicklungskonzept eingeflossen ist: Wichtige Ziele sind die Stärkung des Stadtzentrums, die behutsame Modernisierung der Nahversorgungsstruktur sowie die Begrenzung der Handelsentwicklung im Gewerbegebiet Hochbrück auf Betriebe und Sortimente, die nicht in Konkurrenz zum Stadtzentrum stehen.

10 GESAMTENTWICKLUNGSKONZEPT

Das Gesamtentwicklungskonzept enthält die Aussagen aller Einzelkonzepte und verbindet diese miteinander im Sinne einer integrierten Stadtentwicklungsplanung. Es stellt eine Vision für die Entwicklung der Stadt Garching bis zum Jahr 2020 dar. Das Gesamtentwicklungskonzept wurde am 28.09.2006 vom Garchinger Stadtrat einstimmig als Arbeitsgrundlage für die Neuauflistung des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes beschlossen.

Entwicklungskonzept soziale und technische Infrastruktur



