



## Ortsbegehung

6. Oktober 2007

Dokumentation



**Für Fragen und Anregungen stehen jederzeit gerne zur Verfügung:**

**Ansprechpartner – bei der Stadt**

Herr Schartel / Frau Wiencke

Tel. 089/3156-30/-35  
mail [gemeinde@oberschleissheim.de](mailto:gemeinde@oberschleissheim.de)  
Infos [www.oberschleissheim.de](http://www.oberschleissheim.de)

**Ansprechpartner – bei IDENTITÄT & IMAGE**

Herr Dr. Miosga / Frau Koppa

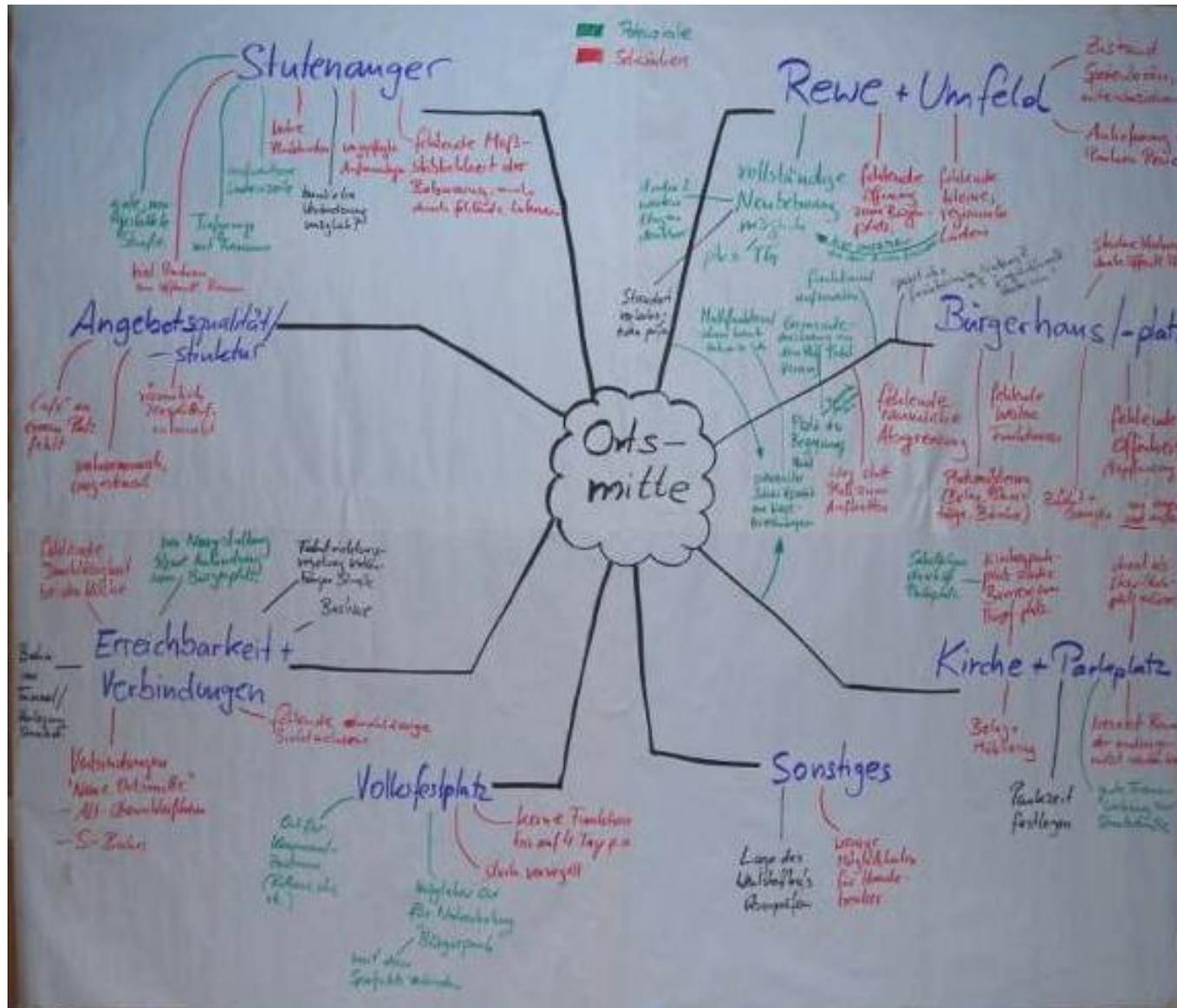
Tel. 08153/9083-42  
mail [buero-wessling@identitaet-image.de](mailto:buero-wessling@identitaet-image.de)  
Infos [www.identitaet-image.de](http://www.identitaet-image.de)

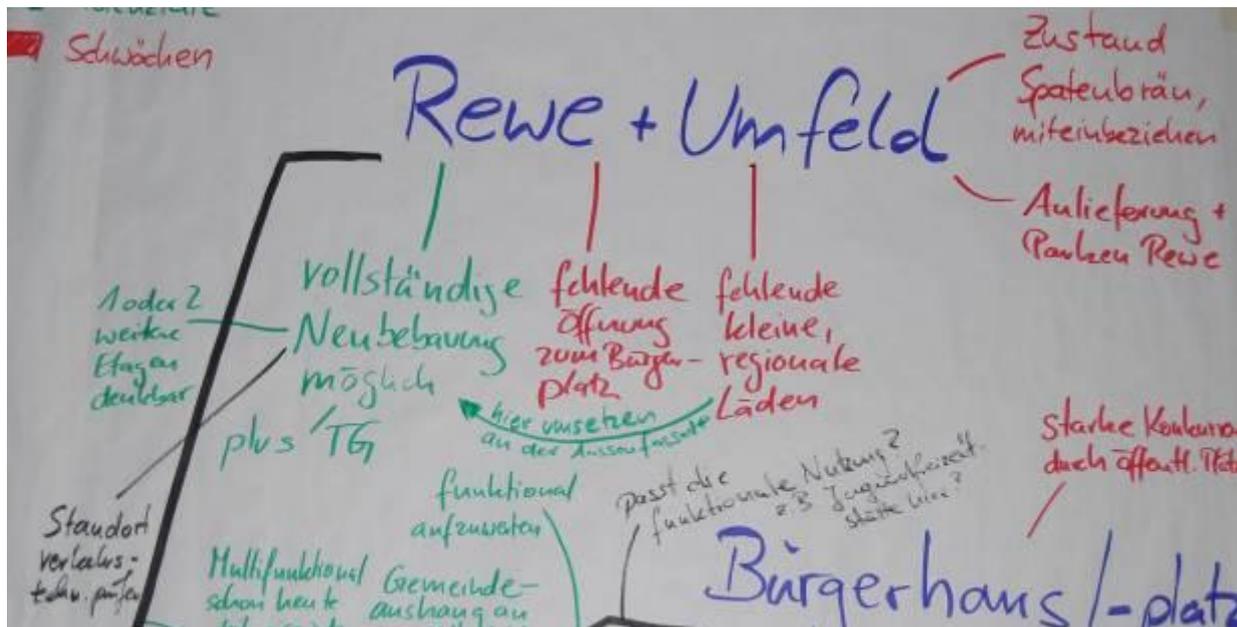
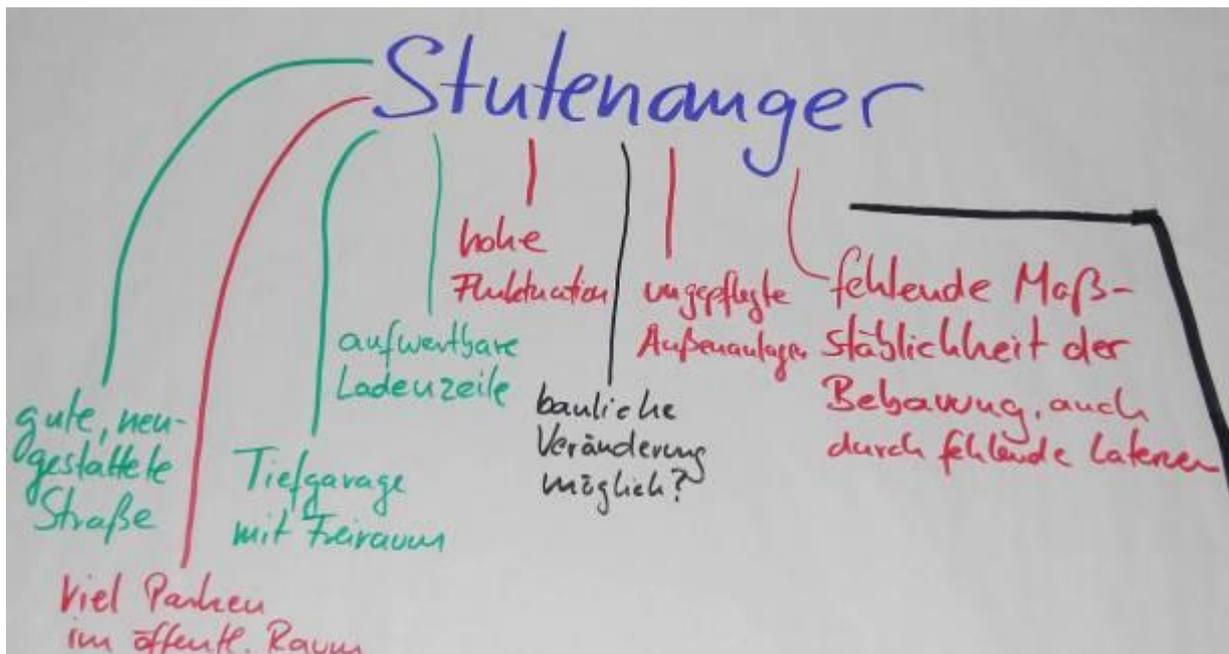
**Impressionen aus der Ortsbegehung**

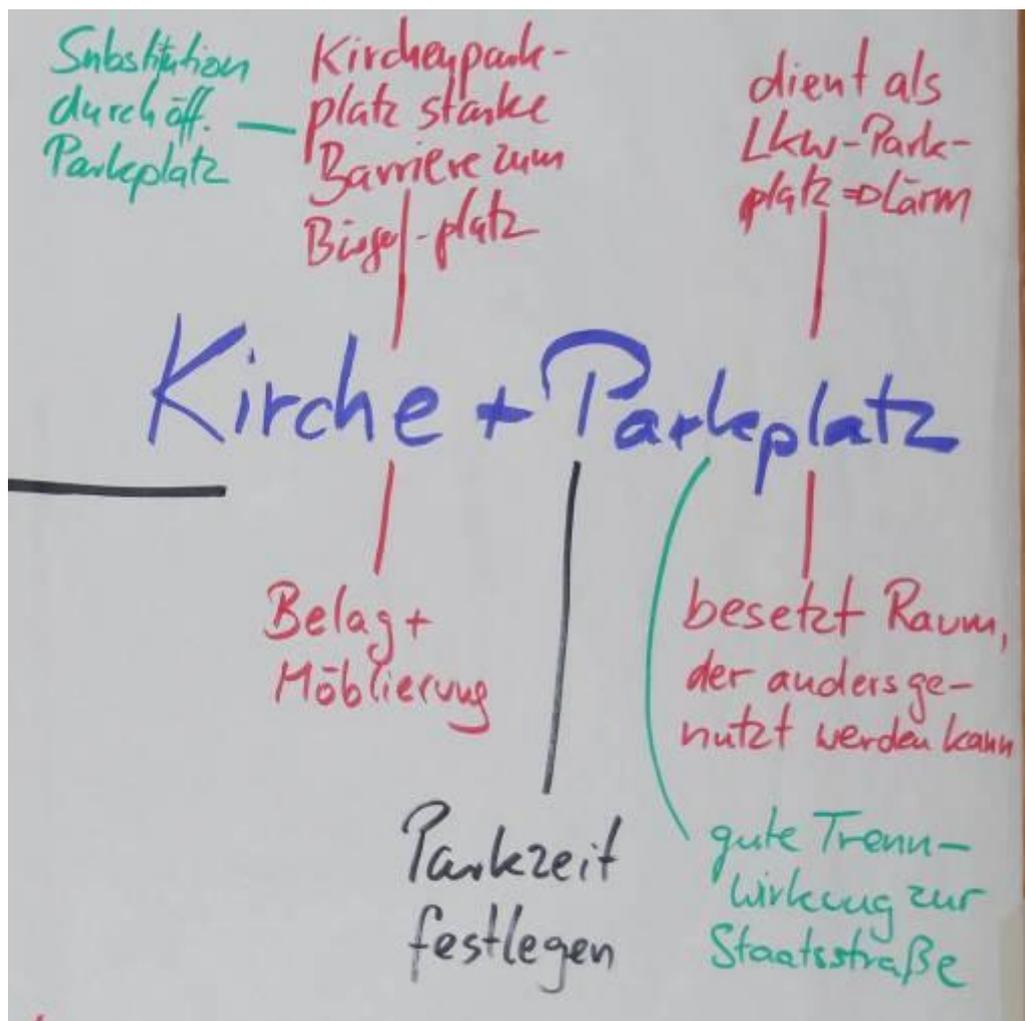
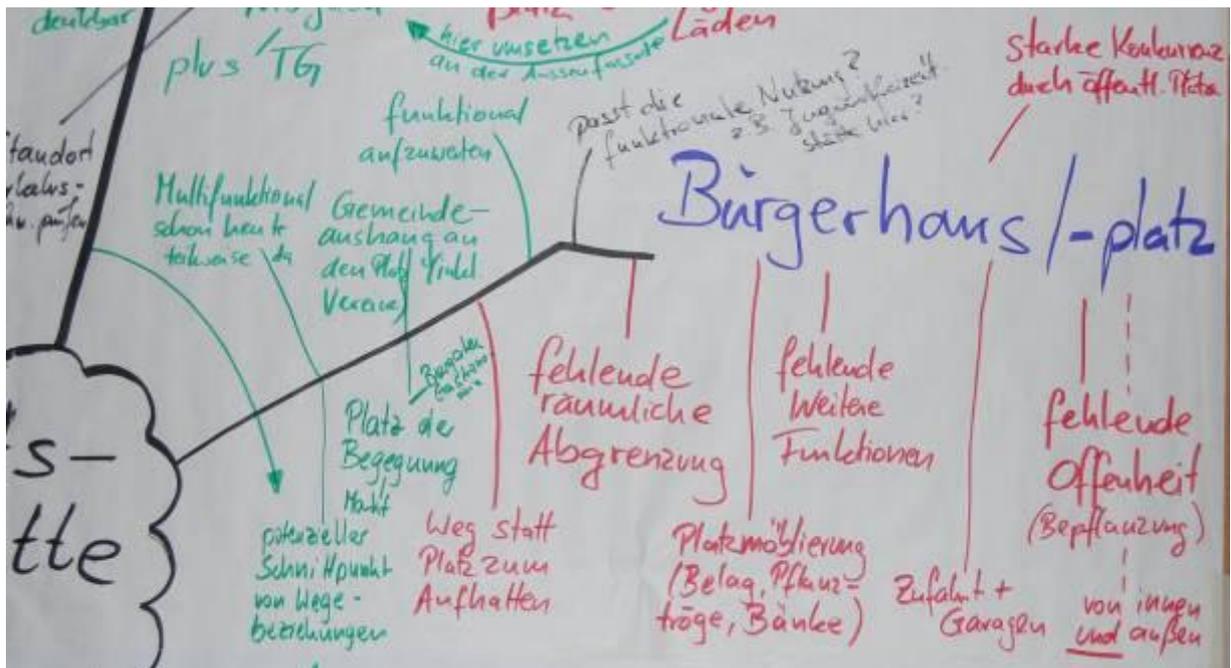


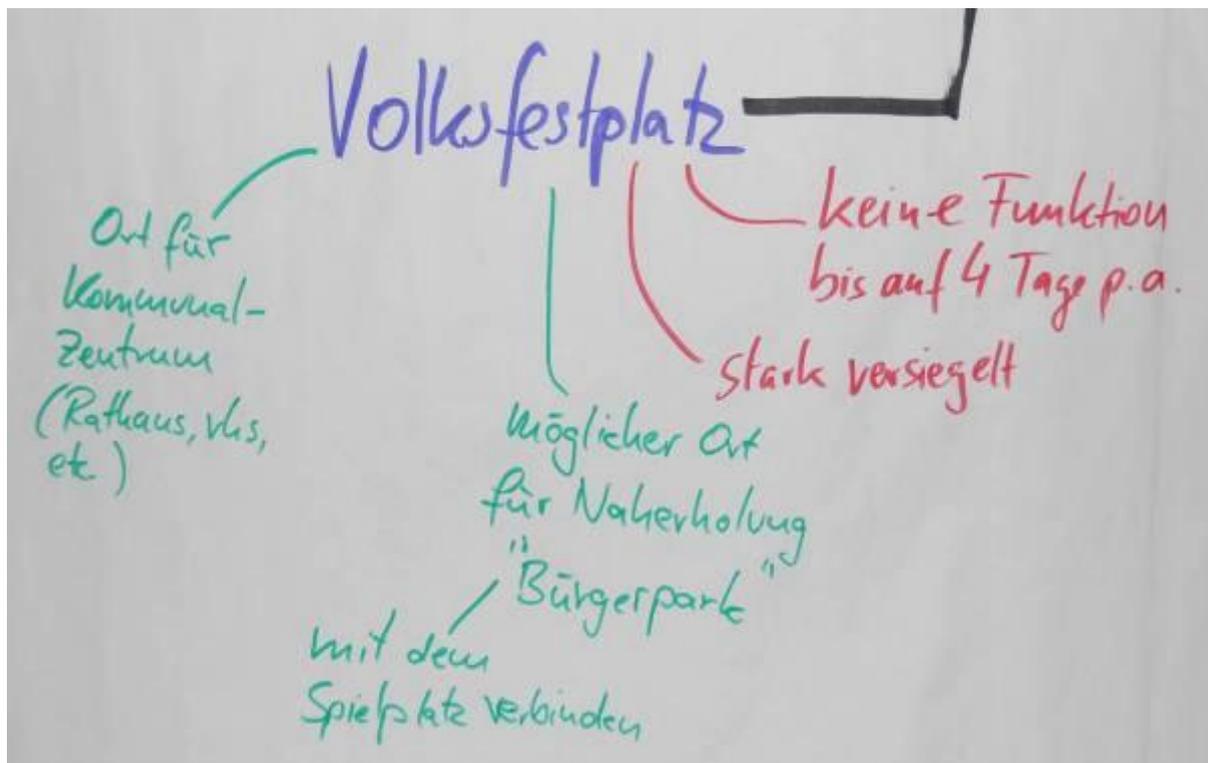
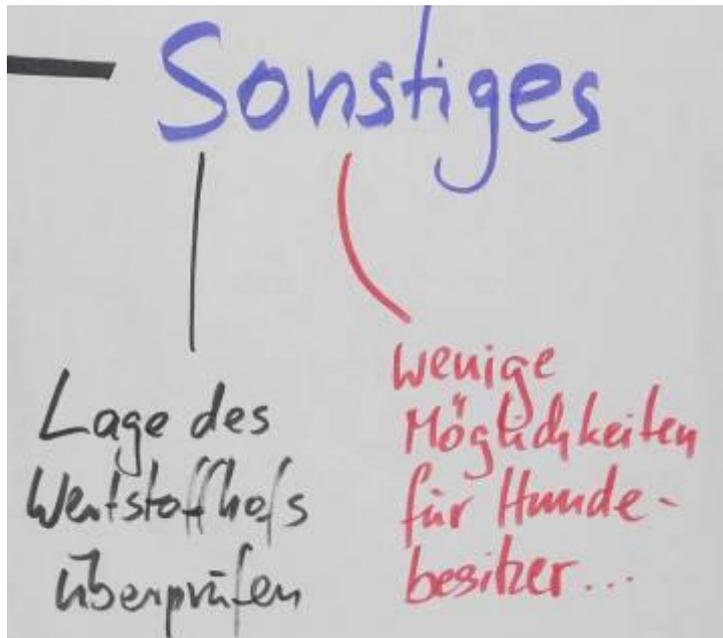
Ergebnisse der Ortsbegehung aus der Workshop-Phase:

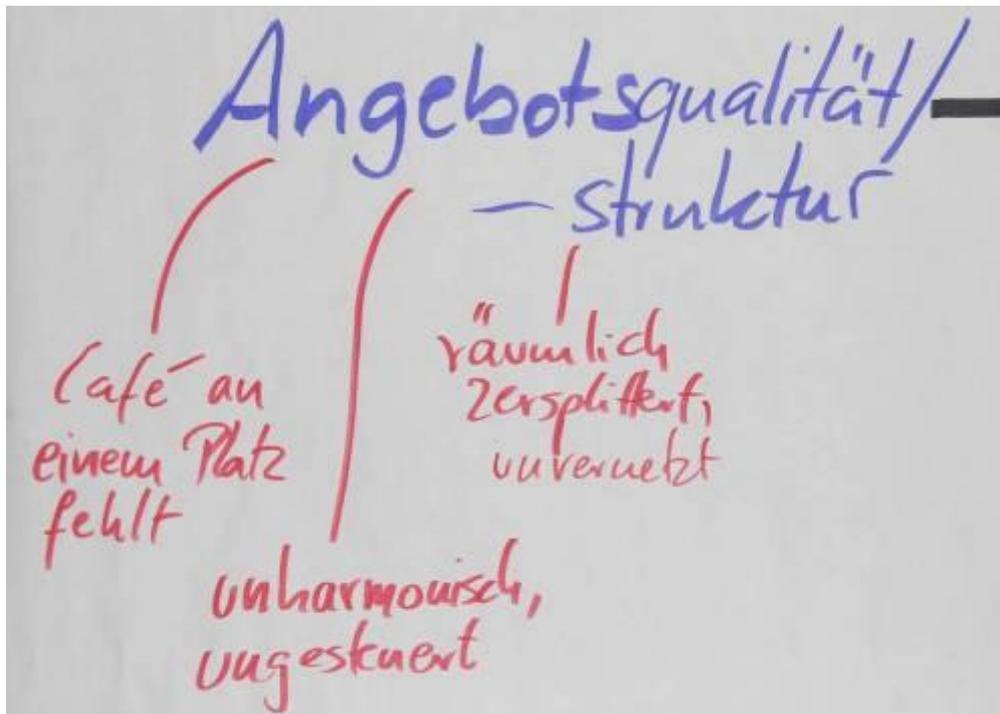
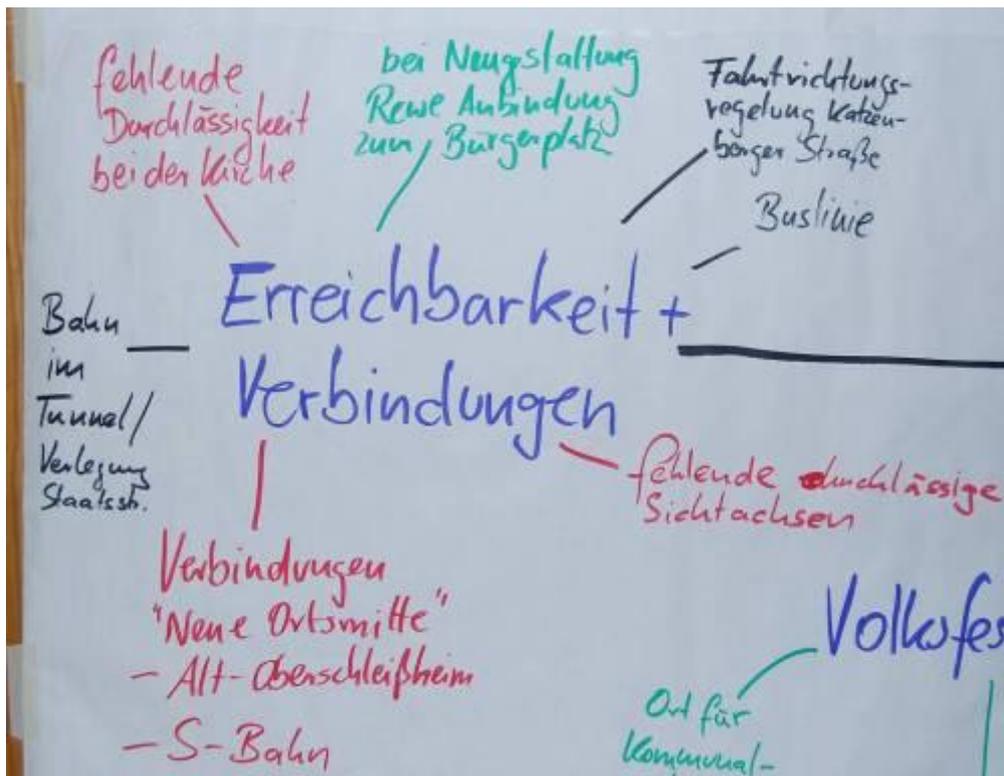
[Legende: grün = Potenziale; rot = Schwächen, schwarz = Ideen, Anregungen]











## Katalog möglicher Fragestellungen zur Ortsbegehung

### Thema: Aufenthaltsqualität, Gestaltung

Wie empfinden Sie die Aufenthaltsqualität hinsichtlich:

- Geräuschpegel?
- städtebauliches Ambiente?
- Sauberkeit, Ästhetik?
- Platz- und Wegegestaltung?
- Fassadengestaltung?

Gibt es Räume, die zur Gestaltung einladen und offen sind?

Wer hält sich im „öffentlichen Raum“ auf?

Welcher Tätigkeit gehen sie nach?

Was ist aus der Sicht der Grünplanung/ Bepflanzung festzustellen?

Ist die Gestaltung kinderfreundlich?

### Thema: Mobilität, Verkehr

Wie kommen:

- Fußgänger
- Radfahrer
- Eltern mit Kinderwägen
- Gehbehinderte/ Rollstuhlfahrer zurecht?

Gibt es eine Wegweisung für Fußgänger und Radfahrer?

Gibt es eine Wegweisung / Informationspunkte für Ortsunkundige, Gäste, Touristen?

### Thema: Wirtschaft (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie)

Welche Geschäfte gibt es?

Wo gibt es Leerstände?

Welche Geschäfte fehlen?

Wie präsentiert sich das Geschäft von außen:

- Wie ist die Schaufenstergestaltung?
- Wie werden die Waren präsentiert?
- Wie wird Werbung präsentiert?

Wie steht es um die Kunden- und Serviceorientierung?

Wie sind die Standortbedingungen für Gewerbe, Dienstleistung und Handel?

Wie ist Auftritt und Erscheinungsbild der Gastronomie/ Hotellerie?

Wie ist es um die Grundversorgung bestellt (Entfernung Bäcker, Metzger, ...)?

**Thema: Wohnen, Soziales, Umwelt, Erholung**

Welche Rolle spielt die Kultur in der Gemeinde / im Gemeindebild?

Wie erleben Kinder und Jugendliche den Gemeindeteil?

Gibt es soziale Brennpunkte?

Wie ist die Qualität:

- von Plätzen und Spielplätzen?
- von Naherholungsflächen?
- von "Treffs"?

Finden die Belange des Umweltschutzes in ausreichendem Maße Berücksichtigung?

**Ergebnisse der Ortsbegehung– persönliche Notizen der Teilnehmer**

<b>Vorplatz Bürgerhaus</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bürgerplatz derzeit nicht sehr oft mit Leben gefüllt, Durchgangsplatz</li> <li>▪ Aufenthaltsraum von Jugendlichen (Bolzplatz, Verunreinigung durch Flaschen) → Sicherheitsgefühl nicht sehr hoch</li> <li>▪ Isolierte Lage</li> <li>▪ regelmäßige Veranstaltungen: Bürgerfest, Maifeier der Feuerwehr, Faschingstreiben, Nutzung durch Kirche z. B. am Palmsonntag</li> <li>▪ vereinzelte Nutzung durch Vereine, z. B. bei Jubiläumsfeiern</li> <li>▪ Wochenmarkt (nicht sehr gut frequentiert, ca. 3 – 4 Stände)</li> <li>▪ Beim Bau des Bürgerzenturms war diese Nutzung geplant, Bürgerplatz sollte aber auch Kommunikationszentrum sein</li> <li>▪ Später war eine Bebauung vorgesehen. Planungen für Ladenarkaden, Büroräume, evtl. auch das Rathaus lagen vor, wurden aber in einer Unterschriftenaktion von einer Vielzahl von Bürgern abgelehnt</li> <li>▪ Intensive Begrünung an den Rändern, in der Mitte starke Versiegelung</li> <li>▪ Jugendliche nutzen den Platz zum Fußballkicken, stört,</li> <li>▪ Wird öfter von Jugendlichen „belagert“, die dort auch Alkohol konsumieren und bedrohlich wirken</li> <li>▪ Nutzung des Bürgerzentrums: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bücherei</li> <li>▪ Jugendfreizeitstätte</li> <li>▪ Treffpunkt der Nachbarschaftshilfe</li> <li>▪ Altenclub der Arbeiterwohlfahrt</li> <li>▪ Schützenvereine (Birkhahn Badersfeld und Bergl-Schützen)</li> <li>▪ Gaststätte mit Nebenzimmer</li> <li>▪ Konferenzräume</li> <li>▪ Saal</li> <li>▪ im OG Wohnungen für Hausmeister, Personal der Gaststätte und Bedienstete der Gemeinde</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fußwegverbindungen vom und zum Bürgerplatz sind ein wichtiger Bestandteil der Gestaltung der Ortsmitte. Wegeverbindung gefragt, um „Treffpunkt“ zu schaffen.</li> <li>▪ Eröffnung zur Straße um Isolierung zu durchbrechen</li> <li>▪ Von den Geschäften her zugänglich machen</li> <li>▪ Riegelwirkung zur Kirche aufheben</li> <li>▪ An Schnittstelle Bürgerplatz/REWE auch Ost-West-Verbindung bedenken</li> <li>▪ Öffnung Richtung Osten Altschleißheim</li> <li>▪ Konkurrenz zu anderen Plätzen (Schloss) bedenken</li> <li>▪ Platz attraktiv für alle Gruppen machen</li> <li>▪ Möblierung ansprechender gestalten</li> <li>▪ Bepflanzung überdenken</li> <li>▪ Brunnen evtl. verlagern</li> <li>▪ Gehwege barrierefrei (Kopfsteinpflaster nicht sehr geeignet)</li> <li>▪ Gastronomie ausbauen (Biergarten)</li> </ul>

<b>Parkplatz REWE (zwischen Bürgerplatz und REWE)</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parkfläche für REWE, zeitbegrenzt auf 1,5 Stunden</li> <li>▪ Parkplätze entlang der Mauer sind ohne Absicherung im Bebauungsplan entstanden</li> <li>▪ Containerstandort für Gemeinde ist dinglich gesichert, bei Neugestaltung wird sicher ein neuer Standort gefunden</li> <li>▪ Wegeverbindungen zur Schule und weiter zur Ruffinistraße sowie zum Bürgerzentrum müssen unbedingt erhalten bleiben</li> <li>▪ Garagenhof, der zu Häusern am Michaelianger gehört, wird derzeit ebenfalls über diese Fläche angefahren</li> <li>▪ kein ansprechendes Bild</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ insgesamt ist ein neues Parkkonzept erforderlich (ober-/unterirdisch?)</li> <li>▪ Durchfahrt zu Garagenhof neu bedenken, evtl. verbieten</li> <li>▪ Querung des Spielplatzes/Parkplatz barrierefrei gestalten</li> <li>▪ Radverbindung zu Spielplatz Stutenanger dürttig</li> <li>▪ Versammlungsort für „schwierige“ Jugendliche → andere Orte finden</li> </ul>

<b>Vorplatz REWE</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ derzeitige Nutzung: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Lebensmittelgeschäft (kein Vollsortimenter)</li> <li>▪ Bäckerei</li> <li>▪ Apotheke</li> <li>▪ Schreibwarengeschäft mit Post</li> <li>▪ Sonnenstudio (Treffpunkt abends: Lärmbelastung)</li> </ul> </li> <li>▪ Gaststätte steht seit längerer Zeit leer; möglw. Zu hohe Mietvorstellungen</li> <li>▪ Abfahrt neben dem Restaurant dient als Müllhalde</li> <li>▪ Ladenzeile: Auslagen gestalterisch auf niedrigem Niveau</li> <li>▪ Grünfläche auf dem Vorplatz wirkt „versifft“</li> <li>▪ Auf dem Platz stehen die Bekanntmachungstafeln der Gemeinde</li> <li>▪ Besitzer des Vorplatzes hat bisher keine Voraussetzungen für eine attraktive Gestaltung der Ladenzeile geschaffen</li> <li>▪ Anordnung REWE – Bürgerhaus</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ REWE abreißen und Neubau des Areals mit Einzelhandel, Dienstleistungen und Erlebnisgastronomie</li> <li>▪ REWE als Discounter → Anfahrtsmöglichkeiten müssen bedacht werden</li> <li>▪ Umdrehen der Ladenzeile → Zugang zum/vom Zentrum (Bürgerplatz) schaffen, Kante zum Stutenanger hin</li> <li>▪ Höhe einer Neubebauung bzw. Aufstockung von REWE max. 2-3 Stockwerke wegen umliegender sehr hohen Bebauung</li> <li>▪ Aufstockung des REWE mit Ärztehaus im 1. Stock</li> <li>▪ Harmonie Gebäude – Wege → REWE durchgängig machen?</li> <li>▪ Fußgängerzone/ Passage mit Café etc.</li> <li>▪ kleine Läden mit Front nach außen, großer Laden nach „hinten“</li> <li>▪ Flächentausch: REWE and die Straße, kleine Läden in die Parksiedlung</li> <li>▪ Parken neu ordnen, Kurzzeitparken und</li> </ul>

<b>Vorplatz REWE</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<p>„Rücken an Rücken“</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Oberste Aufgabe bei der Planung eines neuen Ladenzentrums wird die Anordnung und Höhe der Gebäude sowie die Klärung der Parkplatzsituation sein</li> <li>▪ Hinweistafeln der Gemeinde und Vereine und der Geschäfte tlw. wenig ansehnlich</li> </ul>	<p>evtl. Tiefgarage im Souterrain</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Spatenbräu in Planung mit einbeziehen</li> <li>▪ Zersplittertes räumliches Angebot stimmig und bedarfsgerecht machen</li> </ul>

<b>Kinderhort/ Schule</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgangsverbot</li> <li>▪ Abgrenzung durch Zaun</li> <li>▪ Asphaltierte Höfe</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchgangsverbot für Kinderhort und Schule abschaffen, Durchgänge öffnen</li> <li>▪ Erkennbare Eingänge schaffen</li> </ul>

<b>Wohn- und Parksituation am Stutenanger</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Parksiedlung wurde ursprünglich mit Tiefgarage konzipiert; aber: öffentliche Parkplätze entlang der Straße Am Stutenanger sind meist durch Dauerparker belegt, während die Tiefgarage nicht ausgelastet ist</li> <li>▪ Geschäfte am Stutenanger 6 sollen bei der Neugestaltung der Ortsmitte nicht ausgegrenzt werden, sondern Teil einer neuen Einheit sein, äußerst wichtig bei der Frage nach der Anordnung der Gebäude; Geschäften fehlt die Laufkundschaft</li> <li>▪ Wohnsituation: <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ hoher Ausländeranteil, insbesondere bei Kindern und Jugendlichen</li> <li>▪ hohe Fluktuation, deshalb nur geringe Identifikation mit dem Wohnumfeld (ca. 15 % im Jahr 2006)</li> <li>▪ Altersstruktur: 12 % Kinder und Jugendliche; 69 % Erwachsene von 18 – 60 Jahre; 19 % ältere Bürger über 60 Jahre</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Tiefgarage besser ausleuchten, heller machen, 2. Zufahrt</li> <li>▪ Auslastung der der Tiefgarage erhöhen, ruhenden Verkehr weg von der Oberfläche bringen (Anwohnerparken)</li> <li>▪ Privatparkplätze Stutenanger + REWE + Restaurant ausweisen, alle weiteren als Kurzparkzonen</li> <li>▪ Zusammenlegung von Wohnungen bei Leerstand → Wohnungen entsprechen dann mehr dem heutigen Wohnraumbedarf, flexible Zuschnitte anstreben</li> <li>▪ Hochhaus Stutenanger als Mehrgenerationenhaus</li> <li>▪ Wohnblock modernisieren oder sogar auch reduzieren (wg. Leerstand)?</li> <li>▪ Fassade Stutenanger neu gestalten</li> <li>▪ Neugestaltung der Geschäfte als „Laubengang“, Arkaden → Geschäfte werden attraktiver, begehbare, einladende Gestaltung</li> <li>▪ Wegebeleuchtung ausreichend?</li> <li>▪ Treffpunkt zur Kommunikation gewünscht → bisher Café Jasmin</li> </ul>

<b>Volksfestplatz</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ wird genutzt für das jährliche Volksfest und andere kleinere Veranstaltungen</li> <li>▪ den Rest des Jahres Nutzung als Freifläche für die umliegende dichte Bebauung</li> <li>▪ Bolzplatz für Jugendliche, Basketballkörbe</li> <li>▪ Lärmkonflikte mit Nachbarn</li> <li>▪ Kinderspielplatz (stark genutzt)</li> <li>▪ Als Hundeplatz genutzt</li> <li>▪ Junge Familien wohnen in der Nähe</li> <li>▪ Einzelhandelsuntersuchung stellt fest, dass Volksfestplatz als Ortskernerweiterung ungeeignet ist (siehe Kopie)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Den „großen“ Platz in die Ortsmitte ganzjährig mit einbeziehen, mit Leben füllen</li> <li>▪ Für Nutzung als Park Gelände zu schade → als Reservefläche für die kommunale Politik zurück halten</li> <li>▪ Bürger-Park / Mehrgenerationenpark anlegen → Aufenthaltsraum für alle schaffen (Bänke, Wasser-Inderspielplatz, Kletterwand, Teich, Bach)</li> <li>▪ Als Naherholungsgebiet erhalten, besser gestalten</li> <li>▪ Spielplatz integrieren und vergrößern</li> <li>▪ Platz für Jugendliche schaffen</li> <li>▪ Basketballanlage an ungünstiger Stelle: nicht geeignet für Basketball, da zu wenig Platz, im Rasen kann man nicht dribbeln → versetzen des Korbes bringt Lösung</li> <li>▪ Nutzung als Hundeplatz weiterhin erlauben, aber „Tüten“ bereit stellen</li> <li>▪ Volksfest entbehrllich</li> <li>▪ Ärztehaus evtl. in der Nähe einrichten</li> <li>▪ Eingang zur Schule deutlicher markieren</li> </ul>

<b>Kirche St. Wilhelm</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ gehört zur Ortsmitte</li> <li>▪ muss deshalb in die Neu- oder Umgestaltung des Ensembles einbezogen werden</li> <li>▪ bisher öde und rein funktional angelegt</li> <li>▪ attraktivere Gestaltung des Vorplatzes wäre denkbar (mehr Grün?)</li> <li>▪ in diesem Zusammenhang wird sich auch eine schönere Gestaltung des Schulhofes vor dem Kinderhort ergeben</li> <li>▪ Hinweis auf den Parkplatz, der zur Kirche gehört! Bildet Barriere zu Bürgerzentrum</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Durchlässigkeit zu Bürgerzentrum erhöhen (Vorschlag: Weg zwischen Kapelle → Planungen bereits vorhanden)</li> <li>▪ Parkplatz der Kirche neu überdenken,</li> <li>▪ Entsiegeln? Grün neu ordnen</li> <li>▪ Pfarrhaus, Kinderhort, Kirchparkplatz, Bürgerzentrum zusammen entwickeln</li> <li>▪ Anbindung zur Unterführung Altschleißheim</li> <li>▪ Diözese in Umgestaltung mit einbeziehen</li> <li>▪ Vorschlagsskizze liegt vor</li> </ul>

<b>Parkplatz Bürgerzentrum</b>	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ dieser Parkplatz gehört zum Bürgerzentrum, jedoch nicht der an der Kirche</li> <li>▪ wird abends oft als Lkw-Parkplatz genutzt</li> <li>▪ auch hier empfiehlt das Einzelhandelsgutachten, auf Überlegungen zur Errichtung einer Einzelhandesimmobilie zu verzichten, da keine unmittelbarer Bezug zur Ortsmitte (siehe Kopie)</li> <li>▪ Filetstück in der Ortsmitte</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bereich mit zahlreichen Möglichkeiten</li> <li>▪ Parkplatz verlagern und Raum anderweitig nutzen</li> <li>▪ Überbauung mit Kino, Gatsronomie, Eiscafé, evtl neuer Jugendbereich und jetziges JuZe umnutzen</li> <li>▪ Möglichkeit einer Tiefgarage überprüfen</li> <li>▪ Parkplatz als Riegel zur Straße nutzen</li> <li>▪ Höhenbarriere um Parken von Lkws zu vermeiden</li> <li>▪ Anbringen von Müllkörben</li> <li>▪ Verlegen des Wertstoffhofes → Verbindung Parkplatz – Volksfestplatz</li> <li>▪ Ausfahrt: Kreuzung unübersichtlich</li> </ul>

<b>Allgemein</b> (Beschreibungen/ Ideen/ Vorschläge die keinem Bereich direkt zugeordnet werden konnten)	
<b>Situationsbeschreibung</b>	<b>Ideen / Vorschläge</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Container auf REWE Parkplatz unansehnlich</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Anderen Standort für Container suchen</li> <li>▪ Verbindung Bahnhof – Ortsmitte attraktiver machen</li> <li>▪ Andere Ort besichtigen → Best-practice Beispiele und auch nicht so sehr gelungene Beispiele</li> </ul>

---

## Ausblick

---

### **Kreativwerkstatt der Bürger am 12. und 13. Oktober 2007**

In eineinhalb Tagen konzentrierter und ideenreicher Arbeit wird mit viel Freude und Kreativität an neuen Vorschlägen gearbeitet, wie die Ortsmitte in Zukunft aussehen und was dort passieren soll.

### **Bürgerforum am 20. November 2007 im Bürgerzentrum, 19.30-22.00 Uhr**

Die Ergebnisse der Kreativwerkstatt werden durch Planer und Architekten grafisch aufbereitet. In einer öffentlichen Abendveranstaltung werden diese dann vorgestellt und diskutiert.

Gemeinsamkeiten und Widersprüchlichkeiten werden herausgestellt und mögliche Lösungen angeschnitten. Danach wird sich der Gemeinderat mit den Ideen und Vorschlägen befassen und über das weitere Vorgehen beraten, damit schon bald erste Veränderungen sichtbar und erlebbar werden.

