

## 4.4. Ziele und Maßnahmen zum Innenstadtquartier Nordwest - Bereich nördlich des S-Bahnhofs

Das Innenstadtquartier im Umfeld des S-Bahnhofs bis zur Landsberger Straße bietet durch seine verkehrlich günstige Lage zwischen Bahnhof und leistungsstarker Verkehrsstraße, sowie durch die direkte Nähe zur zentralen Mitte an der Stadthalle gute Potentiale für die Ausbildung eines belebten Innenstadtbereiches. Das Bahnhofsumfeld weist eine hohe Besucherfrequenz auf und bietet Potentiale zur Ausbildung eines belebten, innerstädtischen Platzes. Die Ansiedlung von großflächigeren Handelsmagneten ist auf den angrenzenden Flächen vorstellbar. Hierfür ist jedoch eine bessere verkehrliche Anbindung der Flächen an die Landsberger Straße erforderlich.

Da im Quartier nur wenige Flächen in städtischem Besitz sind, ist zur Entwicklung des Bereiches die intensive Zusammenarbeit von Stadt und privaten Eigentümern erforderlich. Von Seiten der Stadt sind vorbereitende Maßnahmen möglich, um eine bauliche Entwicklung zu fördern.

### Ziele zum Innenstadtquartier Nordwest

- 4.4.1. Das Bahnhofsumfeld soll als Adresse der Germeringer Innenstadt zu einem gut ausgestatteten Innenstadtbereich ausgebildet werden (attraktive Aufenthalts- und Wartebereiche, Ergänzung des Wegenetzes, ergänzende innerstädtische Freiraumnutzungen, Einkaufsmöglichkeiten etc.).
- 4.4.2. Das Stellplatzangebot soll im Gebiet um den Bahnhof optimiert werden. Es soll geprüft werden, ob über die Zusammenlegung bestehender und neuer Parkgaragen (sowohl öffentlich wie privat) oder dem Parken auf mehreren Geschossen am Park&Ride Platz das Angebot verbessert werden kann.

### Ziele zum Verkehr im Innenstadtquartier Nordwest

- 4.4.3. Die Leistungsfähigkeit der Verkehrsflächen im Vorfeld des Bahnhofs zur guten verkehrlichen Anbindung des S-Bahnhofes an die Untere Bahnhofstraße soll erhalten werden.
- 4.4.4. Optimierung der Verkehrsanbindung an die Landsberger Straße im Kontext der Ansiedlung neuer Handelsmagneten. Ziel ist die Entkopplung des Anlieferungs- und Kundenverkehrs zu neuen Nutzungen von den Straßen Nibelungenstraße und Bahnhofplatz. Erhalt bzw. Optimierung der Wegeverbindung von der Goethestraße zur Hirschauerstraße (Querung der Landsberger Straße) im Zuge der Ausbildung eines neuen Kreuzungspunktes.
- 4.4.5. Schaffen einer Wegeverbindung von der Hofmarkstraße zur Nibelungenstraße mit dem Ziel, die westlichen Quartiere in direkter Linie an die zentrale Mitte an der Stadthalle anzubinden.
- 4.4.6. Umgestaltung der bestehenden Seitenstraße entlang der Landsberger Straße zur Ausbildung eines attraktiven Gebäudevorfelds, der Ergänzung von Pkw-Stellplätzen und der Ausbildung der Landsberger Straße in diesem Abschnitt als innerstädtische Straße (Reduzierung der Straßenbreiten auf das erforderliche Maß, Nutzung der frei werdenden Flächen und der Seitenstreifen für innerstädtische ergänzende Nutzungen wie Parken, hochwertiges Gebäudevorfeld, Fuß- und Radwege, etc.), Ausgestaltung des Straßenraums mit dem Ziel, die Erdgeschossnutzungen der angrenzenden Gebäude und den Stadteingang sichtbar zu machen, (z.B. durch Reduzierung der



Abb. Skizze, „Ausbildung eines Kreuzungspunktes an der Hirschauerstraße“, Büro Transver, rockinger und schneider, Planungsbüro Skorka, 2012

straßenbegleitenden Hecken).

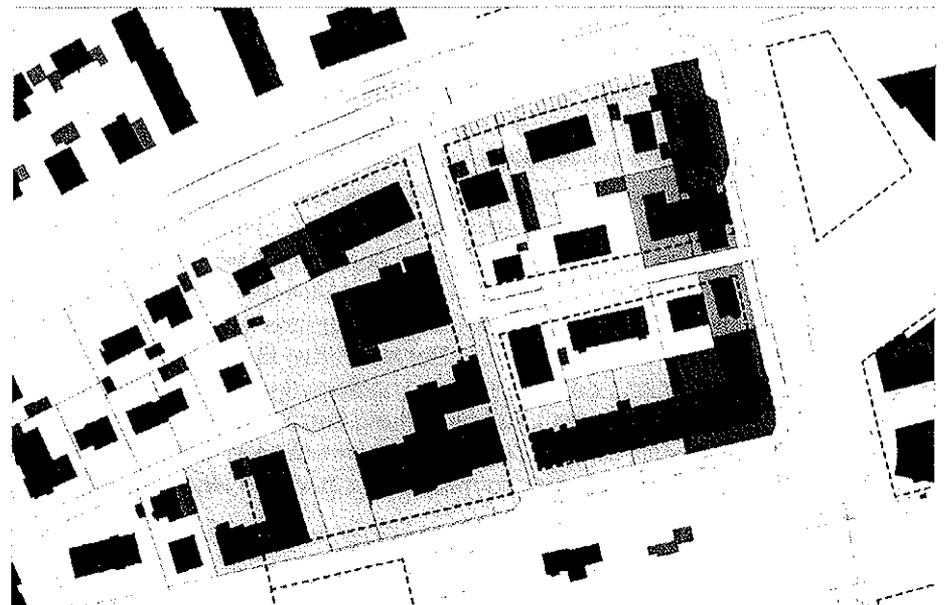
#### Innerstädtische Nutzungen und Angebote im Innenstadtquartier Nordwest

- 4.4.7. Förderung einer Ansiedlung großflächiger Handelsnutzungen mit innenstadtrelevanten Sortimenten im Bereich zwischen Bahnhof und Landsberger Straße in Zusammenarbeit von Eigentümer und Stadtverwaltung.
- 4.4.8. Die Wohnlagen im Quartier sollen erhalten werden. Eine bauliche Verdichtung im Quartier ist dahingehend zu prüfen, dass die Zufahrtswege zu den neuen Angeboten die bestehenden Wohnnutzungen berücksichtigen.
- 4.4.9. Prüfen der Möglichkeit zur baulichen Ergänzung westlich des Bahnhofsvorfeldes mit dem Ziel einer räumlichen Fassung des Bahnhofsvorplatzes durch eine verdichteten Anordnung der vorhandenen Stellplätze auf mehreren Ebenen. Ansiedeln von Einzelhandel im Erdgeschoss in Ergänzung zum innerstädtischen Sortiment hinsichtlich eines hochwertigen Gesamtangebotes (z.B. Biosupermarkt etc.).
- 4.4.10. Ausbildung einer räumlichen Kante zur Landsberger Straße durch bauliche Umstrukturierung der angrenzenden Grundstücke. Ansiedeln von Nutzungen, die das Angebotsspektrum der Innenstadt ergänzen (Handelsnutzungen, die nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind, Dienstleistungen, Wohnen etc.).
- 4.4.11. Umgestaltung der Fläche zwischen S-Bahnhof und Bahnunterführung zur Ansiedlung von die Innenstadt belebenden Nutzungen und der Ausbildung von Raumkanten am „Kreisel“. Ansiedeln von Nutzungen, die keinen eigenen Stellplatzbedarf in direkter Nachbarschaft der Nutzung erfordern (z.B. Handelsnutzungen, die von der hohen Besucherfrequenz am Bahnhof profitieren, Servicepunkt und Abstellanlagen für Fahrräder (Radhaus), an den Bahnhof angegliederte Nutzungen, Gastronomie oder Freiraumnutzungen). Erhalt und Aufwertung der Wegeverbindung vom S-Bahnhof zum Innenstadtquartier Nordost.

Staffelung der Baudichten auf den Grundstücken entsprechend der Lage im Quartier

-  Hohe Dichten an den Eckgrundstücken, Markierung der Kreuzungsbereiche.
-  Ausbildung baulicher Kanten zur Straße, Dichte vergleichbar Gebäudereihe am Bahnhofplatz
-  Angemessene innerstädtische Dichte für Wohnen und wohnverträgliche Nutzung

Abb. Skizze, „Staffelung der Baudichten im Rahmen einer baulichen Ergänzung im Quartier Nordwest“, rockinger und schneider, Planungsbüro Skorka, 2012



## Maßnahmen zur Entwicklung des Innenstadtquartiers Nordwest

Erarbeiten eines Gestaltungskonzeptes zum Bahnhofsplatz mit dem Ziel der Erhöhung der Aufenthaltsqualität, Ergänzung des Fußwegenetzes, Optimierung der Verkehrsabläufe.

Erarbeiten von Strategien zum Verkehrsablauf mit dem Ziel der Entkopplung der Verkehrsströme zum S-Bahnhof und zu den bestehenden und ergänzenden Handelsnutzungen und der Ergänzung des Wegenetzes. Stärkere Anbindung des Pkw-Verkehrs an die Landsberger Straße durch die Ausbildung neuer bzw. Stärkung bestehender Kreuzungspunkte.

Ausbildung der Landsberger Straße im Innenstadtquartier Nordwest als innerstädtischer Straßenzug mit reduzierten Straßenflächen.

Bauliche Ergänzung an der Landsberger Straße zur Ausbildung einer „städtischen“ Gebäudekante an der Straße.

Prüfen der Möglichkeiten zur effektiveren Nutzung der Parkierungsflächen am S-Bahnhof mit dem Ziel einer urbanen Ausgestaltung des Bahnhofsumfeldes.

Abb. unten Skizze, „Ergänzung der Verkehrsanbindung im Quartier“, Büro Transver, rockinger und schneider, Planungsbüro Skorka, 2012

