



BERATUNG+MANAGEMENT

## Integriertes Einzelhandels- und Kernzonenentwicklungskonzept für die Gemeinde Oberhaching



### Untersuchungsbericht

München, Februar 2010

CIMA Beratung + Management GmbH  
Brienner Str 45  
D-80333 München

Tel.: 089-55 118 154  
Fax: 089-55 118 250  
E-Mail: [cima.muenchen@cima.de](mailto:cima.muenchen@cima.de)  
Internet: [www.cima.de](http://www.cima.de)

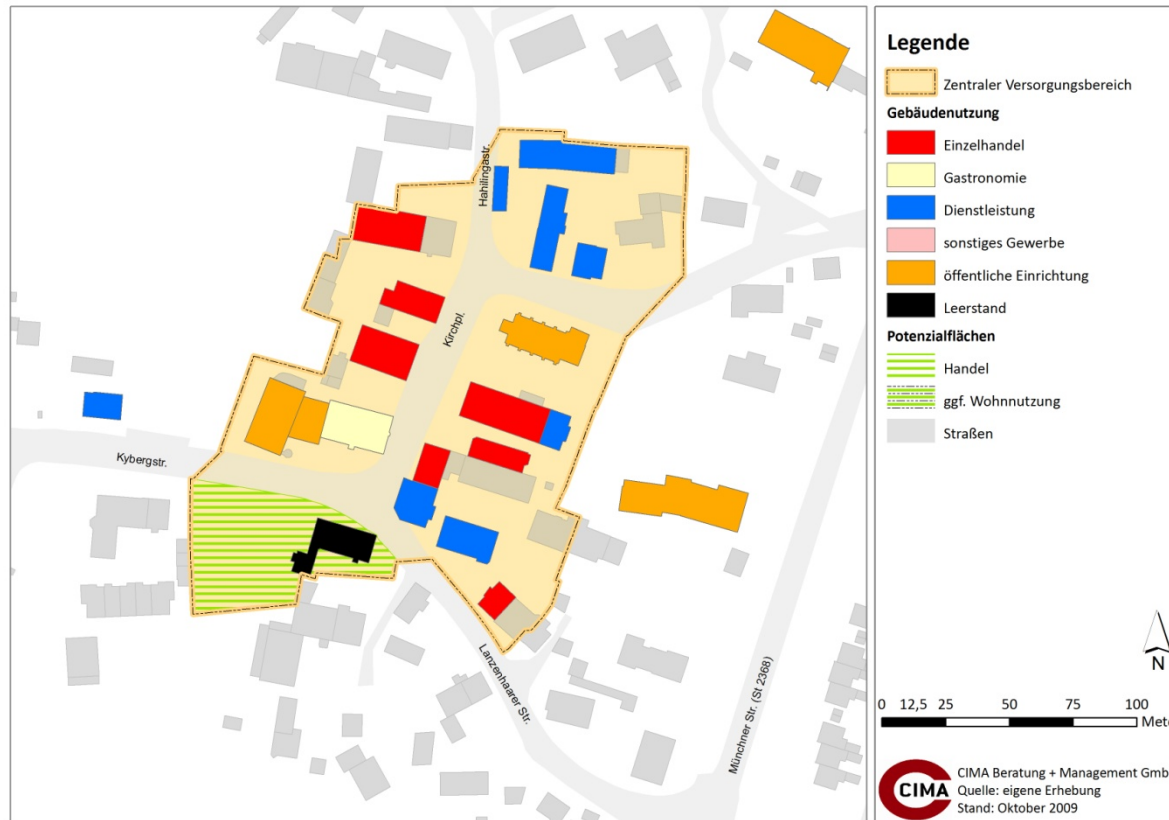
Bearbeitung  
Dipl.-Geogr. Christian Hörmann (Projektleitung)  
Dipl.-Geogr. Tamara Rupprecht



Stadt- und Regionalmarketing  
City-Management  
Stadtentwicklung  
Einzelhandel  
Wirtschaftsförderung  
Immobilienentwicklung  
Personalberatung  
Tourismus

## 6.2.3 Zentraler Versorgungsbereich in Oberhaching

Karte 7: Zentraler Versorgungsbereich Oberhaching



Quelle: eigene Darstellung, CIMA GmbH, 2009

### Abgrenzung

Der Zentrale Versorgungsbereich Oberhaching umfasst den Kirchplatz, den Bereich zwischen Bürgersaal und Papeterie Eichhammer entlang der Kybergstraße und Lanzenhaarer Straße und den Kreuzungsbe- reich zur Hahilingastraße.

### Merkmale Einzelhandelsstruktur:

#### Periodischer Bedarf

- 2 Betriebe des Lebensmittelhandwerks (1 Bäcker, 1 Metzger),
- 1 Bio-Supermarkt
- 1 Geschäft mit Lebensmittelspezialrandsorti- ment
- 1 Apotheken mit Reformhaus

#### Aperiodischer Bedarf

- Fahrräder und Schreibwaren

### Merkmale Dienstleistungsstruktur:

- einzelhandelsnahen Dienstleistungen: Sparkas- se, Gasthof, Reisebüro, Friseur, Gesundheits- dienstleistungen und Praxen

### Sonstige Funktionsmerkmale:

- Kirche, Bürgersaal, Nähe zu Kindergarten und Schule

### Merkmale städtebauliche Situation:


- Städtebauliche, räumliche und funktionale Einheit des alten Dorfkerns erkennbar
- Stadtsanierung hat bereits gestalterisch an- sprechende Strukturen geschaffen
- städtebaulich integriert

### Potenzialfläche:

- Grundstück an der Kybergstraße (derzeit Park- platznutzung), sowie angrenzendes Grund- stück mit Leerstand

## 7 EMPFEHLUNGEN NACH STANDORTEN

### 7.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Oberhaching

<p><b>Standortprofil</b></p> <p>Standorttyp</p> <p>Funktionsdichte</p> <p>Aufenthaltsqualität</p> <p>Erreichbarkeit</p> <p>Parkplatzsituation</p>	<p>Historischer Ortskern des Ortsteils Oberhaching, integriert</p> <p>Zentraler Versorgungsbereich</p> <p>Hohe Funktionsdichte</p> <p>Sehr hohe Aufenthaltsqualität</p> <p>Gute Erreichbarkeit (zentraler ÖPNV Halt)</p> <p>Ausreichend kostenfreie Parkmöglichkeiten am Kirchplatz selbst sowie in fußläufiger Entfernung</p>	
<p><b>Funktion / Nutzung</b></p>	<p><b>Stärken</b></p> <p>Der Zentrale Versorgungsbereich von Oberhaching zeichnet sich durch eine hohe Nutzungsmischung und –dichte aus und übernimmt eine <b>Versorgungsfunktion</b> mit Schwerpunkt im täglichen Bedarfsbereich. Im Einzelhandel überwiegen nahversorgungsrelevante Betriebe: Ladenhandwerk (Bäcker, Metzger), Bio-Markt, Lebensmittel-Spezialanbieter und eine Apotheke mit Reformwaren. Einmal wöchentlich findet ein Wochenmarkt statt. Eine Sondersituation nehmen der Fahrradladen und ein Schreibwarengeschäft ein, da sie neben der Laufkundschaft auch eigene Kundschaft generieren. Das Angebot mit einzelhandelsnahen Dienstleistungen ist mit der Sparkasse, einem Reisebüro, einem Friseur, Arztpraxen und weiteren Einrichtungen der Körperpflege und Gesundheitsvorsorge ebenfalls auf die Grundversorgung der Bevölkerung ausgerichtet. Mit den ergänzenden öffentlichen Einrichtungen Kirche, Friedhof, Schule, Kindergarten, Bürgersaal und einem Gasthof, stellt der Kirchplatz einen Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens dar.</p> <p>Eine Reihe von Ruhebänken sowie die Außenbestuhlung der Bäckerei und Metzgerei (Mittagstisch) dienen der <b>Aufhaltungsfunktion</b>.</p> <p>In der Zone 30 überwiegt der Zielverkehr – der Durchgangsverkehr fließt über die umliegenden Hauptstraßen. Ein ausreichendes Angebot an, zeitlich zwar auf 2 Stunden begrenzten aber kostenfreien, Parkplätzen gewährleistet die gute Erreichbarkeit des Ortskerns. Breite Gehwege und optische Querungshilfen sorgen für ausreichend Platz und die Sicherheit von Fußgängern. Die leichte Erreichbarkeit des Zentralen Versorgungsbereiches ist durch eine gut sichtbare Ausschilderung an der Hauptstraße gewährleistet.</p> <p><b>Schwächen</b></p> <p>Der dominante Grund und Hauptzweck in den Ortskern zu kommen, sind gezielte Besorgungen. Trotz der hohen Aufenthaltsqualität und der hohen Frequenz (hoher Umschlag) ist die Aufenthaltsdauer insgesamt auf die Zeit der Erledigungen beschränkt und damit eher kurz. Wenngleich der Ortskern über eine hohe Nutzungsmischung verfügt, kann er keinen ausreichenden Agglomerationseffekt erzielen und dient vor allem der Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete.</p>	

**Funktionsmischung**



Parkfunktion



gute Ausschilderung/Erreichbarkeit



Aufhaltungsfunktion

**Nutzungsmix**



Dienstleistungen



Öffentliche Einrichtung/Bürgersaal



Öffentliche Einrichtung/Kirche



Einzelhandel

**Stadtgestalt**

**Stärken**

Der Ortskern von Oberhaching weist eine dörfliche, gewachsene Struktur auf, die sehr gut in seiner ursprünglichen Form erhalten blieb. Die Dorfstruktur ist geprägt durch frei stehende, giebelständige Häuser in oberbayerischer Bauweise, teils mit landwirtschaftlichen Nebengebäuden. Die teils von der Straße zurückversetzten Häuser führen zu einer Aufweitung des öffentlichen Raums. Besonders positiv ist, dass der kompakte Dorfkern in sich geschlossen und vom Durchgangsverkehr abgeschirmt ist. Dorftypische Elemente wie Kirche, Denkmal, Brunnen und Maibaum prägen den Raum. Eine einheitliche Begrünung, mit ähnlichem Baumbestand und Grüninseln mit Rosensträuchern, gliedert den Raum und schafft einen strukturierten Gesamteindruck. Verweilzonen mit Bänken sorgen zudem für eine hohe Aufenthaltsqualität. Die Straßenoberfläche ist niveaugleich ausgebaut und durch eine optisch unterschiedliche Pflasterung in Fußgänger-, Park-, Kreuzungs-



Querungs- und Platzbereiche strukturiert.

### Schwächen

Die hohe städtebauliche Qualität des Ortskerns Oberhaching wird lediglich durch uneinheitliche Abfallkörbe – z.T. veraltete Drahtkörbe – und uneinheitliche Fahrradständer geschmälert.

### Dorfstruktur



Oberbayerische Bauweise



Brunnen



Denkmal



Dorfplatz mit Maibaum

### Gestaltung des Öffentlichen Raums



Struktur im Straßenbelag



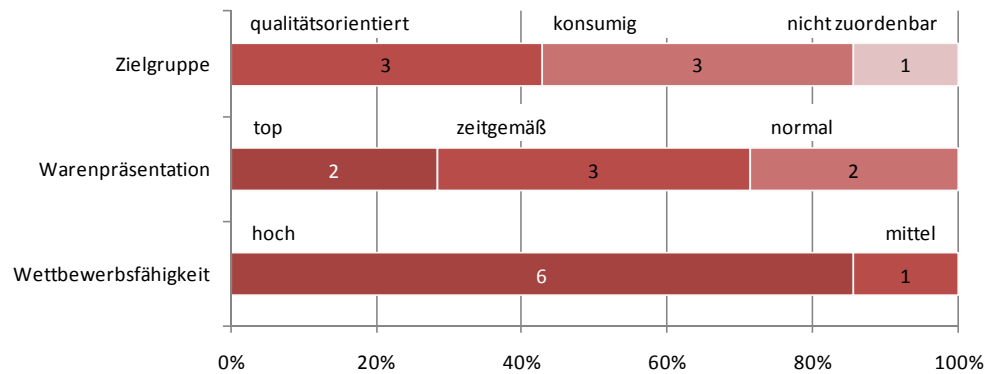
ähnlicher Baumbestand



alte Abfallkörbe

<p><b>Handelsbesatz</b></p> <p>Magnetbetriebe</p> <p>wichtige Anbieter</p> <p>Leerstände</p>	<p>7 Betriebe, 655 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche</p> <p>Metzgerei G'schlößl, Bäckerei Kuhn, Hachinger Bio G'wölb</p> <p>Fahrrad Rabe, Apotheke</p> <p>1</p>												
<p><b>Branchenbesatz</b></p>	<p>Mit dem Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich dient der Zentrale Versorgungsbereich Oberhaching der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. 60 % der Verkaufsfläche entfällt auf Lebensmittelanbieter. Neben einer Bäckerei und Metzgerei, jeweils mit kleinem Gastronomiebereich, ist das Hachinger Bio G'wölb der größte Lebensmittelanbieter am Platz. Reformwaren werden auch in der Apotheke angeboten. Abgerundet wird das Angebot durch ein Feinkostgeschäft. Der Zentrale Versorgungsbereich weist eine hohe Frequenz bei den gezielten Besorgungen auf. Einen starken Agglomerationseffekt können die Betriebe jedoch nicht erzielen. Eine Sonderrolle nimmt der Fahrradladen Rabe ein. Als Anbieter des langfristigen Bedarfsbereiches ist er auf ein größeres Kundeneinzugsgebiet angewiesen und generiert zum größten Teil eigene Zielkundschaft. Das gleiche gilt für den Schreibwarenhändler an der Lanzenhaarer Straße.</p> <table border="1" data-bbox="1102 456 2116 703"> <thead> <tr> <th>Verkaufsflächen nach Branchenbereichen</th> <th>ZV Oberhaching</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Lebensmittel, Reformwaren</td> <td>60%</td> </tr> <tr> <td>Gesundheit, Körperpflege</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto)</td> <td>27%</td> </tr> <tr> <td>Bücher und Schreibwaren</td> <td>6%</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>100%</td> </tr> </tbody> </table> <div data-bbox="454 944 2101 1248">  </div>	Verkaufsflächen nach Branchenbereichen	ZV Oberhaching	Lebensmittel, Reformwaren	60%	Gesundheit, Körperpflege	6%	Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto)	27%	Bücher und Schreibwaren	6%	Summe	100%
Verkaufsflächen nach Branchenbereichen	ZV Oberhaching												
Lebensmittel, Reformwaren	60%												
Gesundheit, Körperpflege	6%												
Sport, Spiel, Hobby (Sport, Fahrrad, Spielwaren, Musik, Auto)	27%												
Bücher und Schreibwaren	6%												
Summe	100%												

**Qualitäts-Check**



Die Betriebe mit Feinkost, Bio- und Reformwaren wenden sich an qualitätsorientierte Zielgruppen, die anderen Anbieter an breite Käuferschichten. Der Qualitäts-Check zeigt, dass sich ein Teil der Ladenlokale in einem Topzustand präsentiert, während bei anderen keine besonderen Highlights feststellbar waren. Aufgrund der Relevanz für die Nahversorgung, die gute Erreichbarkeit des Ortskerns sind alle außer einem Betrieb mit einer hohen Wettbewerbsfähigkeit einzustufen.

**Potenzialflächen**



Im Zentralen Versorgungsbereich befindet sich derzeit ein Leerstand an der Lanzenhaarer Straße gegenüber der Einfahrt zum Kirchplatz. Daneben befindet sich ein noch unbebautes Grundstück, das derzeit als Parkplatz genutzt wird. Zusammen würden sich die beiden Grundstücke als potenzieller Erweiterungsstandort des Zentralen Versorgungsbereiches für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes eignen. Durch die gute verkehrliche Erreichbarkeit und die unmittelbare Nähe zum Kirchplatz würde eine solche Ansiedlung den Agglomerationseffekt an dieser Stelle erhöhen und damit zu einer Stärkung des Zentralen Versorgungsbereiches führen.



## Perspektiven

Der Zentrale Versorgungsbereich Oberhaching dient derzeit in erster Linie der Nahversorgung der umliegenden Wohnbevölkerung. Diese Funktion soll er auch in Zukunft vorrangig beibehalten. Aufgrund der dörflichen, gewachsenen Struktur soll er als „**Kristallisationspunkt des öffentlichen(Dorf-) Lebens**“ positioniert und weiterentwickelt werden. Trotz der hohen Funktionsdichte und Nutzungsmischung kann der Zentrale Versorgungsbereich bisher keinen starken Agglomerationseffekt erzielen.

Oberstes Ziel zur Weiterentwicklung des Ortskerns sollte deshalb der **Ausbau als Nahversorgungsschwerpunkt** sein. Um das Kopplungspotenzial zu steigern, sollten die Entwicklungen nur innerhalb dieses abgegrenzten Bereiches durch **Nachverdichtung** stattfinden. Das Grundstück an der Lanzenhaarer Straße stellt hierfür eine geeignete Potenzialfläche dar und ist deshalb bei der Abgrenzung des Zentralen Versorgungsbereiches auch bereits als Erweiterungsmöglichkeit aufgenommen worden. Aufgrund der Lage an der Hauptstraße und der verkehrlich günstigen Erreichbarkeit ist das Grundstück sehr gut für einen Lebensmittelmarkt geeignet.

Die Größe des Grundstücks entspricht jedoch nicht den aktuellen Verkaufsflächenanforderungen moderner Vollsortimenter, weshalb die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters als realistischer zu erachten ist. Ein discountorientiertes Angebot würde darüber hinaus eine gute Ergänzung zum spezialisierten und gehobenen Angebot im Ortskern darstellen.

Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes würde ein Agglomerationseffekt entstehen, der die Anziehungskraft des Zentralen Versorgungsbereiches erhöht und ihn dadurch in seiner Nahversorgungsfunktion stärkt. Derzeit findet in der Gemeindeverwaltung eine fachliche Überprüfung tragfähiger Konzepte statt.