

Einzelhandelsgutachten Neubiberg bei München:
Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien
bez. des Planvorhabens "Einzelhandelszentrum Bahnhofplatz"
- eine Chance für die Ortsmitte?

Gutachten im Auftrag der Gemeinde Neubiberg

München im April 2008

Inhaltsverzeichnis

1	Vorbemerkung – Fragestellungen	6
2	Methodik	8
3	Neubibergs Lage im Einzelhandelsumfeld "Agglomeration München SüdOst"	11
4	Exkurs: Ortsmittenplanungen in Münchens Suburbia	16
5	Der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Neubiberg	
5.1	Verkaufsflächen und Betriebstypen	18
5.2	Zentrenstruktur	20
5.3	Gestaltung und Anmutungsqualitäten	23
6	Händlerbefragungen - betriebliche Einschätzungen und Dispositionen	25
7	Stellplatz- und Belegungsanalyse	30
8	Haushaltsbefragung - Einkaufsverhalten und Einschätzungen	
8.1	Einkaufsverhalten: Zentrenorientierung	34
8.2	Verkehrsmittelwahl	36
8.3	Einkaufsverhalten nach Nahversorgungssortimenten	41
8.4	Universitätscampus: Einkaufsverhalten und Ortsbezogenheit	53
8.5	Tagesgastronomie	54
8.6	Bewertung der Einkaufssituation und der Ortsmitte - Maßnahmenvorschläge	56
9	Fazit - Handlungsempfehlungen	
9.1	Einzelhandelsstandort Neubiberg: Stärken und Schwächen - Strukturen und Probleme	68
9.2	Projekt Einzelhandelszentrum Bahnhofsplatz: Chancen und Risiken, Anzahl der Betriebe, Branchen und Verkaufsflächen, Kriterien zur Anordnung der Märkte	69
9.3	Abschließende Handlungsempfehlungen	74
	Literaturverzeichnis	77
Anhang:	Fragebogen Haushaltsbefragung	
	Antwortlisten Haushaltsbefragung	

Karten- und Abbildungsverzeichnis

Karte 1:	Agglomeration Neubiberg - München SüdOst: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung -- <i>im Format DIN A 3</i> --	13
Karte 2:	Neubiberg Ortsmitte: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung	21
Karte 3:	Neubiberg Ortsmitte: Stellplatzanalyse Oktober 2007	31
Abb. 1:	Standortraum "Hauptstraße Zentrum": Stellplatzbelegung Oktober 2007	32

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Einzelhandelsausstattung Neubiberg im Gemeinde- und Regionsvergleich (nach ACOCELLA 2004)	12
Tabelle 2:	Zentren in den Gemeinden der Agglomeration "SüdOst" sowie ausgewählter Gemeinden/Ortsteile	14
Tabelle 3:	Ausstattung der Agglomeration "München SüdOst" mit ausgewählten Betriebstypen	15
Tabelle 4:	Einzelhandelsausstattung Neubibergs im regionalen Vergleich	18
Tabelle 5:	Einzelhandelsangebot in Neubiberg nach Branche und Standortraum	20
Tabelle 6:	Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neubiberg nach Standortraum	22
Tabelle 7:	Einzugsbereich der befragten Betriebe	25
Tabelle 8:	Defizite im Branchenmix aus betrieblicher Sicht und deren Markt- und Standortpotenzial	26
Tabelle 9:	Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von der Ge- meinde unternommen werden, um die Einkaufssituation in Neubiberg zu verbessern?"	27
Tabelle 10:	Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von den Neubiberger Einzelhändlern und Gewerbetreibenden unternommen werden, um die Einkaufssituation in Neubiberg zu verbessern?"	28
Tabelle 11:	Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Wie beurteilen Sie evtl. Pläne zur Ansied- lung größerer Betriebsformate (z.B. Lebensmittel-Vollsortimenter / Drogeriefachmarkt) am südlichen Bahnhofplatz?"	29
Tabelle 12:	Einkaufsorte letzter Einkauf über 50 EUR, Angaben in Prozent von allen Nennungen	34
Tabelle 13:	Einkaufsorte letzter Einkauf über 50 EUR, Angaben in Prozent von Befragten	35
Tabelle 14:	Zusammenhang PkW-Verfügbarkeit - Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen	36
Tabelle 15:	Verkehrsmittel nach Wohnort	36

Tabelle 16: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf ausgewählter Nahversorgungssortimente	37
Tabelle 17: Großeinkauf Lebensmittel: Verkehrsmittelwahl nach Betrieb	38
Tabelle 18: Ausgewählte Betriebe Drogeriewaren und kleines Geschenk: Verkehrsmittelwahl	38
Tabelle 19: Benutzte Verkehrsmittel und -wege zur Erledigung der Einkäufe nach Erwerbstätigkeit	39
Tabelle 20: Einschätzungen zentraler Studienergebnisse durch Gemeinderatsmitglieder/Verwaltung	40
Tabelle 21: Anzahl aufgesuchter Geschäfte nach Nahversorgungssortimenten	41
Tabelle 22: Einkaufsorte Lebensmittel und Drogeriewaren	41
Tabelle 23: Orte Obstgeschäfte nach Ortsteil	42
Tabelle 24: Geschäfte Obst/Gemüse, Geschäfte Lebensmittel-Großeinkauf	43
Tabelle 25: Orte Lebensmittelgroßeinkauf nach Ortsteil	44
Tabelle 26: Orte Einkauf Fleischwaren nach Ortsteil	45
Tabelle 27: Geschäfte Fleisch	45
Tabelle 28: Orte Einkauf Drogeriewaren nach Ortsteil	46
Tabelle 29: Geschäfte Drogeriewaren	47
Tabelle 30: Lokale Kaufkraftbindungsquoten nach Sortimenten im Gemeindevergleich	47
Tabelle 31: Einkaufsorte ausgewählte Branchen der Nahversorgung	48
Tabelle 32: Orte Einkauf Reformwaren, Bioprodukte nach Ortsteil	48
Tabelle 33: Geschäfte Reformwaren, Bioprodukte	49
Tabelle 34: Orte Einkauf Schreibwaren nach Ortsteil	50
Tabelle 35: Geschäfte Schreibwaren	50
Tabelle 36: Orte Einkauf Strumpfhosen/Socken nach Ortsteil	51
Tabelle 37: Geschäfte Strumpfhosen/Socken	51
Tabelle 38: Orte Einkauf kleines Geschenk nach Ortsteil	52
Tabelle 39: Geschäfte kleines Geschenk	52
Tabelle 40: Orte Café-Treffpunkt nach Alter	55
Tabelle 41: Café-Treffpunkte	55
Tabelle 42: Zustimmung zu Statements der Haushaltsbefragung	56

Tabelle 43: Antwort auf Frage "Gibt es Läden/Einrichtungen, die Sie in Neubiberg vermissen?" nach Alter	57
Tabelle 44: Fehlende Einrichtungen nach Alter	57
Tabelle 45: Einschätzungen der Antworten auf die Frage nach vermissten Einrichtungen / Geschäften durch Gemeinderatsmitglieder / Verwaltung	58
Tabelle 46: Statements "Ich finde in der Regel gleich einen Parkplatz"	59
Tabelle 47: Statement "In der Ortsmitte treffe ich mich gerne" nach Alter	59
Tabelle 48: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die die Befragten am Einzel- handelsstandort Neubiberg besonders stören; nach Ortsteil	60
Tabelle 49: Angemessene Mittagspausenregelung der Geschäfte nach Alter	61
Tabelle 50: Angemessener Ladenschluss unter der Woche nach Alter	62
Tabelle 51: Angemessener Ladenschluss samstags nach Alter	63
Tabelle 52: Zu tun für das Ziel "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte" nach Alter	65
Tabelle 53: Antwortliste Haushaltsbefragung: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die die Befragten am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören	<i>Anhang</i>
Tabelle 54: Antwortliste Haushaltsbefragung zur Frage "Ein Ziel der Gemeindeplanung lautet ´Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte´. Was könnte Ihrer Meinung nach von den Händlern und der Gemeinde dafür getan werden?"	<i>Anhang</i>

1 Vorbemerkung - Fragestellungen

In der Gemeinde Neubiberg bei München bestehen Pläne, auf einem ehemals von gewerblichen Betrieben genutzten, derzeit brachliegenden Areal in Nachbarschaft des S-Bahnhofes verschiedene Betriebe des Einzelhandels anzusiedeln. Das ca. 12.000 qm große, sich zwischen S-Bahngleis und Freiherr-von-Stengel erstreckende Grundstück ist im Besitz der Gemeinde Neubiberg, welche die Flächen in den letzten Jahren freigemacht hat, d.h. Gebäude rückgebaut, Gleisanlagen entfernt und kontaminiertes Erdreich abgefahren hat.

Die bisher skizzierten Varianten zur Inwertsetzung des Geländes reichen von der Ansiedlung eines einzelnen ca. 1.200 qm (Verkaufsfläche) großen Lebensmittelmarktes bis zu mehreren Betrieben des Einzelhandels auf einer Verkaufsfläche von 2.800 bis zu 3.250 qm (ca. 4.300 qm Brutto-Geschossfläche).

Um die Chancen und Risiken dieses Planvorhabens und seine möglichen Auswirkungen auf die bestehenden Einzelhandelsstrukturen der Gemeinde zu beurteilen, beauftragte die Gemeinde das Büro Popien und Partner Wirtschaftsgeographie mit der Erstellung eines Fachgutachtens, welches insbesondere die Sicherung bzw. Stärkung der zentralen Einkaufslagen in der Hauptstraße und somit einer lebendigen Ortsmitte untersucht. Das Gutachten soll der Frage nachgehen, welche Maßnahmen zur Erzielung solch positiver Wirkungen zu ergreifen sind.

Das Gutachten soll die Angebotsstruktur der Gemeinde innerhalb des sie umgebenden Siedlungskonglomerates beurteilen und die künftigen Entwicklungsmöglichkeiten des Einzelhandelsstandortes Neubiberg im Sinne eines Leitbildes "angenehme und funktionierende Ortsmitte" aufzeigen.

Zunächst erarbeitet die Untersuchung die Stärken und Schwächen des Einzelhandelsstandortes Neubiberg unter Berücksichtigung lokalspezifischer Situationen und Entwicklungen:

- Wie ist - unter Berücksichtigung vorhandener Zentrenstrukturen - die Ausstattung des suburbanen Siedlungsschwerpunktes Neubiberg mit Einzelhandelseinrichtungen zu beurteilen?
- Einzugsbereich der Neubiberger Betriebe: wie hoch ist der Anteil auswärtiger Kunden?
- Welches sind die in erster Linie mit Neubiberg konkurrierenden Zentren bzw. Gemeinden?
- Wie schätzen die Neubiberger Händler ihre zukünftigen Umsätze ein? Wie beurteilen sie die bestehenden Pläne zur Ansiedlung größerer Betriebe des Einzelhandels in Bahnhofsnähe?
- Welche Defizite an bestimmten Branchen, Betriebsformen oder Dienstleistungsangeboten bestehen am Standort Neubiberg nach Ansicht der Händler und der Konsumenten? In welchen Bereichen bestehen Ansiedlungspotenziale aus handelsgeographischer Sicht?
- Entspricht das Neubiberger Stellplatzangebot den Anforderungen der Kunden?
- Wie stellen sich die Qualitäten der Außen- und Ladengestaltung der Betriebe dar?
- In welchen Branchen des Grundbedarfs bestehen Kaufkraftabflüsse aus Neubiberg in andere Gemeinden?
- Auf welchen Wegen bzw. mit welchem Verkehrsmitteln erledigen die Neubiberger ihre Einkäufe?

- Wie beurteilen die Neubiberger Haushalte die verschiedenen Attraktivitätsfaktoren des Neubiberger Einzelhandels?
- Entsprechen die Ladenöffnungszeiten den Ansprüchen der Neubiberger Haushalte?

Neben der reinen Einzelhandelsfunktion stehen auch die Aufenthaltsqualität und die Treffpunktfunktion der Neubiberger Ortsmitte bzw. Hauptstraße im Fokus der Untersuchung:

- Welche Dinge stören die Bürger am Einzelhandelsstandort Neubiberg?
- Wo verabreden sie sich zum Kaffee-Trinken?
- Treffen sie sich gerne in der Ortsmitte mit Freunden und Bekannten?
- Welche Maßnahmen sollten zur Erreichung des Zieles "angenehme und funktionierende Ortsmitte" aus Sicht der Haushalte durchgeführt werden?

Die Untersuchung soll - in Zusammenarbeit mit weiteren von der Gemeinde beauftragten Büros der Stadt- und Verkehrsplanung - dem Gemeinderat Entscheidungshilfen und Handlungsempfehlungen v.a. für folgende Themenfelder geben:

- Chancen und Risiken der Ansiedlung verschiedener Betriebsformate am o.g. Grundstück
- Kriterien der Anordnung der neuen Märkte
- Steigerung der Aufenthaltsqualität der Hauptstraße
- Verbesserung der PKW-Erreichbarkeit

Die dazu durchgeführten Erhebungen und Befragungen (vgl. Kapitel 2) wurden bis zum Herbst 2007 - kurz vor der Eröffnung eines neuen Nahversorgungszentrums im Ortsteil Unterbiberg durchgeführt. Die Ergebnisse und abschließenden Handlungsempfehlungen wurden dem Gemeinderat in seiner Sitzung am 25.02.2008 in Form eines zusammenfassenden vorläufigen Berichtes präsentiert, dessen Endfassung hier vorliegt.

Mit der Ergebnispräsentation verbunden wurde ein Gutachten-"Quiz": Ebenso wie zwei Beamte der Gemeindeverwaltung (Bauamt, Betreuer des "Runden Tisches Gewerbe") wurden die Gemeinderäte vor der Präsentation gebeten, die zentralen Erhebungsergebnisse des Gutachtens - z.B. Händlerbefragung: Anteil der Betriebe mit Umsatzrückgängen; Haushaltsbefragung: Anteil Neubiberger Geschäfte beim Lebensmittel-Großeinkauf und anderes mehr - zu schätzen. Die Auswertung zeigte ein sehr breites Spektrum der von den Politikern und der Verwaltung abgegebenen Einschätzungen mit z.Tl. gravierenden Abweichungen von den empirisch ermittelten "wahren" Werten auf (Tabelle 20). Sie belegt eine äußerst unterschiedliche Wahrnehmung der Themenfelder durch die Mandatsträger und somit nicht zuletzt die Richtigkeit der Entscheidung, den anstehenden kommunalpolitischen Beschlüssen zur Ortsmittenentwicklung eine mit wissenschaftlichen Methoden untermauerte fachgutachterliche Entscheidungshilfe voranzustellen.

2 Methodik

Zur Beantwortung der Fragen wurden folgende Erhebungen durchgeführt:

Betriebskartierung Neubiberg: Verkaufsflächen, Sortimente und Betriebsqualitäten

Zunächst wurden alle Einzelhandelsbetriebe innerhalb der Gemarkung Neubibergs kartiert. Zur Beurteilung der Qualität des Neubiberger Einzelhandels wurden neben Betriebstyp und quantitativen Ausstattungsmerkmalen (Verkaufsfläche differenziert nach Sortimenten) qualitative Beurteilungen der Sortimentsqualität sowie der Ladengestaltung und des Ladenumfeldes vorgenommen. In die Erhebung mit aufgenommen wurden die Ladenöffnungszeiten der Betriebe.

Zusätzlich wurden alle für den Einzelhandel kopplungsrelevanten privaten und öffentlichen Dienstleistungsbetriebe kartiert. Unter "kopplungsrelevant" werden solche Dienstleister verstanden, die auch während eines Einkaufsganges gemeinsam mit Einzelhandelsgeschäften aufgesucht werden (können) (v.a. Bank, Arzt/Gesundheit, Friseur, Reisebüro, Lotto/Toto, Schuhreparatur, Tagesgastronomie).

Als "nicht kopplungsrelevant" gelten Dienstleistungsbetriebe, die nicht ganztägig zu den üblichen Ladenöffnungszeiten öffnen (z.B. Fahrschule) oder v.a. Abendpublikum anziehen (z.B. Videothek, Abend- bzw. Nachtgastronomie) und Betriebe, die in ihrem Ladenlokal nur wenige ihrer privaten Kunden empfangen (Versicherungsbüros) bzw. nicht für private, sondern vielmehr für Geschäftskunden arbeiten (Architekturbüros, unternehmensorientierte Dienstleister).

Erhebungen von Einzelhandelseinrichtungen in den Nachbargemeinden

Eine Beurteilung der Stärken, Schwächen und Entwicklungsmöglichkeiten des Neubiberger Einzelhandels ist ohne Betrachtung des Einzelhandelsangebotes in den benachbarten Gemeinden und Zentren nicht zu leisten.

So wurde eine flächendeckende Kartierung der Ladenlokale in der Agglomeration "München SüdOst" (München Waldperlach, Putzbrunn Waldkolonie, Ottobrunn, Hohenbrunn Riemerling) vorgenommen. Auf die Kartierung von Arzt- und weiteren Praxen der Bereiche Gesundheit/Wellness und von Einrichtungen der Tagesgastronomie wurde hier - im Gegensatz zur Kartierung des Untersuchungsgebietes Neubiberg - verzichtet, ebenso auf die Erhebung der Verkaufsflächen.

Unter Ladenlokal wird ein ebenerdiger, direkt von der Straße sichtbarer und begehbare Betriebsraum verstanden, welcher außer von Einzelhandelsbetrieben auch von Dienstleistungseinrichtungen (s.o.) belegt sein kann.

Mittels Begehungen und Befahrungen sowie Internetrecherchen wurden Standorte ausgewählter Einzelhandelsbetriebe in weiteren Nachbargemeinden (München Perlach, Unterhaching, Putzbrunn Ort, Hohenbrunn Ort) erhoben. Soweit zugänglich, wurden ggf. vorhandene Einzelhandelsgutachten zu den benachbarten Zentren ausgewertet.

Betriebs- und Expertenbefragungen

Die inhabergeführten Einzelhändler wurden als „Kenner der Szene“ vor Ort zu Beginn an in die Untersuchung einbezogen. Durch eine Betriebsbefragung der Neubiberger Geschäftsinhaber bzw. -betreiber wurden u.a. folgende unternehmerische Einschätzungen ermittelt:

- Einschätzung der Angebotsstruktur Neubibergs:
mögliche Defizite bestimmter Branchen, Betriebsformen oder Dienstleistungsangebote
- Anteil Kunden von außerhalb
- zukünftige Umsatzentwicklung
- Vorschläge zur Verbesserung der Einkaufssituation in Neubiberg
- Beurteilung der Ansiedlungspläne "Einkaufszentrum Bahnhofplatz"

Darüber hinaus wurden unternehmerische Dispositionen (evtl. Umbau-, Verlagerungs- und Aufgabepläne) ermittelt.

An 47 Betriebe wurde ein Fragebogen persönlich ausgehändigt bzw. bei geschlossenem Laden in den Briefkasten geworfen, der Rücklauf betrug 16 Fragebögen (34 %). Die nicht sehr hohe Rücksendebereitschaft ist u.a. damit zu erklären, dass bei der Austeilung der Fragebögen schon Gespräche mit einer Vielzahl von Händlern geführt worden sind, in denen mehr oder wenig ausführlich Stellung zu den o.g. Fragen bezogen worden ist. 12 Kurzprotokolle dieser Gespräche gehen ebenfalls in die Analyse ein, so dass insgesamt die Statements von 60 % aller Neubiberger Betriebe vorliegen.

Neben diesen Befragungen wurden Expertengespräche mit dem Vorsitzenden des lokalen Gewerbeverbandes und weiteren Schlüsselpersonen vor Ort, sowie mit Expansionsabteilungen großer Lebensmittelfilialisten durchgeführt, um die Chancen bzw. Risiken der Einzelhandels- und Ortsmittenentwicklung aus Sicht der Akteure und regionaler Investoren aufzuzeigen.

Dieses Gesprächstableau wurde ergänzt um eine Reihe von Besprechungen mit Planungsexperten und Architekten, welche sich in unterschiedlichen Perspektiven mit der Gemeinde- und Ortsmittenentwicklung befassen (Hauptstraßenplanung, städtebauliche Planung Neubiberg Mitte, Grundstücksentwicklung Bahnhofplatz, Regional- und Verkehrsplanung (PV München)).

Stellplatz- und Belegungsanalyse

Zur Ermittlung des wesentlichen Standortfaktors "Erreichbarkeit für den PKW-Kunden" wurde eine zweistufige Stellplatz- und Belegungsanalyse durchgeführt. Zunächst wurden die Stellplätze im zentralen Geschäftsbereich kartiert.

Um zu überprüfen, ob das Stellplatzangebot den derzeitigen Anforderungen entspricht, wurde dann eine dreitägige Begehung - an einem Freitag, Samstag sowie Dienstag Ende Oktober 2007, außerhalb der Schulferien - durchgeführt. Dabei wurde nicht nur im Stundenrhythmus überprüft, ob die einzelnen Stellplätze belegt sind oder nicht. Vielmehr konnte durch Notierung der Autokennzeichen ermittelt werden, wie viele Stunden ein Fahrzeug einen Stellplatz in Anspruch nahm. An den drei Tagen herrschte kein für die Jahreszeit extremes Wetter. Am Samstag fand in der hinter dem Rathaus gelegenen Grundschule ein Basar für Kinderbekleidung statt.

Haushaltsbefragung

Mittels einer Befragung der Neubiberger Haushalte wurde die Einkaufsorientierung der Wohnbevölkerung ermittelt. Erhoben wurden zunächst die Gemeinden und Städte, in denen die Befragten zuletzt einkaufen waren und dabei mehr als 50 EUR ausgegeben haben.

Um die evtl. bestehenden Kaufkraftabflüsse aus Neubiberg genauer zu ermitteln, wurden die Haushalte gebeten, für eine Reihe von Produkten des Grundbedarfs aufzuschreiben, in welchen Geschäften

sie diese gewöhnlich einkaufen. Auch wurden die für ein Treffen zum Kaffee bevorzugten Gastronomiebetriebe erfragt.

Ein weiteres Themenfeld der Befragung war die Verkehrsmittelwahl: Mit welchen Verkehrsmitteln erledigen die Befragten v.a. ihre Einkäufe? Bei der Frage nach den Namen und Ort der Stammgeschäfte wurde auch erhoben, mit welchem Verkehrsmittel sie in der Regel aufgesucht werden.

Zur Ermittlung besonderer Stärken und Schwächen des Einkaufsstandortes Neubiberg wurde den Haushalten eine Liste von Statements zu verschiedenen Aspekten (Parkmöglichkeiten, Angebot im Grundbedarf, Auswahlmöglichkeiten, Freundlichkeit der Bedienung, Servicequalität) vorgelegt.

Die Bürger wurden auch gebeten, ihre Zustimmung oder Ablehnung zu dem Statement "In der Ortsmitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten" abzugeben.

Ein weiteres Themenfeld der Befragung war der Punkt "Ladenöffnungszeiten". Hier wurden die Fragen in Zusammenarbeit mit dem lokalen Gewerbeverband formuliert. Sie zielen auf die nach Meinung der Bürger angemessenen Regelungen der Mittagspausen und der wöchentlichen sowie samstäglichen Ladenschlusszeiten ab.

Schließlich wurden noch vermisste Geschäfte und Einrichtungen, darüber hinaus störende Dinge sowie konkrete Vorschläge zur Erreichung des Zieles "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte" erhoben.

Um unterschiedliche Nutzergruppen bez. ihres Einkaufsverhaltens zu vergleichen, wurden neben dem Geschlecht der Befragten auch die Merkmale Ortsteil, Alter sowie Erwerbstätigkeit erfasst.

Durch die Kooperationsbereitschaft der Gemeinde Neubiberg war es möglich, die Haushaltsbefragung als schriftliche Befragung aller Gemeindehaushalte - an Stelle einer kostenintensiven telefonischen Befragung eines Teils der Haushalte - durchzuführen.

Der vom Büro Popien und Partner erarbeitete Fragebogen wurde zeitlich bewußt nach den Sommerferien 2007 von der Gemeinde an alle Neubiburger Haushalte verteilt. Mit einem Anschreiben der Bürgermeisterin und mehrfachen Pressemitteilungen wurden die Bürger motiviert, den Fragebogen auszufüllen und im Rathaus abzugeben bzw. an das Gutachterbüro zu schicken.

Nicht einbezogen werden konnte die Gruppe der auf dem Campus der Bundeswehr-Universität wohnenden Studenten. Um auch deren Einkaufsverhalten ansatzweise zu ermitteln, wurde ein intensives - mit entsprechenden qualitativen Recherchen des Gesprächspartners unterfüttertes - Expertengespräch mit dem Vorsitzenden des studentischen Konvents durchgeführt.

"Zielperson" der schriftlichen Haushaltsbefragung war die Person, die hauptsächlich für die Einkäufe im Grundbedarf verantwortlich ist. 76 % der Befragten waren Frauen. 998 Haushalte gaben den Fragebögen zurück. Ein Vergleich der Anteile der Befragten aus den einzelnen Orten innerhalb des Fragebogensamples mit der Bevölkerungsverteilung zeigt eine Verschiebung in der Altersstruktur: Im Befragungssample überrepräsentiert sind Rentner ab 65, unterrepräsentiert sind junge Haushalte von Bewohnern bis zu 35 Jahren. Der erfreulich hohe Rücklauf erlaubt es, in der vorliegenden Studie auch spezielle Gruppen der Befragten miteinander zu vergleichen, was bei einer geringeren Anzahl von Fragebögen durch die damit verbundene geringe Fallzahl pro Untergruppe nicht möglich gewesen wäre.

Sofern nicht anders angegeben, basieren alle Tabellen auf eigenen Erhebungen.

3 Neubibergs Lage im Einzelhandelsumfeld „München SüdOst“

Die im Landkreis München gelegene Gemeinde Neubiberg (14.608 Einwohner (Okt 07), darin 2.159 Campus-Bewohner der Bundeswehr-Universität) grenzt südlich an die Landeshauptstadt an und ist als Siedlungsschwerpunkt im Verdichtungsraum München ausgewiesen. Zusammen mit weiteren Gemeinden im Südosten Münchens gehört Neubiberg mit einer Kaufkraftkennziffer von 108 (<http://home.immobilienscout24.de>) zu überdurchschnittlich kaufkraftstarken Kommunen, ohne aber an den Wert Münchens (119) oder die besonders hohen Werte der Gemeinden im Münchener Süden heranzureichen.

Neubiberg liegt im Spannungsfeld der Metropole München, des Shopping-Centers PEP im Münchener Stadtteil Neuperlach sowie den Zentren und Märkten der an die Gemarkung angrenzenden Landkreismunicipalitäten Unterhaching, Ottobrunn und Putzbrunn.

Ein Hauptziel für den Einkauf von Textilien, Schuhen, Sportwaren und anderen "Shopping"-Produkten ist die Münchener Innenstadt. Sie ist das dominierende Zentrum der Metropolregion und ist von Neubiberg aus mit der S-Bahn in ca. 20 min zu erreichen. Ihre besonders hohe Shopping-Attraktivität verdankt sie neben ihrer Einkaufsatmosphäre v.a. den besonders hohen Auswahl- und Kopplungsmöglichkeiten in einer Vielzahl von Geschäften unterschiedlichster Größe und Sortimentsgestaltung (POPIEN 2003c). Angesichts dieser Vielfalt der gut erreichbaren Shopping-Metropole können sub-urbane Angebote nur Teilbereiche und Nischen im Textilmarkt belegen, einem massiven Anstieg der lokalen Kaufkraftbindung sind deutliche Grenzen gesetzt.

Eine weitere Begrenzung der ökonomischen Rentabilität lokaler Textil- und Shopping-Angebote ergibt sich in den regional aufgespannten Einzugsbereichen der drei Münchener Shopping-Center. Die Entfernung zum Perlacher "PEP" - mit 50.000 qm Verkaufsfläche neben dem OEZ eines der beiden großen Center - beträgt vom östlichen Ortsteil Neubibergs nur ca. 5,5 km (ca. 12 min Fahrzeit), von den Neubaugebieten des Alten Flughafen und des Ortsteils Unterbiberg aus sind es lediglich ca. 3,5 bis 4km (etwa 8 bis 10 min). So zählt Neubiberg zum "Naheinzugsgebiet" des PEP. Magnetbetriebe dieses Shopping-Centers sind im mittelfirstigen Bedarfsbereich vier große Textilkaufhäuser, ein Sporthaus, ein Buchkaufhaus, eine bekannte Parfümerie-Filiale und ein Elektromarkt sowie im Grundbedarf das SB-Warenhaus KAUF LAND, ein HIT-Verbrauchermarkt und ein DM-Drogeriefachmarkt. Sie bilden zusammen mit einer Vielzahl von weiteren bekannten Filialunternehmen fast aller Branchen einen attraktiven, laufend an die Entwicklungen der Handelslandschaft und der Kundenwünsche angepassten Branchenmix.

Eine 2004 im Rahmen einer regionsweit angelegten Studie (ACOCCELLA u.a. 2005) durchgeführte Einzelhandelskartierung zeigte für Neubiberg eine relativ geringe Ausstattung mit Einzelhandelsbetrieben auf. Mit einer Verkaufsfläche von lediglich 0,47 qm pro Einwohner (EW) lag der Flächenbesatz damals unter der Hälfte des Landkreis-Durchschnitts (Tab. 1).

Insgesamt weist die Agglomeration "München SüdOst" (vgl. Tab. 1) einen vergleichsweise durchschnittlichen Betriebsbesatz pro Einwohner auf. Durch die relativ kleinen Verkaufsflächen der Betriebe jedoch errechnet sich ein im Landkreisvergleich nur geringer Verkaufsflächenbesatz von 0,73 qm/EW.

Im Norden Neubibergs grenzt unmittelbar an die Wohnbebauung der Gemeinde die des Münchener Stadtteils Waldperlach an. Mit gerade einmal 0,12 qm VK/EW (2004) ist dieser ca. 8.000 Einwohner umfassende Stadtteil 2004 als "unterversorgt" einzuschätzen. Zwar übernehmen heute zwei Super-

märkte wichtige Nahversorgungsfunktionen, die Ausstattung des zentralen Geschäftsgebiets "Waldheimplatz" mit lediglich weiteren vier Läden aber kann an die Vielfalt z.B. der Neubiberger Hauptstraße bei weitem nicht heranreichen, so dass die Bevölkerung Waldperlachs eine wichtige Nachfragegruppe des Neubiberger Einzelhandels ist und bleiben wird.

Tabelle 1: Einzelhandelsausstattung Neubiberg im Gemeinde- und Regionsvergleich
(nach ACOCELLA 2004)

	<i>EW 2004 31.12.d. VJ</i>	n EH- Betriebe	EH-VKF in qm	n pro 10.000 EW	VKF pro EW
Neubiberg	<i>12.561</i>	47	5.905	37	0,47
Waldperlach ca.	<i>8.200</i>	7	1.000	9	0,12
Ottobrunn	<i>19.279</i>	163	25.615	85	1,33
Putzbrunn	<i>5.714</i>	22	4.470	39	0,78
Hohenbrunn	<i>8.313</i>	28	2.690	34	0,32
Se. Agglomeration	<i>54.067</i>	269	40.610	49	0,73
z.Vgl. Unterhaching	<i>20.752</i>	116	29.395	56	1,42
Landkreis München	<i>307.079</i>	1.480	334.745	49	1,09

EW=Einwohner; EH=Einzelhandel

Auch im Süden Neubibergs gehen die Wohngebiete "nahtlos" in die der Nachbargemeinde Ottobrunn (19.800 Einwohner) über (Karte 1). Mit seiner deutlich über dem Landkreisdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung übernimmt Ottobrunn eine wichtige Versorgungsfunktion innerhalb der Agglomeration "München SüdOst". Seine wichtigsten Zentren sind der um den S-Bahnhof gewachsene Einkaufsbereich, das Einkaufszentrum Isarcenter (20 überwiegend großzügig geschnittene Ladeneinheiten) sowie die in den 80er Jahren entstandene "Neue Ortsmitte" als kulturelles Gemeindezentrum incl. Rathaus und einem Geschäftsbereich mit fast 70 relativ kleinflächigen Ladenlokalen. Hauptfrequenzbringer ("Magnetbetriebe") dieser Zentren sind Betriebsformate der Lebensmittelbranche (Verbrauchermarkt, Lebensmittel-Vollsortimenter, Discounter) und Drogeriefachmärkte. Der Geschäftsbereich Ottostr./Rosenheimer Landstr., in dem keines dieser Formate ansässig ist, leidet an hohen Leerständen. Die hohe Leerstandsquote zeigt hier deutliche Erosionsprozesse an.

Im Vergleich zu den genannten Ottobrunner Geschäftszentren weist der zentrale Geschäftsbereich Neubiberg - i.e. die Hauptstraße vom Bahnhofsplatz bis zur Kaiserstraße - nur zwei Leerstände auf. Einer davon ist bezeichnenderweise ein äußerst kleinflächiges Ladenlokal mit zwei weiteren für den Einzelhandel negativen Standortfaktoren: keine Kundenparkplätze vor dem Betrieb, Lage abseits der Passantenfrequenzen an der Hauptstraße.

Karte 1:
Agglomeration Neubiberg -
München SüdOst:
Einzelhandels- und
Dienstleistungskartierung

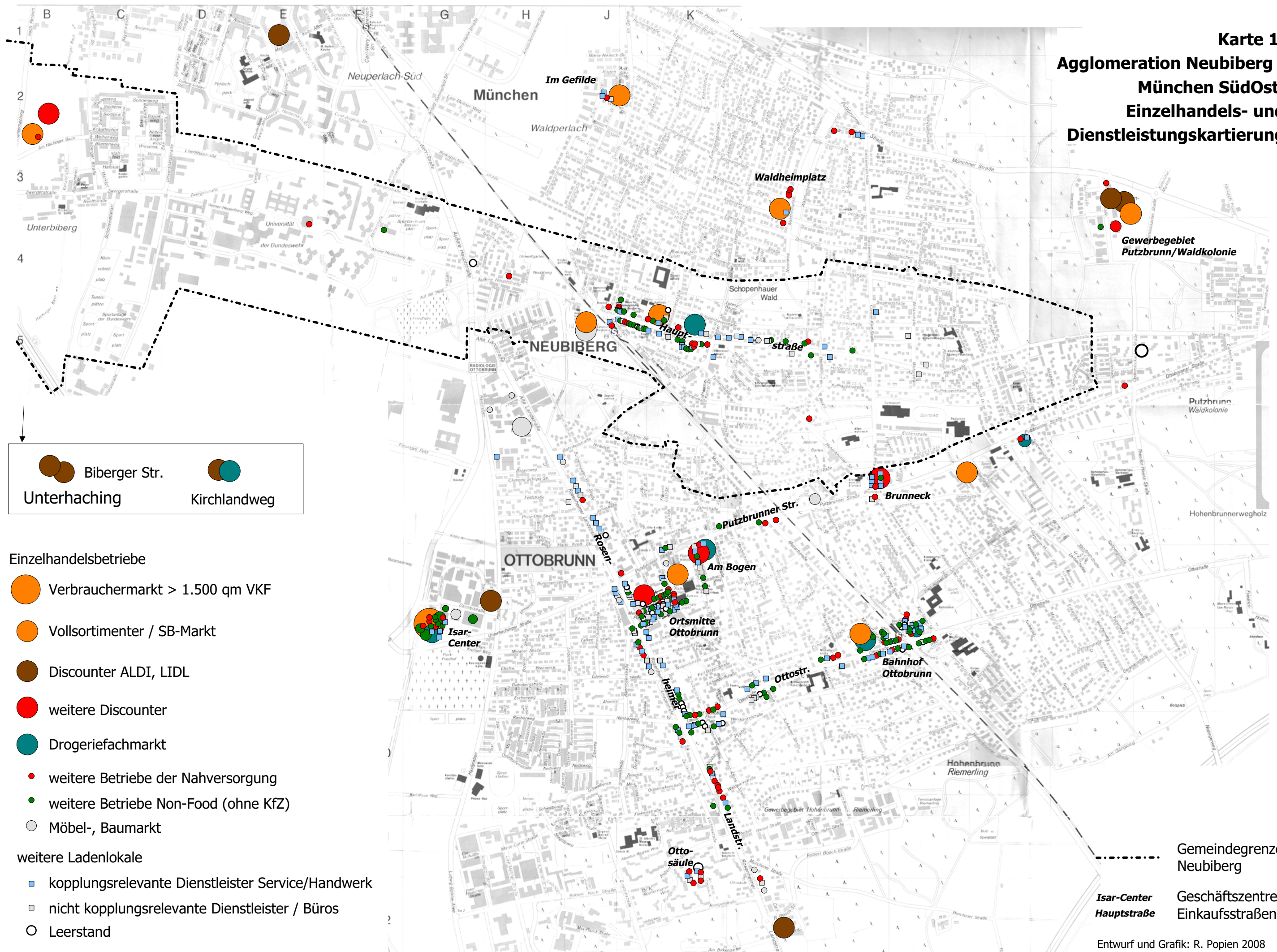


Tabelle 2: Zentren in den Gemeinden der Agglomeration "SüdOst" sowie ausgewählter Gemeinden/Ortsteile

	Anzahl Laden- lokale	darin Einzelhandels- betriebe	Leer- stände
Neubiberg Hauptstraße (Bahnhofsplatz bis Kaiserstr.)	51	34	2
Ottobrunn Bahnhof	52	33	3
Ottobrunn Ortsmitte	69	33	8
Ottobrunn Einkaufszentrum Isar-Center	20	16	-
Ottobrunn Nebenzentrum Ottostr./Rosenheimer L-Str.	25	15	6
zum Vergleich:			
Unterhaching Ortsmitte	59	28	5
München Altperlach: Pfanzeltplatz	34	16	-

Von Neubiberg aus in wenigen Minuten PkW-Fahrtzeit zu erreichen sind zwei Handelsstandorte am Ortsrand der Nachbargemeinde Unterhaching, zum einen zwei Discounter an der Biberger Str., zum anderen ein Standortverbund eines bekannten Discounters mit einem DM-Drogeriemarkt am Kirchlandweg in der Nähe der A8-Autobahnausfahrt "Ottobrunn/Unterhaching". Zusammen mit einer umfangreichen Fachmarkttagglomeration im Süden der Gemeinde ("Grünwalder Weg") erreicht die Verkaufsflächenausstattung Unterhachings pro Einwohner Werte, die doppelt so hoch wie im Landkreisdurchschnitt liegen.

Ebenfalls für einen Großteil der Neubiberger Bevölkerung schnell zu erreichen ist das in den letzten Jahren stark gewachsene Gewerbegebiet der Putzbrunner Waldkolonie. An diesem nicht integrierten, aber verkehrlich günstig gelegenen Standort sind heute zwei Discounter, ein großzügig geschnittener Lebensmittel-Vollsortimenter sowie ein Fruchtmarkt ansässig. Im Verlauf dieser Entwicklung an der Peripherie schloss der städtebaulich in die Waldkolonie integrierte, deutlich unter 800 qm liegende Supermarkt seine Pforten.

Während in den Branchen des mittel- und langfristigen Bedarfs wohnortnahe Geschäfte und Zentren zu Gunsten besonders gut ausgestatteter regionaler Zentren wie das PEP "übersprungen" werden, gilt im kurzfristigen Bedarfsbereich die jeweils auf den Betriebstyp bezogene "nearest center"-Regel. Je Betriebstyp (u.a. Verbrauchermarkt, Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriefachmarkt) sucht der Kunde i.d.R. die nächst gelegene Filiale auf, sofern sie den Mindestanforderungen an Verkaufsfläche und Sortimentsauswahl entspricht und mit dem bevorzugten Verkehrsmittel gut erreichbar ist. Diese "nearest-center"-Regel scheint nicht nur je Betriebstyp, sondern im Discounterbereich auch je Anbieter zu gelten.

Neben der Entfernung eines Marktes zum Wohnort spielen auch die Kopplungsmöglichkeiten mit anderen Betriebsformaten eine Rolle in der Wahl der Einkaufsstätte. Dies macht solche Standorte attraktiv, an denen mehrere der genannten Betriebstypen in unmittelbarer Nachbarschaft angesiedelt sind.

Neue Flächen namhafter Lebensmittel- und Drogeriebetriebe werden nicht mehr ausschließlich in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl im Umfeld errichtet. Ihre Standorte richten sich vielmehr auch nach der Möglichkeit, Kaufkraft von den zunehmenden PKW-Strömen abzuschöpfen. Dabei hat der Pendlerverkehr innerhalb der Region München einen immer wichtigeren Einfluss auf die Standortentscheidungen der Einzelhandelsfilialisten. Zu den Einkäufen der im Nahbereich ansässigen Wohnbevölkerung kommt ein schwer zu quantifizierendes „diffuses“ Kaufkraftpotenzial durch die erwerbstätigen Pendler – vorzugsweise auf ihrem abendlichen Nachhauseweg.

Die Standorte sowie die Grundstücks- und Marktzuschnitte der neuen Märkte in Unterhaching und im Gewerbegebiet Putzbrunn/Waldkolonie stehen - ebenso wie die des neuen Nahversorgungszentrums in Unterbiberg - für die Standort-Orientierung der Lebensmittel- und Drogeriemärkte an der Erreichbarkeit für den PKW-Verkehr mit der Bereitstellung von großzügigen oberirdischen Parkmöglichkeiten sowie einer optimalen Abwicklung der Lieferverkehrslogistik.

Für einige ausgewählte Betriebsformate aus Einzelhandel und Dienstleistungen soll ein Vergleich des Betriebsbesatz der Agglomeration "SüdOst" mit bundesweiten Ausstattungskennziffern Aufschlüsse über mögliche Ansiedlungspotenziale am Standort Neubiberg geben (Tab. 3).

Tabelle 3: Ausstattung der Agglomeration "München SüdOst" mit ausgewählten Betriebstypen

Betriebstyp	Anzahl Betriebe	
	bundesweiter Durchschnitt für 55.000 EW	Agglomeration SüdOst: Anzahl
Verbrauchermarkt / SB-Warenhaus	2,0	1
Supermarkt / Vollsortimenter > 400 qm	5,6	8
Discounter	9,8	8
Drogeriemarkt ohne SCHLECKER	2,2	4
System-"Burger"-Gastronomie (McD, B-K)	1,2	1

In einer bundesdeutschen "Durchschnittsagglomeration" von 55.000 EW (entsprechend der Einwohnerzahl der Agglomeration "München SüdOst") sind zwei Verbrauchermärkte (>1.500 qm VK) bzw. SB-Warenhäuser angesiedelt, in "München SüdOst" ist es mit dem EDEKA im Isarcenter einer.

Auch im Discounter-Bereich liegt die Ausstattung der Agglomeration unter dem bundesweiten Schnitt. Für die Betriebsformate Supermarkt / Vollsortimenter sowie Drogeriemarkt (ohne den auch kleinere Flächen übernehmenden Betrieb SCHLECKER) dagegen bestehen überdurchschnittliche Ausstattungsziffern. Die Inwertsetzung neuer Immobilien mit diesen Formaten wird aller Voraussicht nach zur Schließung an aus Betreibersicht unattraktiveren Standorten führen bzw. schon geplante Schließungen früher wahrscheinlich machen.

In der Systemgastronomie deckt ein "Burger-Brater" in der Neuen Ortsmitte Ottobrunn die Nachfrage der Agglomeration weitgehend ab.

4 Exkurs: Ortsmittenplanungen in Münchens Suburbia

Das Ideal eines kleinteiligen und belebten Geschäftszentrums stand Pate für eine Reihe von suburbanen Ortszentrenplanungen seit den 1980er Jahren. 28 der 33 Siedlungsschwerpunkte im Münchener Umland entschlossen sich zur Attraktivitätssteigerung ihrer Zentren, das Spektrum reichte von einzelnen Gestaltungs- und Verdichtungsansätzen bis hin zur Errichtung von "Neuen Ortsmitten" mit dem anspruchsvollen Ziel, auch und v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich die nach München abfließenden Kaufkraftströme wenigstens teilweise wieder zurück zu holen. Mitte der 90er Jahre analysierte eine geographische Forschungsarbeit die Faktoren für deren Erfolg bzw. Mißerfolg (POPIEN 1995). Im Sommer 2006 ging eine studentische Exkursion der LMU der Frage nach, wie sich der Zustand der Ortsmitten und das Einkaufsverhalten der Bewohner Suburbias heute darstellen.

Das Potenzial für den mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich (z.B. Textilien) wurde mancherorts überschätzt. Zum einen sind die Münchener City, die großen Shopping-Center und z.Tl. auch die Mittelzentren wie Dachau, Erding oder Wolfratshausen schnell erreichbar - mit deren umfassenden Branchenmix und dem besonders "kopplungsaffinen" Textilangebot können die suburbanen Zentren nicht konkurrieren. Zum anderen haben die suburbanen Gemeinden im Gegensatz zu den genannten Mittelzentren und München keinen weit über die Gemeindegrenzen hinausgehenden Einzugsbereich.

Kleinflächige Ladenstrukturen ohne die gleichzeitige Installierung eines attraktiven Magneten ("Frequenzbringer") des Grundbedarfes waren von vornherein zum Scheitern verurteilt. Um Leerstandsverluste zu vermeiden, wurde zunehmend an Dienstleister vermietet, die auch ohne Laufkundschaft auskommen (Versicherungsbüros, Immobilienmakler, unternehmensorientierte Dienstleister) und wenig zur Belebung beitragen (v.a. in der Ortsmitte Unterhaching). Die maximale Anzahl der an Einzelhandelsbetriebe vermieteten Ladenlokale in den suburbanen Ortsmitten beträgt 33, auch im Geschäftsbereich Ottobrunn Bahnhof sind von den 52 Ladenlokalen 33 an Betriebe des Einzelhandels vermietet.

Als besonders positiver Standortfaktor erwies sich in der Gemeinde Unterschleißheim die damalige Entscheidung, in der Ortsmitte ein Einkaufszentrum (IAZ) unter einheitlicher Verwaltung zu installieren. Der Center-Manager passt den Branchenmix und - soweit möglich - die Ladenzuschnitte den Anforderungen an, fordert gewisse Mindeststandards der Betriebe (Angebot, Öffnungszeiten, Mitgliedschaft in einer Werbegemeinschaft) und sorgt für ein attraktives betriebliches Umfeld. Ein großzügiger Lebensmittelbetrieb sowie ein Ärztehaus brachten von Anfang an Frequenz in das Zentrum, welches zudem noch architektonisch kompakt und übersichtlich gestaltet wurde. Aber auch die Ortsmitte Unterschleißheim gerät unter starken Druck durch die Ansiedlung von Discounter und großflächigen Märkten in den Gewerbegebieten der Gemeinde.

Neue besonders großflächige Betriebsformen an den Ortsrändern sind Lebensmittelvollsortimenter mit bis zu 3.500 qm Verkaufsfläche. Sie bieten fast sämtliche Produkte der Branche Lebensmittel und Getränke, ergänzt um ein Grundsortiment von Zeitschriften, Drogeriewaren, Blumen sowie um Non-Food-Angebote, u.a. des Kaffeeröster-Warenhausunternehmens Tchibo. Ein Beispiel findet sich dazu im neuen Unterhachinger Gewerbepark. In der Halle des dort zwischen Baumarkt und Garten-Center angesiedelten Lebensmittelvollsortimenters könnten die Ladenflächen der gesamten in den 80er Jahren errichteten "Neuen Ortsmitte" Unterhaching Platz finden.

Die Lebensmittelmärkte bilden zusammen mit Fachmärkten anderer Branchen (Drogerie, Textilien, Schuhe) sowie in Kombination mit Lebensmitteldiscountern Agglomerationen, welche sich im Gegensatz zu den kleinteiligen Ortsmitten durch nur wenige, dafür großzügig geschnittene Betriebseinheiten sowie durch eine hohe Zahl von oberirdischen Parkmöglichkeiten auszeichnen.

Der für den Einzelhandel wesentliche Standortfaktor "freie oberirdische Parkplätze" ist innerorts kaum zu realisieren. Die bauliche Alternative "Tiefgarage mit Lift" führt einmal zu übermäßig hohen Bau- und Wartungskosten, zum anderen stößt sie i.d.R. auf Akzeptanzprobleme durch den Kunden. Zunehmend wird eine vertikale Stapelung von Einzelhandels- und Parkplatzflächen mittels Parkdeck auf dem Dach des Marktes (Ortsmitte Poing) bzw. umgekehrt durch Aufständigung der Marktfläche oberhalb der ebenerdigen Parkplätze (AEZ Dachau) vorgenommen.

Nachdem sich die Funktion "Einkaufen/Versorgung" und der Warenumsatz des Einzelhandels mehr und mehr aus den gewachsenen Zentren sowie den "Neuen Ortsmitten" der 1980er Jahre an die Ortsränder verlagert, geraten andere wichtige zentrale Funktionen wieder stärker in den Fokus der Zentrenplanung. Nicht zuletzt dienen die planerischen Bemühungen der Ortsmittenplanungen dem Neubau von öffentlichen Verwaltungseinrichtungen sowie sozio-kulturellen Nutzungen (v.a. Bürgerhäuser mit Veranstaltungsräumen) zur Bereitstellung von Kommunikations- und Treffpunktmöglichkeiten und damit zur Stiftung lokaler Identität. Aktuelle Diskussionen zur Zentrenplanung in Münchener Neubaugebieten unter dem Motto "Biergarten statt Vollsortimenter" zeigen auch den Wunsch zur Schaffung attraktiver Treffpunkte der Gastronomie auf.

Center-Manager suburbaner Einkaufszentren (IAZ Unterschleißheim, Räter-Einkaufszentrum Kirchheim-Heimstetten) verfolgen eine Strategie zur Ausweitung und Diversifizierung ihres gastronomischen Angebotes. Weitere Maßnahmen zur Festigung der Kunden- und Bewohnerbindung an die suburbanen Zentren sind die Durchführung verschiedenster Veranstaltungen (Straßenfest, Flohmarkt) unter Einbeziehung nicht-kommerzieller und sozialer Aktivitäten in Zusammenarbeit mit den lokalen Vereinen.

Auch in Neubiberg tragen solche Veranstaltungen zur Stärkung der Ortsbezogenheit und zur Stiftung von lokaler Identität bei. Hervorzuheben sind hier das jährlich vom Gewerbeverband Neubiberg-Waldperlach organisierte Hauptstraßenfest sowie der Juni-Flohmarkt rund ums Rathaus incl. Bücherflohmarkt in der Grundschule. Diese seit mehr als 25 Jahren von der Gemeinde Neubiberg abgehaltene gemeinnützige Veranstaltung wird um ein Programm für Erwachsene und Kinder sowie einen Biergartenbetrieb vor dem Rathaus ergänzt. Im Gegensatz zu anderen Floh- und Trödelmärkten zeichnet sich der Neubiberger Junimarkt durch eine Vorsortierung der abgegebenen Waren und die Bildung warengruppenbezogener "Verkaufsabteilungen" im Straßenraum aus. So muss sich der an gebrauchten Haushaltswaren interessierte Besucher nicht durch Second-Hand-Kleidung "wühlen" und umgekehrt. Einen besonderen Service bietet der Bücherflohmarkt: hier werden die Bücher nach thematischen Abteilungen sortiert und angeboten.

5 Der Einzelhandels- und Dienstleistungsstandort Neubiberg

5.1 Verkaufsflächen und Betriebstypen

Ohne die Branche Kraftfahrzeuge wurden in Neubiberg im Herbst 2007 insgesamt 50 Einzelhandelsbetriebe mit 8.744 qm Verkaufsfläche kartiert, darin enthalten sind die drei Märkte im neuen Nahversorgungszentrum Unterbiberg, die kurz nach der Kartierung ihre Betriebe öffneten (Tab. 4).

Tabelle 4: Einzelhandelsausstattung Neubibergs im regionalen Vergleich

	Einwohner (EW)	Verkaufsfläche(*) in qm	qm / 1.000 EW
Landkreis München (ACOCELLA)	307.079	334.745	1,09
Neubiberg, Siedlungsschwerpunkt (ACOCELLA) 2004	12.561	5.905	0,47
Neubiberg, eigene Erhebungen 2007 (<i>darin im Bau</i>)	14.608	8.744 (2..217)	0,60
Schäftlarn, Kleinzentrum	5.322	2.509	0,47
Oberschleißheim, Siedlungsschwerpunkt	11.466	10.020	0,87
Olching, Siedlungsschwerpunkt	23.326	44.476	1,91

incl. Bau/Heimwerk, ohne KfZ, ohne Gärtnereien

Quellen: Eigene Erhebungen, ACOCELLA (2005), POPIEN (2004 und 2005), HEINRITZ / SALM (2004), HEINRITZ / POPIEN (2007)

Durch den Bau der neuen Märkte in Unterbiberg konnten die Versorgungsdefizite in diesem Ortsteil abgebaut werden, nach wie vor aber liegt die Flächenausstattung Neubibergs unter dem landkreisweiten Durchschnitt. Dies gilt v.a. auch, wenn man die Kennzahl VKF/EW für Neubiberg zusammen mit dem unterversorgten Münchener Stadtteil Waldperlach zusammen betrachtet.

Die im Vergleich zu anderen Siedlungsschwerpunkten niedrige Flächenausstattung entspricht einer auf die Nahversorgung konzentrierten Handelsstruktur der Gemeinde Neubiberg im Spannungsfeld der Metropole München, dem nah gelegenen regionalen Shopping-Center "PEP" und der suburbanen Nachbargemeinden. Durch die beschränkte Bevölkerungszahl am Ort ist eine Tragfähigkeit für Anbieter von mittel- bis langfristigen Gütern kaum bzw. nicht gegeben und die Ausstattung muss sich – ganz im Gegensatz zu den größeren Siedlungsschwerpunkten und den Mittelzentren - auf den Grundbedarf (auch qualifizierte Angebote), ergänzt durch einzelne Anbieter des mittelfristigen Bedarfs beschränken.

Rund 5.584 qm (64 %) der Verkaufsfläche des Neubiburger Einzelhandels ist der Nahversorgung bzw. dem Grundbedarf zuzurechnen (Tab. 5).

In der Lebensmittelbranche (Food) ist mit den Betriebsformaten Bäckerei incl. Stehcafé, Metzgerei incl. Imbiß, SB-Markt (bis 400 qm VK), Vollsortimenter/Supermarkt, Discounter, Obst- und Gemüsegeschäft, Getränkemarkt, Bahnhofskiosk sowie diversen Spezialanbietern (Hopfpisterei, Asia-Lebensmittel, Fisch, Wein/Essig/Öl) ein breites Betriebstypenspektrum abgedeckt. Nicht vorhanden sind Spezialbetriebe der Naturkost-, Reformwaren-, bzw. Biobranche, ebensowenig wie - auf der anderen Seite des Lebensmittlerspektrums - eines der beiden führenden Discountermarkt-Unternehmen.

Das stationäre Lebensmittelangebot wird ergänzt um einen donnerstags im Umweltgarten der Gemeinde abgehaltenen Biomarkt.

Der nur knapp 370 qm große Tengermann-Markt ("SB-Markt") in der Hauptstraße kann auf seiner sehr begrenzten Verkaufsflächengröße den heutigen Anforderungen der Kunden an Sortimentsvielfalt (u.a. Bioprodukte), Überblicksmöglichkeiten und Bewegungsfreiheit nicht mehr gerecht werden. Ein "Lebensmittelvollsortiment" ist in dieser Immobilie nicht darstellbar.

In der Branche "Pharma/Kosmetik/Drogerie" sind neben zwei Apotheken ein Drogeriefachmarkt ansässig. Ebenso wie der o.g. Lebensmittelmarkt kann er auf seiner geringen Verkaufsfläche (ca. 320 qm) seine Sortimentskompetenz nicht ausreichend ausspielen.

Die durchschnittliche Verkaufsfläche der ROSSMANN-Märkte beträgt heute 400 qm. Neben Produkten zur Körperpflege, Hygiene und Kosmetik/Parfümerie bieten sie je nach Marktgröße eine immer umfangreichere Palette von weiteren Produkten und Dienstleistungen (Süßwaren, Modeschmuck, Wäsche, Baby-Bekleidung, Haushaltswaren, Kurzwaren, Bücher, Musik-CDs, Film-DVDs, Wein, Tee, Geschenkartikel, Fotoentwicklung, Geschenkpapier-Service, Schreibwaren, Elektrozubehör sowie wechselnde Non-Food-Aktionswaren ("Ideenwelten")). Damit stellen sie eine beachtliche Konkurrenz für kleinere Fachgeschäfte, gleichzeitig aber auch wichtige Frequenzbringer dar. Größere Drogeriemärkte übernehmen in vielen Mittelzentren zunehmend die frühere Magnetfunktion der Gemischtwarenhäuser. Auch dieses "zentrenrelevante" Format drängt zunehmend an periphere, nicht integrierte Standorte, auf denen Betriebseinheiten um 700 qm Verkaufsfläche und ggf. mehr realisiert werden können (vgl. Unterhaching Kirchlandweg Nähe A8).

Abgerundet wird das Angebot im Grundbedarf durch zwei Schreibwarengeschäfte (davon ein attraktiv gestalteter Betrieb mit hoher Sortimentskompetenz), eine Gärtnerei mit einem zweiten Verkaufsgeschäft in der Hauptstraße und ein weiteres Blumengeschäft. Dieses Angebot wird ergänzt um Anbieter aus den dem mittelfristigen Bedarfsbereich zugerechneten Branchen Bücher, Foto, Optik, Uhren/Schmuck, Bekleidung, Schuhe, Wäsche, Wolle, Sanitätswaren, Wohnbedarf, Raumausstattung, Elektro, Telekommunikation sowie Fahrräder mit -zubehör.

Ein Großteil der inhabergeführten Einzelhandelsbetriebe erwirtschaftet nur einen Teil ihrer Umsätze im Einzelhandel. Als "zweites Standbein" dienen vielfach Service- und Handwerksdienstleistungen (Lotto, Paketzustellung, Mobilfunk-Dienstleistungen, Fotoentwicklung, Kopien, Kartenvorverkauf, Druckerpatronenbefüllung, gastronomische Angebote, Reparaturen, Elektroinstallation, Orthopädie), welche zum einen der Kundennachfrage entsprechen, und ohne die sie zum anderen keine ausreichende Rendite erwirtschaften könnten. Daneben bieten die inhabergeführten Betriebe besonders intensive Beratungs- und Serviceleistungen an, um sich von der Konkurrenz v.a. durch die Großfilialisten abzuheben. Manche Betriebe sind ökonomisch nur durch Diversifizierung in weitere Bereiche außerhalb des Ladeneinzelhandels wie Catering/Lieferservice, Versand- /Internethandel oder Verkauf an Unternehmen überlebensfähig.

Das Neubiberger Einzelhandelsangebot wird von kopplungsrelevanten Dienstleistungen (Bankfiliale, Post/Postbank, Friseur, Reinigung, Reisebüro, Schneiderei, sowie Gastronomie, Praxen des Gesundheitswesens und Schönheits- sowie Wellness-Einrichtungen wie Sport-, Kosmetik- und Sonnenstudio) ergänzt. In der hohen Zahl von 50 kartierten Einrichtungen des Gesundheitswesens (Ärzte, Heilpraktiker, Therapeuten) sind die ca. 20 Anbieter des Medizinischen Versorgungszentrums (MVZ) am Rathausplatz enthalten.

Insgesamt wurden in Neubiberg incl. der in Bau befindlichen Unterbibberger Märkte 142 Einzelhandels- und kopplungsrelevante Dienstleistungsbetriebe kartiert.

5.2 Zentrenstruktur

Innerhalb der relativ langgestreckten Gemarkung Neubiberg haben sich mehrere Standorträume des Einzelhandels herausgebildet.

Zentraler Geschäftsbereich der Gemeinde ist der Abschnitt der Hauptstraße vom Bahnhofplatz bis zur Katholischen Kirche an der Kaiserstr. Dort sind in 51 Ladenlokalen 34 Einzelhandelsbetriebe ansässig. Zusammen mit den Arztpraxen in den Obergeschossen addiert sich die Zahl zentraler Handels- und Dienstleistungseinrichtungen auf 72, i.e. rund die Hälfte aller entsprechenden Einrichtungen im Gemeindegebiet (Tab. 6).

Tabelle 5: Einzelhandelsangebot in Neubiberg nach Branche und Standortraum

	Zentrum Hauptstr. bis Kaiserstr.	REWE/ TOOM	Neben-/ Streu- lage	Unter- biberg	SUMME
Nahversorgung*)	1.762 <i>32</i>	1.300 <i>23</i>	305 <i>5</i>	2.217 <i>40</i>	5.584 <i>100</i>
weiterer EH incl. Bau / Garten	1.205 <i>38</i>	1.300 <i>41</i>	655 <i>21</i>	- <i>-</i>	3.160 <i>100</i>
Summe	2.967 <i>34</i>	2.600 <i>30</i>	960 <i>11</i>	2.217 <i>25</i>	8.744 <i>100</i>

*) Lebensmittel, Getränke, Drogeriewaren, Kiosk, Apotheken, Schreibwaren

Etwas mehr als ein Drittel der Neubibberger Einzelhandelsverkaufsflächen entfallen noch auf das gewachsene Zentrum der Hauptstraße bis zur Kaiserstraße (Tab. 5). Weitere 30 % der Flächen nehmen die Märkte REWE und TOOM an der äußeren Hauptstr. ein, der Rest verteilt sich auf das neue Nahversorgungszentrum im Ortsteil Unterbiberg (25 %) sowie Neben- bzw. Streulagen.

Die Tabellen 5 und 6 sowie die Karten 1 und 2 zeigen den nicht nur in Neubiberg zu beobachtenden Wandel der Nahversorgung von innerörtlichen kleinflächigen Verkaufseinheiten zu großzügig geschnittenen Ladenimmobilien, die innerhalb der kleinparzellierten Ortskerne keinen Platz finden und an städtebaulich wenig oder gar nicht integrierten Lagen (Ortsrand, "Grüne Wiese") entstehen. Die vier Neubibberger Lebensmittel-Märkte an den Ortsrandlagen umfassen mit ihren ca. 3.500 qm Verkaufsfläche mehr Fläche als sämtliche 34 Einzelhandelsbetriebe des Zentrums zusammengekommen (ca. 3.000 qm).

Karte 2: Neubiberg Ortsmitte: Einzelhandels- und Dienstleistungskartierung

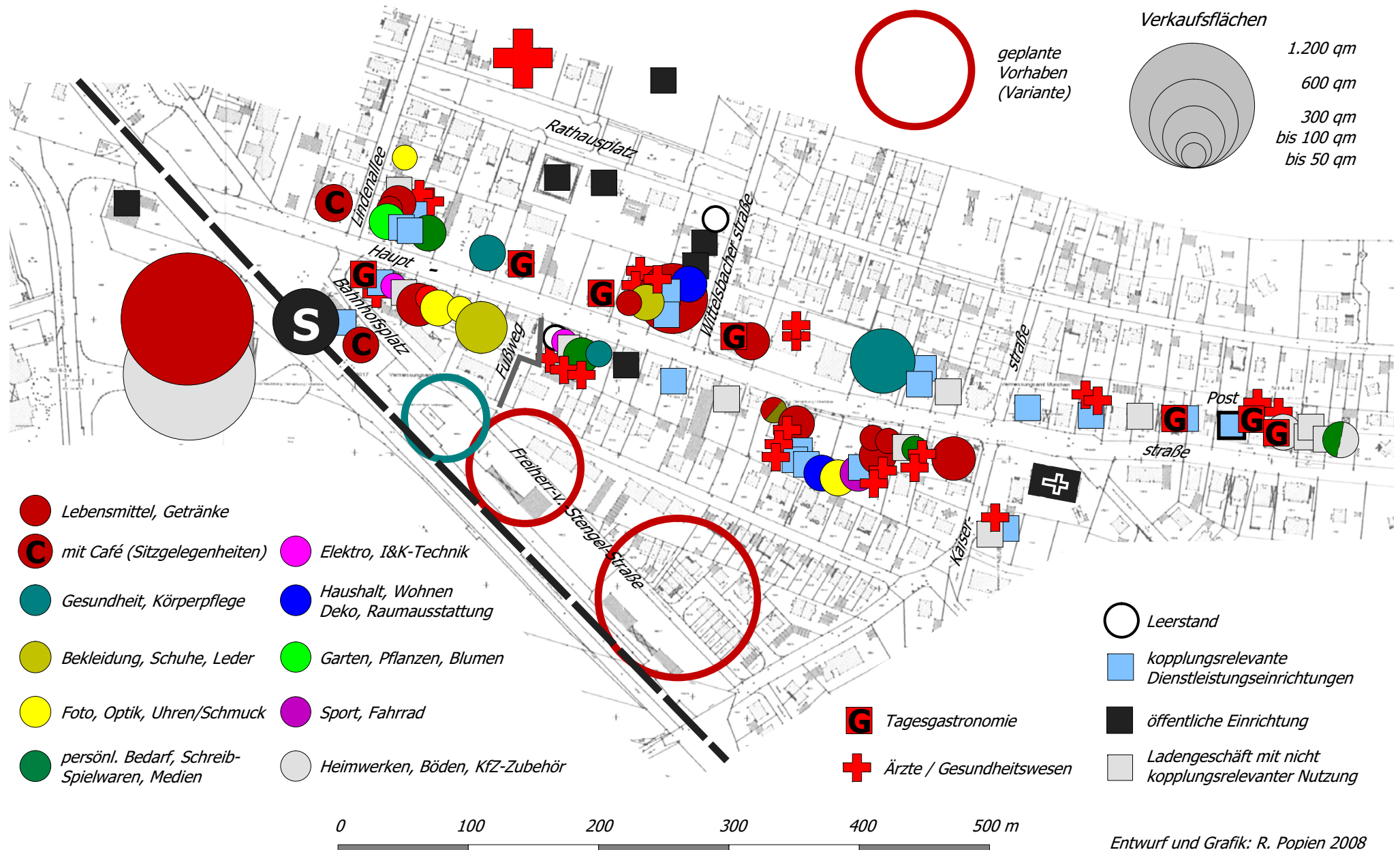


Tabelle 6: Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen in Neubiberg nach Standortraum

	Zentrum Hauptstr. bis Kaiserstr.	REWE/ TOOM	Neben-/ Streu- lage	Unter- biberg	SUMME
EH bis 100 qm	28	-	10	-	38
EH bis unter 400 qm	6	-	1	1	8
EH von 400 bis 800 qm	-	-	-	1	1
EH ab 800 qm	-	2	-	1	3
Summe Einzelhandel	34	2	11	3	50
Gastronomie	4	-	13	2**)	19
DL Ärzte / Gesundheit	19	-	31*)	-	50
weitere kopplungsrelevante DL	15	-	8	-	23
Summe DL	38	-	52	2	92
Gesamt EH und DL	72	2	63	5	142

*) incl. Medizinisches Versorgungszentrum (MVZ)

**) incl. mobiler Imbiss

Während der Einzelhandel zunehmend in Gewerbegebiete an die Ortsränder abwandert, werden die Ladenlokale der Zentren immer stärker von Dienstleistungseinrichtungen übernommen. Dieser Prozess läßt sich in Neubiberg in der Hauptstraße, insbesondere im Bereich östlich der Kaiserstr./Katholischen Kirche beobachten. Dort werden Ladenlokale auch von Dienstleistern ohne Kopplungsrelevanz für den Einzelhandel (z.B. Unternehmensberatung oder Versicherungsbüro) bezogen. Dieser Bereich der Hauptstraße bis zur Josef-Kyrein-Str., der fast ausschließlich entlang des nördlichen Bürgersteiges mit Ladenlokalen belegt ist, und in dem nurmehr fünf Einzelhandelsbetriebe ansässig sind, wird als "Nebenlage" kategorisiert.

In der Standortraum-Kategorie "Streulage" werden die zentralen Einrichtungen zusammengefasst, die sich nicht im Standortverbund eines größeren oder kleineren Zentrums befinden, sondern als einzelne Einrichtungen über das Gemeindegebiet außerhalb der Hauptstraße verstreut sind. Dies gilt für Arztpraxen in Wohngebieten und für Ladengeschäfte an Standorten wie z.B. die Universitätsmensa (Lebensmittelladen), Sportplatz (Gärtnerei), Äußere Hauptstraße (Bäckerei) und die Hohenbrunner Str. (Getränkemarkt).

Der Standortraum REWE/TOOM ist im Grunde ebenfalls als Streulage zu kennzeichnen. Die Immobilie der beiden Märkte liegt vom Zentrum abgeschnitten westlich des Bahngleises mit seinem beschränkten, sehr häufig geschlossenen Bahnübergang. Der Lebensmittelmarkt kann so nicht im Sinne einer Magnetfunktion für den zentralen Geschäftsbereich ausstrahlen. Auch die im Zuge des Neubaus einer Park&Ride-Anlage südwestlich des Bahnhofs gebaute Fußgängerunterführung vermag die Standorträume beiderseits der Bahnlinie nicht zusammenzuspannen. Eine fußläufige Kopplung ist angesichts des weiten Weges entlang der unattraktiven REWE/TOOM-Immobilie, des weiteren Weges über eine Treppe bzw. Lift und schließlich über den städtebaulich unattraktiven Bahnhofsvorplatz mit dem unansehnlichen Einfahrtsbereich eines in die Jahre gekommenen Hotels nicht machbar. Auch der mögliche

Fußweg über den Parkplatz entlang einer Brachfläche und schließlich über den beschränkten, sehr häufig geschlossenen Bahnübergang ist nicht attraktiv.

Die Neubiberger Gaststätten sind überwiegend in Neben- bzw. Streulagen verortet. Von den 19 Einrichtungen mit Tagesgastronomie liegen nur vier im Zentrum der Gemeinde und tragen dort zu den Geschäftszeiten zur Belebung bei bzw. profitieren umgekehrt von den einkaufenden Kunden der Geschäfte.

Eine wichtige zentrenrelevante Funktion haben Ärzte und weitere Betriebe des Gesundheitswesens. Innerhalb der Gemeinde ist eine positiv zu bewertende Konzentration ihrer Praxen auf die westliche Hauptstraße zu verzeichnen (19 von ca. 30). Dazu kommen die 20 Anbieter des MVZ, wobei dessen Standort am nördlichen Rathausplatz außerhalb der Sicht- sowie Gehweite der Hauptstraße liegt.

5.3 Gestaltung und Anmutungsqualitäten

In der heutigen Konsumlandschaft wird der Wert eines Produktes nicht ausschließlich von seinem „Grundnutzen“, sondern zunehmend auch von seinem Zusatznutzen bestimmt. Dies gilt auch für die Einkaufsumgebung. Einkaufsorientierungen werden nicht mehr ausschließlich vom Aspekt der Versorgung geleitet, sondern auch vom Zusatznutzen des Einkaufs wie der gestalterischen und der „Wohlfühl“-Qualität der Einkaufsumgebung. Diese hängt neben dem Ambiente des Straßenraumes und der Gebäudearchitektur v.a. von der Schaufenster- und Ladengestaltung der Betriebe ab.

Beim Außenauftritt der Geschäfte, der Gestaltung ihrer Schaufenster sowie ihrer Ladeneinrichtungen sind einige Defizite auszumachen. Von den 90 in ihrer Außenwirkung bewerteten Ladenlokalen (Einzelhandel und Dienstleistungen) weisen 13 so starke Mängel in ihrer Außenwirkung auf (abblätternde und vergilbte Folien, verschmutzte Eingangsbereiche, ungepflegte Außenanlagen, lieblose Schaufenstergestaltung u.a.m.), dass diese nur mehr als "schlecht, nicht mehr zeitgemäß" bezeichnet werden kann. Vor allem Betriebe in Geschäftsgebäuden, die seit Jahrzehnten einer Renovierung/Sanierung harren, können auch bei noch so großen Anstrengungen der Ladenbetreiber in keiner Weise mit den heute z.B. in Shopping-Centern vermittelten Gestaltungsqualitäten mithalten. Bei einem weiteren Drittel der Ladenlokale führen einzelne Mängel in der Außenwirkung (wie z.B. abgestoßene Rahmen der Schaufenster-Fronten, übermäßige Beschriftungen) zur Bewertung "verbesserungswürdig".

Eine Bewertung "gut, ohne Mängel" der Außenwirkung konnte in der Hauptstraße v.a. bei Geschäften in Neubauten wie z.B. das Geschäftsgebäude am namenlosen Platz gegenüber dem Drogeriefachmarkt vergeben werden. Wie so oft, erweisen sich auch in Neubiberg Optiker, Goldschmiede, engagierte Buchhändler und Wohnraumgestalter sowie kreative Friseure, aber auch Filialbetriebe von Versicherungen als Betriebe mit besonders attraktiven Schaufenstergestaltungen.

Die Ladengestaltung in den Einzelhandelsbetrieben erweist sich doch vielfach attraktiver, als der Außenauftritt vermuten lässt. 15 % der Betriebe wurden bez. ihrer Innengestaltung als "schlecht", 37 % als "verbesserungswürdig" beurteilt. Zu Mängeln, die zu einer Abwertung führen, gehören u.a. abgestoßenes und veraltetes Ladenmobiliar, mit Waren "vollgestopfte" Geschäftsräume, lieblose Dekorationen, schlechte Belichtung und schlechter Geruch z.B. durch Zigarettenrauch.

Die mit „gut“ bewerteten Geschäfte (immerhin 35 %) zeichnen sich durch übersichtliche Produktpräsentationen, liebevolle zeitgemäße Dekorationen, durchgängige Sauberkeit sowie helle und freundliche Ladengestaltungen aus und tragen so zum Wohlfühl der Kunden bei. Neben den oben schon bei der

positiven Außenwirkung genannten Unternehmen seien hier noch eine Reihe von Geschäften an der Hauptstr. der Branchen Schreibwaren, Fleischwaren, Blumen, die Apotheken sowie der Service-Store (Neubau) am Bahnhofplatz genannt. Letzterer hebt sich deutlich von den sonst vielfach an den S-Bahnhöfen zu findenden, alle Sinne beleidigenden Einkaufsstätten ab. Neuere, von Filialisten errichtete Betriebsräume weisen i.d.R. zeitgemäße und attraktive Ladengestaltungen auf wie z.B. die Hofpfisterei, "vom Fass", aber auch der Drogeriemarkt ROSSMANN. Der neue Vollsortimenter in Unterbiberg zeigt den derzeitigen "State of the Art" der Ladengestaltung auf, unter den zukünftige Neubauten nicht fallen werden.

Der öffentliche Raum im Zentrum Neubibergs weist eine völlig unzureichende städtebauliche Gestaltungsqualität auf. Wie schon detailliert vom Planungsbüro BPR SCHÄPERTÖNS & PARTNER (Herren Künne und Dr. Neumann) in einem entsprechenden Informations-Workshop zur Hauptstraßenplanung vorgetragen, bestimmen überdimensionierte, triste Asphaltflächen sowie unattraktive und abgenutzte Straßenmöblierungen das Bild für den zu Fuß einkaufenden Bürger. Vielfach verbinden sich unzureichend gestaltete öffentliche Gehwegflächen mit ebenso hässlich gestalteten Privatgrundstücken (Einfahrten und Ladenvorplätze) zu regelrechten "Asphaltwüsten". Dies führt zusammen mit den nur spärlich vorhandenen Grünflächen/Bepflanzungen und den o.g. Defiziten der Fassaden- und Schaufenstergestaltung v.a. in der westlichen Hauptstr. zu einer städtebaulichen Tristesse, welche die Aufenthaltsqualität deutlich mindert.

Die Aufenthaltsqualität bzw. die Fußgängerfreundlichkeit wird in den Spitzenzeiten zudem vom dichten PKW-Verkehr sowie von Radfahrern auf dem Gehweg vor den Geschäften massiv beeinträchtigt.

In der westlichen Hauptstraße existieren entlang des Straßenrandes keine ansprechenden Sitzgelegenheiten der Tagesgastronomie im Freien. Die zentrale Gaststätte an der Hauptstraße bietet im rückwärtigen Teil Sitzgelegenheiten an, die jedoch keinen besonders aufgeräumten Anblick bieten. Im Zentrum "hinter" dem Rathaus - d.h. ohne Blickbeziehung zu den Passantenströmen auf der Hauptstraße - befindet sich ein attraktiver Brunnen in einer ansprechenden Grün-Umgebung, dort steht jedoch keine Tagesgastronomie zur Verfügung.

6 Händlerbefragungen - betriebliche Einschätzungen und Dispositionen

Die 16 Handelsbetriebe, die den schriftlichen Fragebogen ausgefüllt zurücksandten, bilden im wesentlichen das Branchenspektrum der Gemeinde ab. Ihre Ladenflächen umfassen 42 % der Neubiberger Verkaufsflächen zum Befragungszeitpunkt. Alteingesessene Betriebe (Gründungsjahre 1950, 1969) sind ebenso wie jüngere Betriebe (Gründungsjahre 2000, 2004) im Befragungssample enthalten.

Entsprechend der Lage der Gemeinde Neubiberg in der Agglomeration "München SüdOst" ist der Einzugsbereich der befragten Betriebe nicht auf Neubiberg beschränkt. Nur 42 % der Umsätze erzielen die Betriebe aus der Gemeinde selbst, 58 % ihrer Umsätze werden von Kunden außerhalb Neubiberger erwirtschaftet (Tab. 7).

Tabelle 7: Einzugsbereich der befragten Betriebe:

Anteil an Gesamt-Umsatz	Spektrum	Mittelwert
Neubiberg	20 - 85	42
Waldperlach	5 - 40	24
Ottobrunn / Riemerling / Putzbrunn Waldkolonie	5 - 25	17
darüber hinaus	5 - 40	16

Ein Viertel der Neubiberger Umsätze werden aus dem benachbarten Münchener Stadtteil Waldperlach generiert. Weitere 17 % der Umsätze kommen aus der weiteren Agglomeration "München SüdOst", d.h. aus Ottobrunn, dem Hohenbrunner Ortsteil Riemerling sowie der Putzbrunner Waldkolonie.

Immerhin 16 % der Umsätze stammen noch von außerhalb des o.g. eigentlichen Einzugsgebietes. Bei manchen Spezialisten liegt der Anteil der Umsätze von Kunden außerhalb der Agglomeration SüdOst bei 40 %, sie wären ohne ihre weitgestreute Kundschaft nicht überlebensfähig.

Je nach Betriebstyp sind die Einzugsgebiete der Betriebe unterschiedlich weit aufgespannt. Die Anteile von Kunden außerhalb Neubiberger streuen von 15 (SB-Markt in der Hauptstraße) bis zu 85 %. Der Drogeriefachmarkt in der Hauptstraße zieht einen im Vergleich zum SB-Markt höheren Auswärtigenanteil auf sich, er wird auf 35 % beziffert. Dieser Wert weist auch auf die deutliche Magnetfunktion des Frequenzbringers "Drogeriefachmarkt" hin.

Die Umsatzentwicklung der Betriebe wird vorwiegend als "stagnierend" (50 %) eingeschätzt. Der Anteil der Umsatzoptimisten überwiegt mit 29 % den der Umsatzpessimisten (21 %), i.e. jenen, die für die nächsten Jahre rückläufige Umsätze erwarten. Dabei stellt sich die Zukunft des Neubiberger Einzelhandels weitaus besser dar, als der Gemeinderat bzw. Verwaltungsmitarbeiter sie eingeschätzt hat. Im "Gutachtenquiz" (vgl. Tabelle 20) reichte das Spektrum der Antworten bei der Einschätzung des Anteils der Umsatzpessimisten von 10 bis zu 95 % (!). Der Mittelwert ihrer Schätzungen lag mit 41 % weit über dem erhobenen Wert. Bei manchen lokalen Akteuren scheint das dem Einzelhandel immer wieder nachgesagte "professionelle Schlechtreden" der eigenen Situation und damit auch des Gesamt-Standortes Früchte zu tragen.

Die angegebenen Gründe für die betriebliche Umsatzentwicklung waren im wesentlichen folgende:

- Produkterweiterung, ggf. moderne Flächenkonzepte
- eigene Aktivitäten, eigene Kompetenzen

- Konjunktur (positive vs. negative Einschätzung)
- Zuzug neuer Kunden vs. Rückgang Kundenfrequenz
- Konkurrenz: Internet, SB-Märkte
- mangelnde Unterstützung durch Gemeinde
- Defizite im Branchenmix
- begrenzte Parkmöglichkeiten (2 mal)
- Ableitung Durchgangsverkehr (Äußere Hauptstraße)

Die Betriebe wurden weiterhin nach ihren betrieblichen Dispositionen in den nächsten Jahren gefragt:

- Modernisierung / Umbau geplant (4 mal)
- Aufgabe aus Altersgründen geplant (1 mal)
- Verlagerung geplant (3 mal)
- Verkürzung der Mittagspause (1 mal)

Die Angaben zu geplanten Verlagerungen betreffen einmal den Umzug eines Blumengeschäftes aus einer als zu teuer eingeschätzten Ladenimmobilie in einer Nebenlage an einen attraktiveren Standort, sowie die Planungen der beiden Großfilialisten an der Hauptstraße (SB-Markt und Drogeriefachmarkt), in größere Ladenflächen umzuziehen.

Die Betriebe wurden gebeten, Nennungen von Branchen, Betriebsformen oder Dienstleistungsangeboten abzugeben, welche aus ihrer Sicht in Neubiberg fehlen. Tabelle 8 listet die Nennungen auf und sortiert sie danach, wie hoch sich jeweils das gegebene Markt- und Standortpotenzial aus handelsgeographischer Sicht darstellt.

Tabelle 8: Defizite im Branchenmix aus betrieblicher Sicht und deren Markt- und Standortpotenzial

von Händlern vermisste Angebote (Nennungen)	Markt- und Standortpotenzial aus handelsgeographischer Sicht
Vollsortimenter, Lebensmittel, zeitgemäße Flächen für Lebensmittelhandel größerer Drogeriemarkt Bioladen, Feinkost, Käse gemütliche Gaststätte	vorhanden
Kinderbekleidung/Spielsachen, Spielwaren, Kinder-, Spielwarengeschäft	eingeschränkt vorhanden
Jugendmode, Bekleidung für Jugendliche modernes, chices Bekleidungsgeschäft für Damen und Herren Sportgeschäft (2 mal), Haushaltswaren (3 mal)	kaum bzw. nicht vorhanden
Waschstraße	k.A.

Durch die Lage der Gemeinde im Naheinzugsbereich des PEP sowie im Einzugsbereich der Münchener City ist ein Markt- und Standortpotenzial für kopplungsaffine und hochzentrale Branchen wie z.B. der Textil- und der Sportbranche kaum mehr gegeben. Attraktive Haushaltswaren-Sortimente werden heute außer in innerstädtischen Fachgeschäften und großen Warenhäusern fast ausschließlich in den großen Einrichtungshäusern angeboten und sind am Standort Neubiberg nicht mehr darstellbar. Auch in den Branchen Spielwaren sowie Kinderbekleidung ist die Konkurrenz von hochzentralen Standorten so stark, dass nur einer Ansiedlung von besonders kompetenten und sehr engagierten Facheinzelhändlern noch Chancen gegeben werden können.

Zur Überwindung der genannten Defizite im Bereich des Lebensmittelhandels und der Gastronomie bestehen auf jeden Fall Markt- und Standortpotenziale, vorausgesetzt, es gelingt, den entsprechenden Anbietern geeignete Immobilien zur Verfügung zu stellen.

Zur Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von der Gemeinde unternommen werden, um die Einkaufssituation in Neubiberg zu verbessern" wurden die in Tabelle 9 nach Handlungsfeldern sortierten Antworten abgegeben. Eines der Hauptthemenfelder neben den Parkmöglichkeiten (Neuschaffung sowie Kontrolle der Dauerparker) und der Verkehrsplanung war die Schaffung von "Grünen Flächen". Gewünscht wurden auch verstärkte Hinweise im Gemeindeblatt NANU.

Tabelle 9: Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von der Gemeinde unternommen werden, um die Einkaufssituation in Neubiberg zu verbessern?"

Parkmöglichkeiten
Parkplätze
mehr Parkplätze
mehr Parkplätze vor Geschäften
Für genügend Parkplätze zum Einkauf zu sorgen
Rathausparkplatz für die Öffentlichkeit - nicht für Rathausmitarbeiter!
unterirdisches Parkhaus
Parkplätze freimachen bei Blumen Baumann + Plieninger - Frechheit!
Konsequenzen bei regionaler Parkzeit-Überwachung (max. 2 Std.)
Dauerparker härtere Kontrollen
keine Dauerparkmöglichkeiten in der Hauptstr. zulassen
keine Verengung der Hauptstr.
weniger Ampeln und mehr 30er Zonen
Straßenmarkierung
Querungshilfen (Fußgänger)
Fahrradstellplätze und Fahrradwege
Bahnunterführung!
Bahnübergang am Bahnhof eine Katastrophe
besserer Zugang zur Hauptstrasse, S-Bahn-Unterführung

Mehr grüne Punkte, Bepflanzung und Sitzbänke
Die grauen Blumenkästen entfernen und kleine geschmackvolle Oasen zu schaffen, die eine schnuckelige Gemeinde ausmachen
Grünflächen schaffen
Ruheinseln
Neugestaltung des Geländes westlich der Bahngleise, jetziger REWE-Markt. Dem Markt muß die Möglichkeit für Wachstum gegeben werden. Nicht an alten Planungen festhalten, dort müssen gänzlich neue Überlegungen über Zugang für KfZ und Ausbau des Marktes (REWE-TOOM) geschaffen werden
keine großen Einkaufsmöglichkeiten errichten
Bei Baugenehmigungen auf mehr Ladengeschäfte im EG achten, v.a. östlich der Kaiserstr.
Hinweise auf vorhandene Geschäfte
Regelmäßiger Hinweis in gemeindl. Publikationen (z.B. NANU) auf Attraktivität der örtl. Geschäfte und Handwerker (Kurze Wege, Kaufkraft bleibt vor Ort -> Stärkung des örtlichen Gewerbes)
Weihnachtsdekoration
flexiblere Öffnungszeiten abends
Sonst ist aus meiner Sicht die Stimmung sehr gut. Man kann mit unserer Bürgermeisterin/ Ordnungsamt usw. alles meistern, aus meiner Sicht "danke".

Deutlich kürzer als die Vorschlagsliste der Händler an die Gemeinde ist ihre Liste von Vorschlägen bzw. Anregungen an die Gewerbetreibenden selbst. Auf die Frage nach den Dingen, die die Händler und Gewerbetreibenden zur Standortverbesserung unternehmen sollten, standen die beiden Themenfelder "mehr Zusammenarbeit bzw. Gemeinschaftswerbung" sowie "längere bzw. einheitliche Ladenöffnungszeiten" im Vordergrund (Tab. 10). Daneben wurde noch ein attraktiveres Erscheinungsbild angemahnt.

Tabelle 10: Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Was sollte Ihrer Meinung nach von den Neubiberger Einzelhändlern und Gewerbetreibenden unternommen werden, um die Einkaufssituation in Neubiberg zu verbessern?"

wird schon alles unternommen, bester Kundenservice, Preisnachlässe usw.
Stimmung schlecht: ohne Namen - viele "Möchte-gerne" glauben alles besser zu wissen - kehren nie vor der eigenen Tür, fordern nur u. machen sowieso, wie sie wollen
mehr Zusammenarbeit und Ziele verfolgen
Gemeinschaftliche Werbung bzw. Werbeauftritte
gemeinsame Werbeaktionen
größere Verkaufsflächen
besseres, attraktiveres Erscheinungsbild
kundenfreundliche Läden

nicht nachlassen in Service und Leistung, auch wenn die Kaufkraftverluste (METRO, OBI, IKEA etc.) hart sind (Das Bewusstsein der Einkäufer für Qualität statt Quantität muß zurückkehren)
durchgehende Ladenöffnungszeiten Verlängerung der Öffnungszeiten Einheitliche Öffnungszeiten Synchronisierung der Öffnungszeiten
Teilnahme an Veranstaltungen (Straßenfest, Martini- und Christkindlmarkt) Beim Straßenfest und Martini-Markt keine fliegenden Händler verkaufsoffene Sonntage

Die Betriebsbefragung sollte auch Aufschluss über die Einstellung der lokalen Händlerschaft zur geplanten Ansiedlung von größeren Märkten am südlichen Bahnhofplatz geben. Fünf positiven Haltungen stehen acht ablehnende gegenüber (Tab. 11). Ein Unternehmer ist grundsätzlich "pro Großformat", jedoch wg. des zu erwartenden Verkehrsaufkommen an anderer Stelle, z.B. am Standort REWE.

Tabelle 11: Händlerbefragung: Antworten auf die Frage "Wie beurteilen Sie evtl. Pläne zur Ansiedlung größerer Betriebsformate (z.B. Lebensmittel-Vollsortimenter / Drogeriefachmarkt) am südlichen Bahnhofplatz?"

positiv mit sehr gut! Entlastung der Hauptstr., mehr Laufkundschaft für die kleinen Läden auf der Hauptstraße Alles, was nicht kleine, inhabergeführte Geschäfte den Garaus machen, sollten willkommen sein. Je größer das Angebot, je mehr locken wir nach Neubiberg Bei Verlagerung bestehender Formate positiv, bei Neuansiedlung im Bereich Lebensmittel-Einzelhandel negativ, da Verdrängungswettbewerb Beachtung des Verkehrs: wenn die Zufuhr geregelt ist, muß es sein, "muß" für die Gemeinde und unser Allgemeinsein für die Zukunft ein klares "Ja"
völlig ungeeigneter Standort! Nicht lösbare Verkehrssituation! (zu hohes Verkehrsaufkommen) Rewe, Tengelmann, Rossmann sind bereits vor Ort. Abzug der Kaufkraft v. Hauptstraße. Besser wäre Ärzte oder Bürohäuser genügend vorhanden, kleine Geschäfte sterben aus (Putzbrunn z.B.) durch größere Betriebsformate sterben die kleinen Einzelhändler bringt dem Einzelhändler eher nix kein Bedarf schlecht für Einzelhandel in der Hauptstraße Unsinn ablehnen

Die Befürworter neuer größerer Formate am Bahnhofplatz erhoffen sich für die Zukunft eine höhere Kundenfrequenz, von der dann auch die Betriebe im Umfeld profitieren können. Diejenigen, die neue Einzelhandelsflächen ablehnen, befürchten einen zunehmenden Druck auf die inhabergeführten Fachgeschäfte sowie einen Abzug des Einkaufsgeschehens von der Hauptstraße.

7 Stellplatz- und Belegungsanalyse

Zur Ermittlung des wesentlichen Standortfaktors "Erreichbarkeit für den PkW-Kunden" wurde eine zweistufige Stellplatz- und Belegungsanalyse durchgeführt. Zunächst wurden die bestehenden Stellplätze entlang der Hauptstraße und der Abschnitte ihrer Seitenstraßen in fußläufiger Distanz, sowie am Rathausplatz kartiert (Karte 3).

In die Kartierung aufgenommen wurden zunächst alle öffentlichen Stellplätze im Bereich Bahnhofplatz bis zur Einmündung der Hohenbrunner Str. an der Katholischen Kirche. Diese sind fast ausnahmslos als auf 2h mit Parkscheibe limitierte Stellplätze ausgewiesen.

In Nähe des Rathauses existieren zwei Parkplätze mit Limitierung der Parkdauer, zum einen mit direkter Einfahrt von der Hauptstraße aus (28 Stellplätze für 2h), zum anderen am abseits der Hauptstraße gelegenen westlichen Rathausplatz (21 Stellplätze für 3h).

Zusätzlich zu diesen Stellplätzen auf öffentlichen Grund existieren solche auf Privatgrund, die für die Kunden freigehalten werden, wie z.B. am Neubiberger Hof, an der Rückseite des SB-Ladens Hauptstr./Wittelsbacher Str. (12 Stellplätze) und vor dem Getränkemarkt Haupt-/Kaiser-Straße.

Die Anzahl der Stellplätze in dem so definierten Bereich "Hauptstraße Zentrum" addiert sich auf 265.

Nicht zu den o.g. Kundenparkplätzen gezählt wird ein weiterer Parkplatz am östlichen Rathausplatz. Dieser ist z.Tl. für Rathausmitarbeiter reserviert, zum anderen Teil nicht limitiert und demnach von Dauerparkern belegt.

Im Bereich östlich der Katholischen Kirche sind nur die 10 Stellplätze unmittelbar vor dem Geschäftsgebäude, in dem sich die Post/Postbank befindet, auf 2h begrenzt, ansonsten ist auf den öffentlichen Stellplätzen Dauerparken möglich.

Abb. 1 zeigt die Belegung der 265 Stellplätze im Standortraum "Hauptstraße Zentrum" im Verlauf der drei Erhebungstage.

Der höchste Parkdruck mit ausgeprägten Belegungsspitzen ist an allen drei Tagen jeweils am Vormittag gegen 11 Uhr - samstags schon ab 10h - festzustellen. Weitere Nebenspitzen sind Freitag nachmittags gegen 15h und 17h sowie am Dienstag zwischen 16h und 17h zu verzeichnen.

Während der Nebenspitze Di nachmittags sind im Zentrum 65 Stellplätze, d.h. 25 % der kartierten Parkmöglichkeiten noch frei. Für die Hauptspitze Fr vormittags sinkt der Anteil der freien Parkplätze auf nur mehr 18 %. Dieser Wert bedeutet nun nicht, dass an allen Einzelhandels-Standorten entlang der Hauptstraße jeweils 18 % der Parkplätze frei sind und der autofahrende Kunde an allen Standorten noch einen freien Platz findet. Vielmehr lassen sich zu Spitzenzeiten verschiedene "Brennpunkte" beobachten, denen eine Reihe nicht voll ausgelasteter Stellplatzareale gegenüber steht.

Karte 3: Neubiberg Ortsmitte: Stellplatzanalyse Oktober 2007

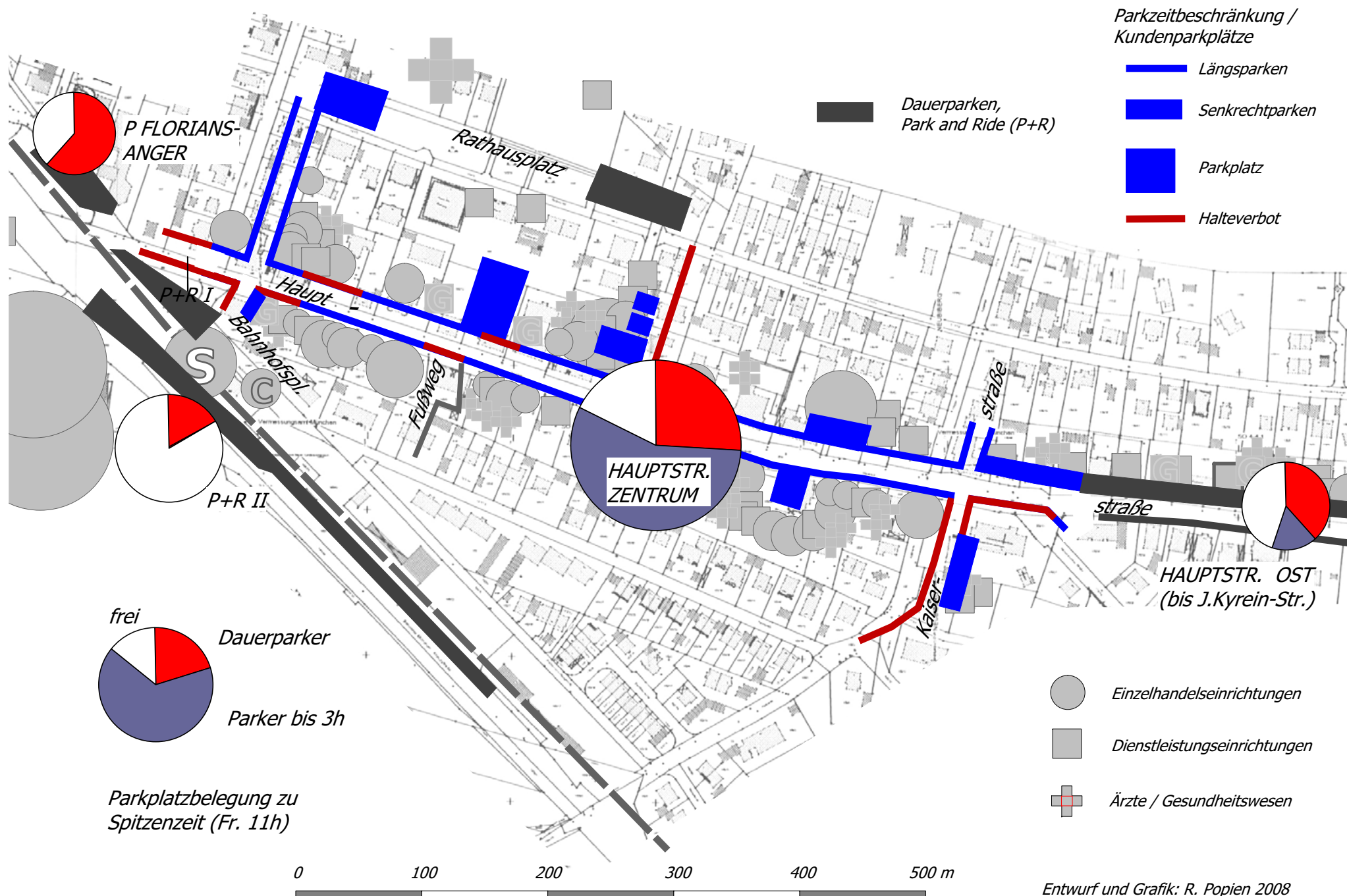
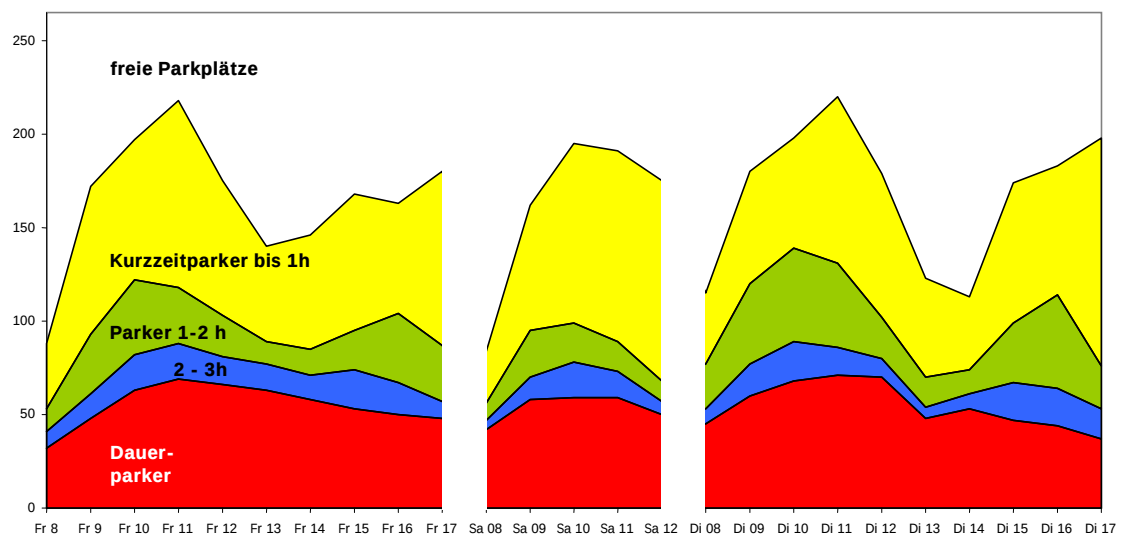


Abbildung 1: Standortraum "Hauptstraße Zentrum": Stellplatzbelegung Oktober 2007



Ein Brennpunkt ist die Ecke Lindenallee/Hauptstraße. Der Geschäftsagglomeration an dieser Kreuzung stehen gerade einmal ca. 12 auf mehrere Buchten verteilte Parkplätze vor den Ladeneingängen zur Verfügung, die dann auch alle belegt sind. Hier ist die Erreichbarkeit für den PkW-Kunden als sehr begrenzt einzustufen.

Der auf 3h limitierte Parkplatz am westlichen Rathausplatz (21 Stellplätze), ist zu 57 % von Dauerparkern belegt, die sich im Wissen um die fehlende Parkraumüberwachung nicht an die 3h-Regel halten.

Der private Kundenparkplatz des SB-Marktes ist mit 12 Stellplätzen weitaus zu klein, um den Ansprüchen des Lebensmittelmarktes an die PkW-Erreichbarkeit zu genügen. Auch liegt seine Einfahrt ungünstig in der Nebenstraße (Wittelsbacher Str.). Hier stellt eine Reihe von Dauerparkern ihr Fahrzeug ab, von den Kunden (Kurzparkern) wird er ansonsten kaum angenommen.

Vor der Geschäftsagglomeration Hauptstraße 24-28 ("Teawolly" bis "Fruchtarkade/Müller/vm") und dem gegenüberliegenden Drogeriefachmarkt ROSSMANN existieren ca. 50 Stellplätze. Die wenigen freien Plätze (Anzahl 5) können erst bei langsamer Vorbeifahrt "entdeckt" werden.

Entspannter stellt sich die Situation im Bereich der Kreissparkasse / Kaiserstr. dar. Hier sind auch zu Spitzenzeiten i.d.R. freie Parkplätze zu finden.

Problematisch ist die Tatsache, dass insgesamt mehr als ein Viertel aller Stellplätze des Zentrums (26 %) aufgrund der nicht vorhandenen Sanktionen von Dauerparkern (länger als 3h) belegt ist. Für manche Angestellte stellt sich in den Morgenstunden angesichts noch weiterer freier Stellplätze kein Unrechtsbewußtsein ein. Jedoch sind genau die Fahrzeuge, die zu Geschäftsbeginn für den weiteren Tag abgestellt werden, diejenigen, die dann zu Spitzenzeiten dem potentiellen Kunden einen Parkplatz vorenthalten. Könnte es gelingen, die ca. 70 Dauerparker aus dem Zentrum zu verbannen, könnte ein so großes Stellplatzangebot geschaffen werden, dass der Kunde auch in Spitzenzeiten eine reelle Chance auf einen freien Parkplatz in annehmbarer Fußwegdistanz erhält.

Die fehlende Parkraumüberwachung führt nicht nur zu einem vergleichsweise hohen Anteil von Dauerparkern. Sie zieht auch eine laxen "Parkmoral" mit sich, allzuhäufig werden Fußgänger behindert bzw. es wird ohne Rücksicht auf den fließenden Verkehr in zweiter Reihe gehalten.

Während der dreitägigen Belegungsanalyse wurde auch die Belegung der Park- und Ride-Plätze am Bahnhof sowie des Parkplatzes "Floriananger" gemessen (Karte 3). Auf die Ermittlung der Parkdauer wurde hier verzichtet, der Erfahrung nach werden hier Fahrzeuge ausschließlich von Dauerparkern bzw. Pendlern abgestellt. Der ca. 45 Stellplätze umfassende Park- und Ride-Platz in Nachbarschaft des Bahnhofsgebäudes ist unter der Woche vormittags voll belegt - ganz im Gegensatz zu den 102 Stellplätzen des zweiten Park- und Ride-Platz jenseits des Bahngeländes. Auf diesem neuen Park- und Ride-Platz liegt die Belegungsquote auch zu absoluten Spitzenzeiten bei gerade einmal 20 %.

Auch der Erfahrungsbericht P&R NEUBIBERG (2007), welcher 49 Kontrollmessungen im Zeitraum von Juni bis November 2007 durchgeführt hat, konstatiert: "Die neue P+R Anlage war (...) nur gering ausgelastet" (S. 8). Die durchschnittliche Anzahl der gezählten PkWs betrug lediglich 16,8. Nur an fünf der 49 Zeitpunkte lag die Belegung mit 30 und mehr PkWs besonders hoch.

Mögliche Konsequenzen aus diesen Befunden werden in den Handlungsempfehlungen diskutiert.

In der Hauptstraße östlich der Katholischen Kirche bestehen keine Parkprobleme. Vor der Post kommt es ab und an zu erhöhtem Parkdruck und zu störendem 2.-Reihe-Halten. Ansonsten ist das Stellplatzangebot für die wenigen Geschäfte und Dienstleister bis zur Josef-Kyrein-Str. völlig ausreichend. Auch ohne Parkraummanagement sind zu Spitzenzeiten fast die Hälfte der Stellplätze frei.

8 Haushaltsbefragung - Einkaufsverhalten und Einschätzungen

8.1 Einkaufsverhalten: Zentrenorientierung

Fast ein Viertel der Befragten gab bei der Frage nach der Stadt bzw. Gemeinde, in der sie das letzte Mal einkaufen waren und dabei über 50 EUR ausgegeben haben, das Münchner Shopping-Center PEP an, auf das 19 % aller Nennungen entfiel. Weitere starke Kaufkraftabflüsse sind nach Ottobrunn (20 % der Befragten, 16 % der Nennungen) zu verzeichnen. Nennenswerte Anteile von Befragten nannten die Nachbargemeinden Putzbrunn und Unterhaching sowie die Münchener Innenstadt als Ziel ihrer letzten Einkäufe über 50 EUR.

Nur 35 % der Befragten gab Neubiberg selbst als Einkaufsziel an (29 % der Nennungen).

Eine Differenzierung des Einkaufsverhalten nach der Wohndauer und nach dem Alter der Befragten zeigt eine vergleichsweise niedrige Bindung Jüngerer an Neubiberg auf. Die Unter-35-Jährigen kaufen verstärkt in Unterhaching ein, ebenso die Befragten in der Altersgruppe von 35 bis 49 Jahre (Tab. 12).

Die schon länger ansässigen, älteren Neubiberger Bürger haben eine stärkere Ortsbezogenheit. Für die Gruppe der Alten ab 75 aber zeigt sich dann eine verstärkte Inanspruchnahme des PEP.

Tabelle 12: Einkaufsorte letzter Einkauf über 50 EUR, Angaben in Prozent von allen Nennungen

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 bis 74	75 und älter	Gesamt
Neubiberg	23	28	30	32	29	29
München PEP	28	19	19	16	23	19
Ottobrunn	9	16	14	20	21	16
Putzbrunn Waldkolonie	13	10	15	12	9	12
Unterhaching	14	14	4	2	3	8
München City	11	8	12	16	13	12
sonstige	3	5	5	2	4	4
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>79</i>	<i>427</i>	<i>293</i>	<i>265</i>	<i>105</i>	<i>1169</i>

Zwei Motive bestimmen die Unterschiede im Einkaufsverhalten der Altersgruppen. Zum einen ist es die Bindung an den eigenen Wohnort, die bei den Älteren durch ihre lange Wohndauer stärker als bei den Jüngeren ausgeprägt ist. Zum anderen aber zeigen sich unterschiedliche Ansprüche an die Betriebsformate je nach Alter bzw. Wohndauer. Jüngere Konsumentenschichten bevorzugen großzügig geschnittene Märkte mit umfangreichen Auswahlmöglichkeiten und größerer Bewegungsfreiheit (u.a. mit Kinderwagen) im Markt.

Zur Prüfung der Betriebspräferenzen nach Alter bzw. Wohndauer wurden, um mögliche Verzerrungen durch die Nähe zu verschiedenen Angeboten in den Nachbargemeinden auszublenden, die Bewohner des zentralen Siedlungsteils Neubibergs (Bahngleis bis Cramer-Klett-Straße) ausgewählt. Der großzügig geschnittene REWE an der äußeren Hauptstraße erhält von den nach 1998 zugezogenen Bürgern erheblich höhere Nennungsanteile beim Obst-Gemüse- und beim Lebensmittel-Groß-Einkauf als von den Alteingesessenen. Im Drogeriewarensektor kann bei den Jüngeren der neue DM-Markt in der Unterhachinger Peripherie (18 %) stark zu Ungunsten des kleinflächigen ROSSMANN (44 %) punkten, während von den Alteingesessenen (seit 1977) fast 60 % den ROSSMANN und lediglich 5 %

den DM-Markt nennen. Auch im Schreibwarenssektor fahren die Neubürger des zentralen Wohngebietes zu hohen Anteilen gleich in das Ottobrunner Isar-Center mit seinem MÜLLER-Markt. Nur 51 % ihrer Kaufkraft für Schreibwaren verbleibt in Neubiberg (v.a. im Fachgeschäft PLINNINGER), bei den Alteingesessenen sind es noch 75 %. Im Bereich Wäsche/einfache Textilien zeigt die Frage nach dem Einkaufsort von Strümpfen/Socken auf, dass noch 30 % der Alteingesessenen diese am Ort kaufen, aber nur mehr 17 % der seit 1998 Zugezogenen.

Die für die Bürger im zentralen Siedlungsteil beobachteten Zusammenhänge zwischen Wohndauer und Ortsbezogenheit gelten auch in den weiteren Ortsteilen. Bei der Betrachtung des Einkaufsverhalten in den verschiedenen Ortsteilen schlagen dann die unterschiedlich hohen Verhältnisse von Alteingesessenen zu Neubürgern, v.a. aber die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten in den Nachbarorten durch (Tab. 13).

Tabelle 13: Einkaufsorte letzter Einkauf über 50 EUR, Angaben in Prozent von Befragten, Mehrfachantworten möglich

	Cramer-Klett-Str. und östlich	zwischen Bahn u. Cramer-Klett-Str.	Mozart-/Promenaden-Str.	Äußere Hauptstr.	Unterbiberg *)	Gesamt
Neubiberg	30	41	38	43	22	35
München PEP	24	22	13	27	25	23
Ottobrunn	22	22	33	18	8	20
Putzbrunn Waldkolonie	28	11	4	1	1	14
Unterhaching	3	4	4	14	39	10
München City	13	17	17	14	7	14
sonstige	4	5	8	4	11	6
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>311</i>	<i>394</i>	<i>24</i>	<i>106</i>	<i>130</i>	<i>965</i>

*) vor Eröffnung des Nahversorgungszentrums Unterbiberg

In Bezug auf die Orientierung zu den suburbanen Nachbargemeinden ist ein deutliches Ost-West-Gefälle innerhalb der Neubiberger Siedlungsteile auszumachen. Während 28 % der Einwohner östlich der Cramer-Klett-Str. das Gewerbegebiet Putzbrunn Waldkolonie als Ziel nannten, waren es bei den übrigen Siedlungsgebieten nur ein bis elf Prozent.

Besonders augenfällig wird die von der übrigen Gemeinde deutlich abweichende Zentrenorientierung der Bewohner des Ortsteils Unterbiberg mit seinen umfangreichen Neubaugebieten, in denen zum Zeitpunkt der Befragung noch keine Einkaufsmöglichkeiten bestanden. 91 % der befragten Unterbiberger sind nach 1997 zugezogen, darin sind fast 40 %, die erst seit 2003 in Neubiberg ansässig sind. Gerade einmal 22 % der Unterbiberger gaben als letzten Einkaufsort (über 50 EUR) Neubiberg an. Die höchsten Nennungsanteile entfielen auf Unterhaching (39 %) sowie das Münchener PEP. Die Eröffnung des neuen Nahversorgungszentrums in Unterbiberg (Vollsortimenter, Getränkemarkt und Discounter) wird zu einem Rückgang dieser hohen Kaufkraftabflüsse führen.

8.2 Verkehrsmittelwahl

Die Probanden wurden zunächst gefragt, ob ihnen zum Einkaufen ständig ein PkW zur Verfügung steht. 78 % der Befragten bejahten dies. Auch die 65 bis 74-Jährigen verfügen zu 78 % ständig über einen PkW, der Anteil sinkt für die Alten ab 75 auf nurmehr 64 %. Diese immer noch hohen Anteile weisen darauf hin, dass die vielfach zitierte Gruppe der "immobilen Alten", welche sich nur noch schwer fortbewegen können, in dem Ausmaß hier gar nicht existiert.

Die Personen, denen ständig ein PkW zur Verfügung steht, nutzen diesen auch (zu 89 %) zur Erledigung ihrer Einkäufe.

Tabelle 14: Zusammenhang PkW-Verfügbarkeit - Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen, Mehrfachnennungen möglich

	ständige PkW-Verfügbarkeit	
Anteile in Prozent	ja	nein
Einkauf mit Auto von zu Hause	89	44
zu Fuß von zu Hause	47	65
mit dem Fahrrad	60	73
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>770</i>	<i>214</i>

Diejenigen Befragten, die nicht ständig über einen PkW verfügen, sind in ihrem Einkaufsverhalten nun nicht völlig PkW-"abstinent". Zwar erledigen ca. zwei Drittel von ihnen ihre Einkäufe u.a. zu Fuß, und 73 % gaben an, u.a. mit dem Fahrrad einzukaufen. 44 % aber nutzen die Gelegenheiten, an denen ihn ein PkW zur Verfügung steht, auch zum Einkauf mit dem PkW.

Umgekehrt ist auch ein Großteil derjenigen, die ständig über einen PkW zu Einkaufen verfügen, in der Verkehrsmittelwahl beim Einkaufen "multi-modal" und benutzt sowohl den PkW, als auch das Fahrrad (60 %) sowie die eigenen Füße (47 %).

Tabelle 15: Verkehrsmittel nach Wohnort, Angaben in Prozent

	Cramer-Klett-Str. und östlich	zwischen Bahn u. Cramer-Klett-Str.	Mozart - /Promenaden-Str.	Äußere Hauptstr.	Unterbiberg *)	Gesamt
Ausschließlich mit dem Auto	23	8	-	8	31	16
Mit dem Auto und weiteren	65	71	63	70	60	67
ausschließlich ohne Auto	12	21	38	22	10	17
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>322</i>	<i>401</i>	<i>24</i>	<i>107</i>	<i>131</i>	<i>985</i>

QUELLE: Eigene Erhebungen, PV/POPIEN (2006), S. 26;

*) vor Eröffnung der Lebensmittelmärkte in Unterbiberg

Von den befragten Neubiberger Haushalten gaben 17 % an, ihre Einkäufe ausschließlich ohne den PkW zu besorgen. Etwas mehr als zwei Drittel der Befragten erweisen sich als "multi-modal", sie nutzen neben dem PkW andere Verkehrsmittel bzw. gehen auch zu Fuß. Grundsätzlich nur mit dem Auto zum Einkaufen unterwegs sind 16 % der Befragten (Tab. 15).

In welchem Mass welches Verkehrsmittel zum Einkaufen genutzt wird, hängt natürlich vor allem mit der Verfügbarkeit von wohnortnahen Einkaufsgelegenheiten ab.

Im Vergleich zu einer Untersuchung in der Landkreisgemeinde Schäftlarn südlich von München (PV/POPIEN 2006) zeigen sich in Neubiberg erheblich höhere Anteile des nicht motorisierten Einkaufsverkehrs, also des Fahrrad- und zu-Fuß-Verkehrs. Dies ist im wesentlichen auf den Besitz an den von Kunden nachgefragten Betriebsformaten zurückzuführen. In der Gemeinde Schäftlarn steht für drei Siedlungsteile nur ein Lebensmittel-Vollsortimenter zur Verfügung, Discounter und Drogeriemärkte bestehen am Ort nicht, so dass die Konsumenten dort auf die Fahrt mit dem PkW in die Nachbargemeinden angewiesen sind.

Im Neubiberger "modal split" der benutzten Verkehrsmittel weist einmal das Siedlungsgebiet östlich der Cramer-Klett-Straße und zum anderen der westliche Ortsteil Unterbiberg einen höheren Anteil des PkWs als im zentralen Gemeindegebiet auf (Tab. 15). Hier schlagen die Defizite an Einkaufsgelegenheiten im Wohnumfeld durch.

Verkehrsmittelwahl nach Produkten und Einkaufsstätten

Im Gegensatz zum Lebensmittelgroßeinkauf werden Einkäufe von Frischesortimenten wie z.B. Obst und Gemüse zu großen Anteilen auch ohne den PkW durchgeführt (Tab. 16).

Tabelle 16: Verkehrsmittelwahl beim Einkauf ausgewählter Nahversorgungssortimente

	Obst/ Gemüse	Lebensmittel Großeinkauf
PkW	41	69
PkW und Rad/zu Fuß	24	14
Rad	15	7
Rad/zu Fuß	8	3
zu Fuß	10	4
ÖPNV (u.a.)	3	3
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>2.209</i>	<i>2.125</i>

Lebensmittelgroßeinkäufe ("Kofferraumwaren") werden von 83 % der Befragten mit dem PkW durchgeführt, darin sind 14 %, die dazu auch andere Verkehrsmittel, v.a. das Fahrrad nutzen.

Neben der Sperrigkeit und dem Gewicht der Güter hat v.a. die Entfernung der Betriebe zum Wohnort einen Einfluss auf die Verkehrsmittelwahl (Tab. 17 und 18).

Auf das IsarCenter am Ottobrunner Ortsrand und die an den Ortsrändern von Putzbrunn und Unterhaching gelegenen ALDI-Discounter entfallen die höchsten Anteile von Befragten, die diese Märkte ausschließlich mit dem PkW aufsuchen. Beim REWE an der Äußeren Hauptstraße ist immerhin noch ein Anteil der nachhaltigen Verkehrsmittel (Rad, zu Fuß, ÖPNV) von 37 % zu verzeichnen.

Tabelle 17: Großeinkauf Lebensmittel: Verkehrsmittelwahl nach Betrieb

	REWE Äußere Haupt- str.	Tengel- mann Haupt- str.	ALDI Putz- brunn	ALDI Unter- haching	Edeka Otto- brunn IsarCenter	Tengel- mann Otto- brunn	KAUF- LAND PEP
PkW	63	37	71	79	84	53	73
PkW und Rad/zu Fuß	16	21	17	12	13	21	12
Rad	8	17	7	3	2	14	3
Rad/zu Fuß	4	9	1	1	1	2	2
zu Fuß	5	12	2	2	1	8	0
ÖPNV (u.a.)	3	5	2	3	0	1	10
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>993</i>	<i>235</i>	<i>745</i>	<i>551</i>	<i>399</i>	<i>217</i>	<i>292</i>

Die niedrigsten PkW- und gleichzeitig höchsten zu-Fuß-Anteile weisen der Tengelmann-Lebensmittelmarkt und der ROSSMANN-Drogeriefachmarkt in der Neubiberger Hauptstraße auf. Diese sind aus Gründen der Nachhaltigkeit positiv zu beurteilen. Gleichzeitig aber weisen sie auf die begrenzten Einzugsbereiche der Märkte hin.

Tabelle 18: Ausgewählte Betriebe Drogeriewaren und kleines Geschenk: Verkehrsmittelwahl

	Drogeriewaren		kleines Geschenk		
	ROSS- MANN Hauptstr.	DM Unter- haching	Buch Lentner Hauptstr.	vom Fass, Hauptstr.	diverse PEP
PkW	35	69	21	25	56
PkW und Rad/zu Fuß	21	11	20	21	15
Rad	18	6	21	16	7
Rad/zu Fuß	9	3	17	13	3
zu Fuß	12	7	15	18	4
ÖPNV (u.a.)	4	3	6	6	15
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>1213</i>	<i>436</i>	<i>509</i>	<i>389</i>	<i>557</i>

In den Non-Food-Produktbereichen der Nahversorgung spiegelt die Auszählung der genannten Verkehrsmittel den je nach Standort unterschiedlichen "modal split" der dazu aufgesuchten Geschäfte wider. Die Betriebe in der Neubiberger Hauptstraße werden von 64 bis 80 % der Befragten auch ohne den PkW aufgesucht. Der in der Unterhachinger Peripherie entstandene DM-Markt kann dagegen aufgrund seiner völlig desintegrierten Lage nicht über einen entsprechenden Anteil von 31 % hinauskommen.

Der ÖPNV spielt mit Anteilen von i.d.R. weit unter 10 % eine sehr untergeordnete Rolle im Einkaufsverhalten der Nahversorgung. Nur das PEP vermag durch seine gute Anbindung auch ÖPNV-Anteile von 10 bis 15 % je nach besorgtem Sortiment erreichen.

Einkaufswege nach Altersklasse und Erwerbstätigkeit

Bei den Rentnern ist der Anteil der zu Fuß Einkaufenden höher als bei den Berufstätigen. Auch ist bei ihnen im Gegensatz zu den Jüngeren bis 64 ein nennenswerter Anteil von Befragten (12 %) zu verzeichnen, die mit der S-Bahn von zu Hause aus zum Einkaufen fahren (Tab. 19).

Das Einkaufsverhalten der Befragten unterscheidet sich außer nach der Kategorie "Altersklasse" vor allem nach der Erwerbstätigkeit. So wurden die Befragten unter 65 Jahre auch danach kategorisiert, ob sie erwerbstätig/in Ausbildung oder erwerbslos sind.

Tabelle 19: Benutzte Verkehrsmittel und -wege zur Erledigung der Einkäufe nach Erwerbstätigkeit, Angaben in Prozent, Mehrfachnennungen möglich

	unter 65, erwerbstätig	unter 65, erwerbslos	65 plus	Gesamt
Mit dem Auto von zu Hause aus	81	85	72	79
Mit dem Auto auf dem Weg zur Arbeit	41	2	0	23
Zu Fuß von zu Hause aus	43	59	61	51
Mit dem Fahrrad von zu Hause aus	60	71	64	63
Mit der S-Bahn von zu Hause aus	3	5	12	6
Mit der S-Bahn auf dem Weg zur Arbeit	10	1	-	6
In der Mittagspause	7	0	-	4
weiteres (Bus, U-Bahn, Bus/U-Bahn, Rad-Arbeitsweg, Rad/Bus, Lieferung)	5	10	5	6
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>534</i>	<i>178</i>	<i>282</i>	<i>994</i>

Drei Viertel der Erwerbstätigen sind Auspendler, davon haben zwei Drittel ihren Arbeitsplatz in München. Etwas mehr als die Hälfte aller Erwerbstätigen nutzt den Arbeitsweg zum Einkaufen, zum einen als S-Bahn-Pendler (10 %), v.a. aber mit dem PKW. Dies unterstreicht die nachlassende Bedeutung von klassischen Einzugsbereichsanalysen, welche den Betriebserfolg eines Geschäftsstandortes v.a. in Zusammenhang mit Angebot und Nachfrage im räumlich umliegenden Marktgebiet sehen. Vielmehr gewinnt die "diffuse" Kaufkraft durch PKW-Kunden, welche - mit welchem Ziel auch immer - den Standort passieren, an Bedeutung. Damit steigt auch in der Nahversorgung die Standortattraktivität von vielbefahrenen Hauptverkehrsachsen.

Die Neubiberger Erwerbstätigen, die mit dem Auto zu ihrem Arbeitsplatz fahren, nutzen ihren Weg von der Arbeit nach Hause stärker als die übrigen für einen Einkauf im PEP und auch für nicht allzu zeitaufwendige "Abstecher" an die PKW-orientierten Standorte Ottobrunns, der Waldkolonie sowie Unterhachings.

Tabelle 20: Einschätzungen zentraler Studienergebnisse durch Gemeinderatsmitglieder/Verwaltung

	Einschätzungen: Spektrum	Mittelwert	wahrer Wert
2004 ergab eine Kartierung im Landkreis München eine Einzelhandels (EH)-Verkaufsfläche von 1,1 qm/EW. Wie hoch lag dieser Wert für Neubiberg?	0,2 ; 0,5 ; 0,5 ; 0,5 ; 0,8 ; 0,8 ; 2,0	0,76	0,47
Die Ortsmitte Ottobrunn umfasst 69 Ladenlokale. In diesen 69 Geschäftsräumen sind 33 EH-Betriebe ansässig (in den übrigen: Dienstleister /Büros...) Wieviele Ladenlokale/Geschäfte umfasst die Hauptstr. bis zur Kaiserstr.?	27,28,29,30,35,35,40,42,50,50,53,53,70,100	46	51
Wieviele EH-Betriebe sind dort ansässig?	17,18,20,20,22,28,30,30,30,45,45,50	30	34
Wieviel % der befragten Betriebe erwarten in den nächsten Jahren rückläufige Umsätze (im Gegensatz zu stagnierenden/steigenden Umsätzen)?	10,10,10,20,25,30,30,40,40,50,60,70,85,95	41	21
Wieviel % der 2-3-h-Stellplätze in der Hauptstr. (bis zur Hohenbrunner Str.) und den Zentral-Parkplätzen sind von Dauerparkern belegt?	10,15,25,25,30,30,30,30,35,35,40,40,40,70	32,5	26
Die Befragten konnten für eine Reihe von Produkten ein oder mehrere Geschäfte angeben, in denen sie diese Produkte gewöhnlich einkaufen. Wieviel Prozent der abgegebenen Nennungen entfielen dabei auf Neubiberger Geschäfte? (Befragungszeitpunkt: September/Okttober 2007)			
- Obst-Gemüse:	10,15,30,50,50,60,70,75,75,80,80,90,90,95	62	41
- Lebensmittel-Großeinkauf:	5,5,20,20,20,20,30,40,45,45,50,50,70,70	35	23
- Drogeriewaren:	10,20,20,30,50,50,50,60,60,60,70,70,70,80	50	42
- kleines Geschenk:	6,10,10,15,15,20,20,20,30,30,30,40,40,50	24	53
Wieviel % der Befragten*) kreuzten beim Statement „Wenn ich mit dem Auto zum Einkaufen fahre, finde ich in der Regel gleich einen Parkplatz vor den Neubiberger Geschäften" die Antworten „trifft voll und ganz zu“ bzw. "weitgehend zu" an?**)	5,7,10,15,20,20,25,30,30,35,40,40,50,50,60	29	38
Wieviel % der Befragten*) kreuzten beim Statement „In der Ortsmitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten" die Antworten „trifft voll und ganz zu“ bzw. "weitgehend zu" an?**)	4,5,10,10,10,10,10,20,20,20,20,30,35,40,40	19	6
Ca. 45% der Händler schließen Samstag um 12.00 bzw. 12.30. Wieviel % der Haushalte nannten diese Zeiten auf die Frage nach einem "angemessenen Ladenschluss"?	5,10,10,10,15,20,20,30,30,40,50,50,50,70,75	32	1

*) Befragte, die nicht "keine Meinung" ankreuzten

**)(weitere Antwortmöglichkeiten „trifft eher weniger" bzw. "gar nicht zu")

8.3 Einkaufsverhalten nach Nahversorgungssortimenten

Mit den Antworten auf die Fragen nach den Stammgeschäften für ausgewählte Produkte konnte ein differenziertes Bild der Nahversorgung gezeichnet werden. In der Lebensmittelbranche und bei Drogeriewaren nannten die Neubiberger im Durchschnitt 1,7 bis 2,3 Geschäfte, in welchen sie gewöhnlich einkaufen.

Tabelle 21: Anzahl aufgesuchter Geschäfte nach Nahversorgungssortimenten

	Obst/ Gemüse	Fleisch/ Wurst	Lebens- mittel Groß	Dro- gerie, Körper- pflege	Reform- waren, Biopro- dukte	Schreib- waren	Strumpf- hosen/ Socken	kleines Ge- schenk
Anteil "kaufe ich nicht"	1	5	4	-	29	5	5	12
Käufer: Anzahl genannter Geschäfte	2,2	1,9	2,3	1,7	2,0	1,4	1,4	1,8

Die in Neubiberg verbleibende Kaufkraft liegt für eine Reihe von Nahversorgungsbranchen erheblich niedriger als von Gemeinderat und Verwaltung eingeschätzt (Vgl. Tab. 20 und Tab. 22). So schätzten 11 von 14 Kommunalpolitikern/Verwaltungsmitarbeitern beim Sortiment Obst und Gemüse den Anteil von Neubiberger Geschäften an den genannten Geschäften auf 50 % und mehr (bis zu 95 %) ein. Der wahre Wert liegt jedoch nur bei 41 %. Beim Großeinkauf von Lebensmitteln schätzten Politik und Verwaltung die verbleibende Kaufkraft auf nurmehr 35 % ein - von den befragten Haushalten aber nannten gerade noch 23 % Neubiberger Märkte und Geschäfte.

Tabelle 22: Einkaufsorte Lebensmittel und Drogeriewaren
Angaben in Prozent der Nennungen

	Obst-/Gemüse	Fleisch	Lebensmittel Großeinkauf	Drogerie- waren
Neubiberg	41	61	23	42
Ottobrunn/Riemerling	17	17	24	25
Putzbrunn Waldkolonie	21	5	21	1
Unterhaching	8	5	14	15
München PEP	3	5	7	11
München	4	3	5	5
weitere	6	4	6	2
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>990</i>	<i>949</i>	<i>953</i>	<i>992</i>
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>2.209</i>	<i>1.788</i>	<i>2.127</i>	<i>1.722</i>

Die drei wichtigsten Nahversorgungs-Ziele für Lebensmittel und Drogeriewaren außerhalb Neubibergs sind Ottobrunn, das Gewerbegebiet Putzbrunn Waldkolonie sowie Unterhaching. Eine nur untergeordnete Rolle spielen München Waldperlach sowie das Münchener PEP. Letzteres erreicht jedoch bei Drogeriewaren schon einen Nennungsanteil von 11 %.

Im folgenden werden für jedes der abgefragten Sortimente zwei Tabellen ausgegeben. Zum einen werden die Einkaufsorte der befragten Haushalte dargestellt, wobei nach dem Wohnort der Befragten differenziert wird. Basis der Prozentzahlen sind jeweils die Anzahl aller abgegebenen Nennungen von Geschäften. Auch wenn nicht jedes in der Haushaltsbefragung genannte Geschäft "gleichgewichtig" ist, vermögen die ausgegebenen Prozentanteile die vor Ort verbliebene Kaufkraft, bzw. die in andere Orte abfließende Kaufkraft gut abzuschätzen.

Zum anderen werden je Sortiment die einzelnen Geschäfte vorgestellt, die von den Befragten genannt worden sind. Basis der Prozentzahlen sind nicht die Zahl der abgegebenen Nennungen, sondern die Zahl der Befragten. Diese Tabellen stellen somit keine Kaufkraftströme, sondern wichtige Geschäfte im Gesamt-Spektrum aller Nennungen dar.

Bei der Frage nach den Geschäften zum Einkauf von Obst und Gemüse nannten die Kunden im Durchschnitt 2,2 Geschäfte. Etwas mehr als ein Drittel der Befragten besorgen Obst und Gemüse beim REWE-Markt, auf den Tengelmann in der Hauptstraße entfallen lediglich 11 % (Tab. 24). Ein besonders starker inhabergeführter Anbieter ist das Geschäft "Fruchtarkade" in der Nahversorger-Agglomeration an der Hauptstraße gegenüber dem Drogeriemagneten ROSSMANN.

Tabelle 23: Orte Obstgeschäfte nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg *)	Gesamt
Neubiberg	30	54	38	57	22	41
Ottobrunn/Riemerling	22	16	47	16	7	17
Putzbrunn Waldkolonie	38	19	8	7	2	21
Unterhaching	1	3	4	13	32	8
München PEP	2	2	-	3	10	3
München	6	6	4	1	26	8
Sonstige	1	1	-	3	2	1
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>712</i>	<i>884</i>	<i>53</i>	<i>216</i>	<i>314</i>	<i>2.179</i>

*) vor Eröffnung der Lebensmittelmärkte in Unterbiberg

Insgesamt verbleibt in Neubiberg jedoch relativ wenig Kaufkraft, fast 60 % der Neubiberger Kaufkraft fließt hier in die Nachbargemeinden (Tab. 23). Als besonders attraktiv erweist sich ein mehrere 100 qm großer Obst- und Gemüse-Markt im Gewerbegebiet der Putzbrunner Waldkolonie Gewerbegebiet, der von einem Viertel aller Befragten genannt worden ist.

Neben den genannten Vollsortimentern und Fachgeschäften spielen beim Obst- und Gemüsekauf die bekannten Discounter eine große Rolle. Etwa die Hälfte der Befragten, die bei Lebensmittelgroßeinkäufen (vgl. unten) einen Discounter nannten, nannten diesen auch beim Einkauf von Obst und Gemüse. An den ersten Stellen stehen hier - wie auch in einer Vielzahl anderer Untersuchungen - die jeweils nächstgelegenen ALDI-Märkte, hier sind es die in der Waldkolonie (13 %) sowie in Unterhaching (11 %).

Tabelle 24: Geschäfte Obst/Gemüse, Geschäfte Lebensmittel-Großeinkauf
Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

	Obst/Gemüse	Lebensmittel Großeinkauf
REWE, Neubiberg	35	41
Tengelmann, Neubiberg	11	8
Zahn Fruchttarkade, Neubiberg	29	
Obst-Gem-Laden Hauptstr, Neubiberg	10	
Biomarkt Umweltgarten, Neubiberg	6	
Ottobrunn, IsarCenter EDEKA	7	16
Ottobrunn/Riemerling, ALDI	2	6
Ottobrunn, LIDL	5	8
Ottobrunn, NORMA Brunneck	4	4
Ottobrunn, Penny Putzbrunner Str.	2	3
Ottobrunn, REWE Putzbrunner Str.	6	5
Ottobrunn, Tengelmann Mozartstr.	4	8
Ottobrunn, Bioladen Arcade Ortsmitte	3	2
Ottobrunn, Markt	4	
Putzbrunn Waldkolonie, ALDI	13	31
Putzbrunn Waldkolonie, LIDL	4	7
Putzbrunn Waldkolonie, Tengelmann	4	8
Putzbrunn Waldkolonie, Lechermann	25	2
Unterhaching, ALDI	11	20
Unterhaching, LIDL	4	6
Unterhaching, EDEKA Simmel	2	4
München PEP, KAUF LAND	4	11
München PEP, HIT	2	5
München Waldperlach, REWE	5	4
München, V-Markt		4
München Perlach, Grüner Markt	2	
München Neuperlach, ALDI	4	6
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>990</i>	<i>955</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Zur Besorgung von Lebensmittelgroßeinkäufen nennen nur wenige Befragte einen einzelnen Betrieb, das Grös der Befragten gibt eine Kombination von einem Vollsortimenter mit einem Discounter an. Ein deutlicher Anteil von Kunden nennt drei, z.Tl. auch vier und mehr Märkte für ihre Großeinkäufe, im Schnitt werden 2,3 Märkte genannt.

Bei Lebensmittelgroßeinkäufen verbleibt nicht einmal ein Viertel der Kaufkraft vor Ort (Tab. 25).

Besonders hoch sind die Kaufkraftabflüsse zum einen in den Wohngebieten östlich der Cramer-Klett-Straße. Hier vereint die Agglomeration der verschiedenen Lebensmittelmärkte im Gewerbegebiet Putzbrunn/Waldkolonie fast 40 % der Kaufkraft auf sich.

Zum anderen zeigten sich in den Neubaugebieten Unterbibergs erhebliche Kaufkraftabflüsse, welche v.a. in die Discounter nach Unterhaching gerichtet sind. Kurz nach der Befragung eröffnete ein neues Nahversorgungszentrum im Ortsteil Unterbiberg (Vollsortimenter, Discounter und Getränkemarkt), so ist davon auszugehen, dass hier die Werte der lokalen Kaufkraftbindung heute erheblich höher als zum Befragungszeitpunkt liegen.

Tabelle 25: Orte Lebensmittelgroßeinkauf nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg *)	Gesamt
Neubiberg	17	30	24	27	14	23
Ottobrunn/Riemerling	25	26	48	27	7	24
Putzbrunn Waldkolonie	38	21	7	5	3	21
Unterhaching	5	8	11	25	43	14
München PEP	7	6	4	8	13	7
München	8	7	4	7	19	10
Sonstige	1	1	2	1	1	1
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>655</i>	<i>869</i>	<i>54</i>	<i>207</i>	<i>320</i>	<i>2.127</i>

*) vor Eröffnung der Lebensmittelmärkte in Unterbiberg

Neben dem Neubiberger REWE, der von 41 % der Befragten genannt worden ist, stehen die nächst gelegenen Filialen des Discounters ALDI in Putzbrunn und Unterhaching an der Spitze der Nennungen, gefolgt vom Verbrauchermarkt im Ottobrunner Isar-Center und dem KAUFLAND im PEP. Der Neubiberger Tengelmann wird von gerade einmal acht Prozent der Befragten als Geschäft für den Großeinkauf genannt (Tab. 24).

Im Gegensatz zu den Vollsortimentern der Lebensmittelbranche mit weit über 10.000 verschiedenen Food- und auch Non-Food-Artikeln beschränken sich Discounter auf 1.000 bis 3.600 Artikel (EHI 2004, S. 244) und konzentrieren sich auf „Schnelldreher“ mit einem hohen Lagerumschlag. Zur Einsparung von Logistik- und Personalkosten (vgl. ADLER u.a. 2003) werden immer mehr Produkte in großen Gebinden bzw. ganz ohne zeit- und arbeitsintensive Umladungen und Regalbestückungen auf Paletten oder Rollcontainern in den Markt gebracht. Die dazu notwendigen Gangbreiten führen zusammen mit den großzügigen „Regalmetern“ pro Produkt auch bei geringen Artikelzahlen zu deutlich höheren Anforderungen an die Geschäftsfläche. Lebensmitteldiscounter bedienen nicht nur Haushalte mit schmalen Budget, welche auf preisgünstige Einkaufsmöglichkeiten angewiesen sind. Auch im Verbrauchsprofil von Konsumentengruppen mit höherer Kaufkraft spielen sie eine immer wichtigere Rolle. Der Konsumententypus des "Smart Shoppers" (ZEHNER 2003) setzt das für Konsumzwecke verfügbare Geld strategisch ein und kauft bewusst beim Discounter ein, um das damit eingesparte

Geld für andere Konsumgüter und Dienstleistungen einzusetzen oder aber für die Altersvorsorge zu sparen. Nach einer Studie des EHI (2004) beträgt der Marktanteil der Discounter am deutschen Lebensmittelhandel heute 36 Prozent und wird in den nächsten Jahren auf bis zu 45 % ausgebaut werden.

Die unter der Lebensmittelbranche geführten Discounter-Filialisten der Nachbargemeinden bieten zunehmend Non-Food-Artikel des Grundbedarfs und auch des mittelfristigen Bedarfsbereichs, wie Haushaltswaren, Schreibwaren, aber auch Textilien, Sportwaren, Elektro- und Heimwerkerprodukte an. Nicht nur zu Weihnachten stellen sie Produkte verschiedener Branchen zu thematisch wechselnden, zeitlich begrenzten und saisonal angepassten "Warenwelten" zusammen - z.B. "Beginn der Gartensaison", "Joggen", "Ausflüge/Picknick", "Schulanfang" - und vereinen hohe Kundenfrequenzen auf sich. So lassen sich Konsumenten zunehmend von der Werbung für die preisgünstigen "Themenwelten" zum Kauf motivieren. Flächen eines Marktes, die über das Discounter-"Standard-Maß" von ca. 800 qm VKF hinausgehen, umfassen nahezu ausschließlich den Non-Food-Bereich.

Bei Fleischwaren ist die Treue zu einem einzelnen Betrieb sowie zu inhabergeführten Geschäften noch relativ groß. Hier verbleiben 61 % der Kaufkraft in Neubiberg (Tab. 26).

Tabelle 26: Orte Einkauf Fleischwaren nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg *)	Gesamt
Neubiberg	58	71	51	69	29	61
Ottobrunn/Riemerling	23	13	39	16	9	17
Putzbrunn Waldkolonie	9	4	-	2	0	5
Unterhaching	1	2	-	6	22	5
München PEP	4	3	3	4	16	5
München	4	5	5	2	24	3
Sonstige	1	1	3	2	1	4
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>576</i>	<i>731</i>	<i>39</i>	<i>173</i>	<i>242</i>	<i>1.788</i>

*) vor Eröffnung der Lebensmittelmärkte in Unterbiberg

Tabelle 27: Geschäfte Fleisch

Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

REWE, Neubiberg	23
Tengelmann, Neubiberg	7
vinzenz murr, Neubiberg	33
Stocker, Neubiberg	29
Haller, Neubiberg	21
Ottobrunn, IsarCenter EDEKA	6

Ottobrunn, REWE Putzbrunner Str.	4
Ottobrunn, Schlammerl	5
Ottobrunn, vinzenz murr	4
Ottobrunn, Stocker	2
Ottobrunn, Arcade Bioladen	2
Putzbrunn Waldkolonie, ALDI	4
Putzbrunn Waldkolonie, Tengelmann	4
Unterhaching, ALDI	4
Unterhaching, EDEKA Simmel	2
München PEP, KAUFLAND	4
München PEP, HIT	3
München PEP, vinzenz murr	2
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>949</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Die häufigsten Nennungen entfallen auf die zwei Fachbetriebe an der Hauptstraße, gefolgt vom REWE-Markt hinter dem Bahnhof sowie einem alt eingesessenen Fachbetrieb in einer innerörtlichen Nebenlage (Tab. 27). Nennenswerte Anteile entfallen neben dem örtlichen Tengelmann v.a. auf einzelne Geschäfte in Ottobrunn.

Für die Branche Drogeriewaren/Körperpflege liegt die Kaufkraftbindung in Neubiberg bei 42 % (Tab. 28).

Tabelle 28: Orte Einkauf Drogeriewaren nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg *)	Gesamt
Neubiberg	41	53	33	40	18	42
Ottobrunn/Riemerling	35	21	50	17	14	25
Putzbrunn Waldkolonie	2	2	-	-	-	1
Unterhaching	8	12	10	31	27	15
München PEP	10	8	2	8	26	11
München	4	5	2	2	14	5
Sonstige	1	0	2	1	1	2
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>558</i>	<i>679</i>	<i>42</i>	<i>175</i>	<i>252</i>	<i>1.706</i>

Im Vergleich zu den o.g. Lebensmittelsortimenten konzentrieren sich die Kaufkraftströme für diese besonders zentrenrelevante Branche auf nur wenige einzelne Betriebe, die dann auch für ihr Standortumfeld besondere Frequenzbringer darstellen. An erster Stelle steht der Neubiberger ROSSMANN, der

von mehr als zwei Drittel der Befragten genannt worden ist, gefolgt von drei Filialen zweier bekannter Drogeriemarkt-Unternehmen in Ottobrunn und in Unterhaching.

Tabelle 29: Geschäfte Drogeriewaren; Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

ROSSMANN, Neubiberg	68
REWE, Neubiberg	4
Ottobrunn, MÜLLER	20
Ottobrunn, MÜLLER IsarCenter	13
Putzbrunn Waldkolonie, ALDI	2
Unterhaching, DM	22
Unterhaching, ALDI	2
München PEP, diverse	10
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>992</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Der hohe Anteilswert der Unterhachinger-DM-Filiale (22 % der Befragten), welche an einem städtebaulich völlig desintegrierten Standort entstanden ist, zeigt zum einen die auch über Gemeindegrenzen hinausgehende "Magnetfunktion" von Drogeriemärkten auf, zum anderen dokumentiert er die Gefährdung integrierter Nahversorgungszentren durch die zunehmende Ansiedlung auch zentrenrelevanter Märkte in der Peripherie.

Ein Vergleich der Neubiberger Kaufkraftbindungsquoten mit denen anderer Gemeinden im Landkreis München zeigt zunächst auf, dass nur ein vollständiger Betriebsformenmix im Grundbedarf auch zu hohen lokalen Bindungsquoten führt. Die Tatsache, dass z.B. Schäftlarn beim Lebensmittelgroßeinkauf und bei Drogeriewaren nicht über eine Quote von 12 % hinauskommt, liegt darin begründet, dass dort weder ein Lebensmitteldiscounter, noch ein großflächiger Vollsortimenter und auch kein Drogeriefachmarkt ansässig ist. Dem gegenüber kann Oberschleißheim mit allen Formaten dieser Branche aufwarten, welche zudem auch noch ausreichende Parkmöglichkeiten für den PkW-Kunden vorhalten (Tab. 30).

Tabelle 30: Lokale Kaufkraftbindungsquoten nach Sortimenten im Gemeindevergleich
Angaben in % von Nennungen

	Obst/ Gemüse	Fleisch/ Wurst	Lebens- mittel Groß	Dro- gerie, Körper- pflege	Reform- waren Biopro- dukte	Schreib- waren	kleines Ge- schenk
Neubiberg	41	61	23	42	30	51	53
Oberschleißheim	86	76	73	57	63	64	38
Schäftlarn	43	63	12	12	40	67	51

In Neubiberg liegen die Kaufkraftbindungsquoten in fast allen Bereichen der Nahversorgung erheblich unter denen der Gemeinde Oberschleißheim. Bei speziellen Lebensmittelangeboten wie Reform- und Biowaren und bei Non-Food-Angeboten der Nahversorgung schlägt die Konkurrenz durch das direkt

ans Neubiberger Siedlungsgebiet angrenzende Ottobrunn sowie durch das schnell erreichbare Münchener Einkaufszentrum PEP zu Buche (Tab. 31). Dabei übernimmt das regionale Shopping-Center PEP in Neubiberg auch die Versorgungsfunktion, die sonst die Münchener Innenstadt für gut angeschlossene Gemeinden im engeren S-Bahn-Bereich hat (z.B. Oberschleißheim).

Tabelle 31: Einkaufsorte ausgewählte Branchen der Nahversorgung, Anteile in Prozent der Nennungen

	Reformwaren, Bioprodukte	Schreibwaren	Strumpfhosen/ Socken	kleines Geschenk
Neubiberg	30	51	17	53
Ottobrunn/Riemerling	29	24	13	7
Putzbrunn Waldkolonie	9	1	4	1
Unterhaching	9	2	3	2
München PEP	9	10	31	28
München	11	9	30	9
weitere	4	3	3	1
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>706</i>	<i>946</i>	<i>937</i>	<i>872</i>
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>1.429</i>	<i>1.296</i>	<i>1.334</i>	<i>1.574</i>

Reform- und Biowaren werden von 71 % der knapp 1.000 befragten Neubiberger Haushalte nachgefragt, die übrigen kaufen sie nicht. Die größte Konkurrenz geht von Geschäften in Ottobrunn aus, aber auch die gut erreichbaren Discounter der Nachbargemeinden vermögen in ihren Einzugsbereichen hohe Anteile von Nennungen auf sich zu vereinen (Tab. 32). Auf die Neubiberger Betriebe entfällt insgesamt nur 30 % der Kaufkraft im Bio-Reformwarenssektor.

Tabelle 32: Orte Einkauf Reformwaren, Bioprodukte nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer- Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer- Klett-Str.	Mozart- Promenade-Str.	Äußere Haupt- Str.	Unter- biberg)	Gesamt
Neubiberg	22	39	13	43	19	30
Ottobrunn/Riemerling	35	30	60	27	11	29
Putzbrunn Waldkolonie	19	7	3	2	-	9
Unterhaching	5	4	10	13	25	9
München PEP	7	8	-	6	17	9
München	9	9	10	4	26	11
Sonstige	4	3	3	6	2	4
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>456</i>	<i>579</i>	<i>30</i>	<i>127</i>	<i>226</i>	<i>1.429</i>

*) vor Eröffnung der Lebensmittelmärkte in Unterbiberg

Die wichtigsten Einkaufsziele der Nachfrager von Bio- und Reformwaren sind nach dem REWE in Neubiberg ein Bioladen in der Ottobrunner Ortsmitte, der Biomarkt im Neubiberger Umweltgarten, das Vitalia-Fachgeschäft im Ottobrunner Isar-Center sowie das Münchener PEP mit diversen Anbietern (Tab. 33).

Tabelle 33: Geschäfte Reformwaren, Bioprodukte

Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

REWE, Neubiberg	21
Tengelmann, Neubiberg	7
ROSSMANN, Neubiberg	4
Zahn Fruchttarkade, Neubiberg	7
Obst-Gem-Laden Hauptstr, Neubiberg	3
Hofpfisterei, Neubiberg	3
Metzgerei Stocker, Neubiberg	3
Biomarkt Umweltgarten, Neubiberg	11
Ottobrunn, IsarCenter EDEKA	8
Ottobrunn, IsarCenter Vitalia	10
Ottobrunn, Reformhaus	6
Ottobrunn, LIDL	2
Ottobrunn, NORMA Brunneck	2
Ottobrunn, REWE Putzbrunner Str.	3
Ottobrunn, Tengelmann Mozartstr.	2
Ottobrunn, Bioladen Arcade Ortsmitte	16
Ottobrunn, Markt	2
Putzbrunn Waldkolonie, ALDI	9
Putzbrunn Waldkolonie, LIDL	2
Putzbrunn Waldkolonie, Tengelmann	3
Putzbrunn Waldkolonie, Lechermann	4
Unterhaching, DM	5
Unterhaching, ALDI	7
Unterhaching, LIDL	2
Unterhaching, EDEKA Simmel	6
München PEP, diverse	18
München Waldperlach, REWE	3
München Perlach, Grüner Markt	7
München Innenstadt, Basic	4
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>705</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

In den letzten Jahren wurden in Vollsortimentern und auch Discounter immer höhere Anteile der Regalmeter für Bio-Produkte reserviert, was sich auch in entsprechend vielfältigen Nennungen der in Neubiberg befragten Konsumenten niederschlägt. Neben den bisher genannten Zielen treten auch noch zu nennenswerten Anteilen der Grüne Markt in Perlach, der neue Drogeriemarkt in der Unterhachinger Peripherie und nicht zuletzt ein bekannter Münchener Bio-Supermarkt als Einkaufsziel der Neubiberger in Erscheinung.

Bei Schreibwaren verbleibt etwas mehr als die Hälfte der Kaufkraft vor Ort. Den Löwenanteil davon kann ein inhabergeführtes Fachgeschäft an der Hauptstraße auf sich vereinen. Zu hohen Anteilen werden noch der MÜLLER-Markt im Ottobrunner IsarCenter und das Münchener PEP genannt. Münchener Kaufhäuser und Fachanbieter, wie sie häufig in anderen Gemeinden genannt worden sind, spielen nur bei den Befragten aus Unterbiberg eine gewichtige Rolle.

Tabelle 34: Orte Einkauf Schreibwaren nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg	Gesamt
Neubiberg	52	62	47	51	23	51
Ottobrunn/Riemerling	31	18	47	26	19	24
Putzbrunn Waldkolonie	2	1	-	-	1	1
Unterhaching	1	0	-	3	7	2
München PEP	6	6	3	10	28	10
München	7	9	3	6	20	9
Sonstige	2	4	-	4	2	3
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>416</i>	<i>497</i>	<i>32</i>	<i>146</i>	<i>190</i>	<i>1.296</i>

Tabelle 35: Geschäfte Schreibwaren, Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Plieninger, Neubiberg	66
Hallmannseder, Neubiberg	2
Ottobrunn, MÜLLER	5
Ottobrunn, MÜLLER IsarCenter	15
Ottobrunn, Richter	6
Ottobrunn, diverse	6
München PEP, diverse	11
München, Kaufhäuser	4
München, Kaut-Bullinger	2
Versand, Internet	3
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>946</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Mit der Frage nach dem Einkauf von Strumpfhosen/Socken sollte das Einkaufsverhalten im einfachen/standardisierten Wäsche/Textilbedarf erhoben werden. Hier stehen die noch vereinzelt in Münchens Suburbia vorhandenen Anbieter in erheblicher Konkurrenz durch das Münchener Shopping-Center PEP, welches - angeführt von einem der bekannten Textilhäuser - fast ein Drittel aller Nennungen auf sich vereinen konnte (Tab. 36 und Tab. 37).

Tabelle 36: Orte Einkauf Strumpfhosen/Socken nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg	Gesamt
Neubiberg	14	22	12	22	5	17
Ottobrunn/Riemerling	17	12	41	9	4	13
Putzbrunn Waldkolonie	7	5	-	2	-	4
Unterhaching	1	2	3	7	4	3
München PEP	28	27	24	39	43	31
München	30	30	21	18	40	30
Sonstige	2	2	-	4	4	3
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>426</i>	<i>532</i>	<i>34</i>	<i>135</i>	<i>194</i>	<i>1.334</i>

Tabelle 37: Geschäfte Strumpfhosen/Socken

Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Niedermeier, Neubiberg	13
ROSSMANN, Neubiberg	5
REWE, Neubiberg	3
Ottobrunn, Strumpfladen Ortsmitte	8
Putzbrunn, ALDI	6
Unterhaching, ALDI	2
München PEP, C&A	10
München PEP, diverse	35
München, Kaufhäuser	22
München, diverse	16
Versand, Internet	3
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>937</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Neben dem PEP ist die Münchener Innenstadt das wichtigste Ziel in der Besorgung von einfacher Wäsche bzw. Textilien, besonders für die Bewohner Unterbibergs. Gerade die neu zugezogenen Bewohner sind in ihrem Einkaufsverhalten erheblich stärker als die alt Eingesessenen auf München orientiert.

Tabelle 38: Orte Einkauf kleines Geschenk nach Ortsteil, Anteile in % von Nennungen

	Cramer-Klett-Str. u. östlich	Bahn bis Cramer-Klett-Str.	Mozart-Promenade-Str.	Äußere Haupt-Str.	Unterbiberg	Gesamt
Neubiberg	54	62	61	51	22	53
Ottobrunn/Riemerling	8	5	17	9	4	7
Putzbrunn Waldkolonie	2	0	-	1	-	1
Unterhaching	1	1	3	2	4	2
München PEP	26	21	17	30	52	28
München	9	9	3	5	16	9
Sonstige	1	1	-	1	2	1
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>485</i>	<i>652</i>	<i>36</i>	<i>185</i>	<i>204</i>	<i>1.574</i>

Tabelle 39: Geschäfte kleines Geschenk

Angaben in Prozent der Befragten, Mehrfachnennungen möglich

Buch Lentner, Neubiberg	23
vom Fass, Neubiberg	18
Blumen Baumann, Neubiberg	16
unicum, Neubiberg	10
Plieninger, Neubiberg	6
Sissi Dies, Neubiberg	5
Blumen Pscheidt, Neubiberg	3
Teawolly, Neubiberg	3
ROSSMANN, Neubiberg	4
REWE, Neubiberg	3
Ottobrunn, IsarCenter diverse	7
München PEP, diverse	49
München, Kaufhäuser	5
München, diverse	9
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>872</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Eine im Bewohnervergleich relativ starke Orientierung auf München und das PEP durch die Neubürger (Äußere Hauptstr. und Unterbiberg) ist v.a. beim Einkauf von "Shopping-Goods" der Nahversorgung, z.B. einem kleinen Geschenk zu verzeichnen. Mehr als die Hälfte der Unterbibberger nennen hier das PEP, welches für sie genauso schnell wie die Neubiberger Ortsmitte zu erreichen ist, aber eine ungleich höhere Auswahl vorhält und somit die Sicherheit bietet, ein passendes Geschenk zu finden.

Gleichwohl hat Neubiberg bei den Einwohnern der übrigen Ortsteile eine relativ starke Stellung beim Einkauf von Geschenken. Dies liegt in der gebündelten Lage mehrerer attraktiver Betriebe in der Ortsmitte (Buchgeschäft, Blumengeschäft, "vom Fass"-Geschäft) begründet. Von den Befragten im zentralen Siedlungsteil zwischen Bahn und Cramer-Klett-Straße sowie Mozart-/Promenade-Str. nennen fast zwei Drittel ein Geschäft der Hauptstraße.

Die starke Stellung der Neubiberger Geschäfte bez. Geschenkartikel wird von der Kommunalpolitik/Verwaltung deutlich unterschätzt. Fast alle Politiker/Beamte nannten hier im "Gutachten-Quiz" einen Neubiberger Anteil, der erheblich unter dem wahren Wert von 53 % lag.

8.4 Universitätscampus: Einkaufsverhalten und Ortsbezogenheit

Zwischen den Neubiberger Siedlungsgebieten Unterbiberg und "Äußere Hauptstraße" ist das umzäunte, nur an ausgewählten Eingängen zugängliche Gelände der Bundeswehr-Universität lokalisiert. Auf dem Campus wohnen derzeit ca. 3.700 studierende Offiziere bzw. Offiziersanwärter, von denen ca. 2.500 als "Erstwohnsitzler" auch in der Einwohnerstatistik Neubibergs auftauchen. Ein Großteil der Studierenden ist während der Vorlesungszeit als "Wochenendpendler" einzustufen, welche sich von Montag bis Freitag mittag in Neubiberg aufhalten, und am Wochenende in ihren Heimatort fahren. Mit zunehmender Studiendauer steigt die Ortsbezogenheit am Standort Neubiberg. Während der vorlesungsfreien Zeit (Juli bis September) ist der Campus weitgehend "ausgestorben".

Neubiberg ist einer von zwei bundesweiten Hochschulstandorten der Bundeswehr mit einer entsprechend weiten Streuung in der Herkunft der Studierenden. Bezüglich der Verbundenheit mit der Hochschulgemeinde Neubiberg bilden die Studierenden verschiedene Gruppen. Denjenigen, welche ihre gesamten sozialen, sportlichen und Freizeitaktivitäten innerhalb des Campus-Zaunes durchführen, stehen solche gegenüber, die dazu "rausgehen" und sich auch am gemeindlichen Leben in Neubiberg beteiligen. Die nahe gelegene, notfalls auch noch zu Fuß erreichbare Endstation der Münchener U-Bahn "Neuperlach-Süd" macht sämtliche Freizeit-, Kultur- sowie Einkaufsgelegenheiten der Landeshauptstadt schnell erreichbar. Dem gegenüber blockiert der Bahnübergang an der Hauptstraße die Aufnahme intensiver Bindungen an die Einrichtungen im Neubiberger Zentrum.

Auf dem Campus befindet sich nur ein relativ teurer, v.a. auch den Vergesslichkeitsbedarf bedienender kleiner SB-Laden in der Mensa. Je nachdem, auf welchem der beiden Hauptparkplätze am Campus-Rand die Studierenden ihren PkW abstellen, orientieren sie sich im Einkaufsverhalten der Nahversorgung entweder auf Unterbiberg oder auf den Neubiberger REWE bzw. das Ottobrunner IsarCenter. Die Neubiberger Hauptstraße, welche als "ewig breit und unfreundlich" wahrgenommen wird, spielt als Einkaufsziel der Studenten kaum eine Rolle. Bankgeschäfte sowie Schreibwareneinkäufe werden zu großen Anteilen in Unterhaching erledigt. Während ein Unterhachinger Schreibwarengeschäft in der Campus-Zeitung um die studentische Kundschaft wirbt, ist der Schreibwarenbetrieb der Neubiberger Hauptstraße bei den Studierenden weitgehend unbekannt.

In den Non-Food-Bereichen der Nahversorgung spielt das Münchener PEP die herausragende Rolle.

Zum Aufbau einer studentischen Ortsbezogenheit hat im Bereich der Gastronomie v.a. die Abendgastronomie eine Bedeutung. Außer dem "die Zwei" gibt es nach Ansicht des studentischen Gesprächspartners keine attraktiven Gaststätten im Neubiberger Zentrum, so dass als suburbane Gelegenheiten eher solche in Unterbiberg, im Gebiet "Äußere Hauptstraße", in Ottobrunn oder in Waldperlach in Anspruch genommen werden.

Bei der Frage nach einer Verbesserung der Attraktivität der Neubiberger Ortsmitte konstatiert die Studentenvertretung, "es wäre gut, wenn die Gewerbetreibenden ebenso aktiv wie die Gemeinde wären".

8.5 Tagesgastronomie

Die Attraktivität einer Ortsmitte bemisst sich nicht nur in ihrer Eigenschaft als Standort von Einzelhandelsbetrieben im Sinne einer "Versorgungsfunktion", sondern insbesondere auch als Mittelpunkt des gemeindlichen Lebens, als kommunikativer Treffpunkt der Bevölkerung. Dazu werden v.a. Betriebe der Tagesgastronomie aufgesucht, wobei neben Wohlfühlaspekten auch Aspekte der Identitätsstiftung eine wichtige Rolle spielen.

Den Bürgern wurde folgende Frage vorgelegt: "Nehmen Sie einmal an, Sie bekommen Besuch von jemandem, den Sie gern haben und den Sie seit langem nicht mehr gesehen haben. Sie wollen zusammen Kaffee trinken gehen. Welches Café / Bistro / Lokal würden Sie dafür aussuchen?". Nur 42 % der abgegebenen Nennungen entfielen auf Neubiberger Betriebe. Diese Zahl ist angesichts von Vergleichswerten in anderen Gemeinden (z.B. Oberschleißheim: > 75 %) bedenklich niedrig.

Wie schon beim Einkaufsverhalten der Nahversorgung zeigt sich auch bez. der Tagesgastronomie eine starke Orientierung der Unterbibberger nach München. Von allen Neubiberger Befragten gaben 16 % an, sich in der Münchener Innenstadt mit Freunden/Bekannten zu treffen, von den Unterbibbergern sind es 34 %. Weitere 8 % erhält das PEP, welches von den sonstigen Bürgern Neubibergs kaum genannt wird.

Im Ortsteilvergleich noch auffällig ist eine besonders deutliche Orientierung der Bewohner östlich der Cramer-Klett-Str. nach Ottobrunn. Hier spielt v.a. das Confiserie-Café der Ottobrunner Ortsmitte eine Rolle (21 %), während das Neubiberger "die 2" auf nur mehr 16 % abfällt.

Im Vergleich nach Altersklassen zeigt sich eine verstärkte Orientierung der Generation "50 plus" auf Ottobrunn, soweit sie nicht zum Treffen mit Freunden gleich daheim bleiben, wie es ab 65 Jahren häufiger zu beobachten ist (Tab. 40).

Die Orientierung auf die Münchener Innenstadt steigt mit abnehmendem Alter. 22 % der unter-35-jährigen gab sie als Café-Treffpunkt an.

Wichtigster Café-Treffpunkt der Neubiberger ist das "die 2" in der Hauptstraße, welches von einem Viertel aller Befragten genannt wurde (Tab. 41). Es wird v.a. von Jüngeren unter 35 genannt, der Anteil sinkt mit zunehmenden Alter (50- bis 65-Jährige: 16 %).

Nennenswerte Anteile erhalten nur noch zwei einfache Eisdielen an der Hauptstraße. Nicht beliebt ist das schon von außen kaum einladende Café zur Post - hier paaren sich ein schlechtes Café- und Kuchen-Angebot mit einer altbackenen Atmosphäre, die zudem noch von einer Bierkneipen-"Ecke" mit Spielautomaten überlagert wird.

Tabelle 40: Orte Café-Treffpunkt nach Alter, Anteile in % von Nennungen

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 plus	Gesamt
Neubiberg	52	48	40	35	42
Ottobrunn/Riemerling	11	13	29	30	21
Putzbrunn	1	1	3	1	1
Unterhaching	6	2	1	-	2
München PEP	3	3	-	-	2
München Innenstadt	22	19	14	11	16
München (Wald-)Perlach	0	3	3	1	2
Sonstige	2	2	3	5	3
daheim/zu Hause	3	8	7	17	10
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>73</i>	<i>355</i>	<i>237</i>	<i>231</i>	<i>896</i>

Tabelle 41: Café-Treffpunkte, Angaben in Prozent der Nennungen

die 2, Neubiberg	24
Eisdiele delphino, Neubiberg	8
Eiscafé del Sole, Neubiberg	4
Papagallo, Neubiberg	3
Café zur Post, Neubiberg	2
La Giacolada, Neubiberg	2
Ottobrunn, Café Langgartner Ortsmitte	13
Ottobrunn, Konditorei Schabmüller	2
München PEP	2
München Innenstadt	16
daheim/zu Hause	11
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>872</i>

weitere Betriebe mit <2 % in jeder Spalte nicht ausgewiesen

Attraktive Bäckereien, die ein gutes Café-Kuchenangebot mit schönen und großzügigen Sitzmöglichkeiten kombinieren, fehlen in Neubiberg. Auch moderne "Coffee-Shops", wie sie in manchen Großstädten schon im Überangebot vorhanden sind, sind in Neubiberg und auch seiner näheren Umgebung nicht auszumachen.

Während manche Gaststätten außerhalb des Zentrums attraktive und ruhige Sitzmöglichkeiten im Freien anbieten, sind solche im zentralen Geschäftsbereich nicht vorhanden.

8.6 Bewertung der Einkaufssituation und der Ortsmitte - Maßnahmenvorschläge

Von den verschiedenen Attraktivitätsfaktoren des Einzelhandelsstandorts Neubiberg steht die freundliche Bedienung in den Geschäften an vorderster Stelle (Tab. 42). In der Haushaltsbefragung stimmten 86 % der Befragten dem Statement "Ich werde in den Neubiberger Geschäften freundlich bedient" weitgehend bzw. voll und ganz zu.

Tabelle 42: Zustimmung zu Statements der Haushaltsbefragung, Angaben in Prozent

	trifft voll und ganz zu	trifft weit- gehend zu	trifft eher weniger zu	trifft gar nicht zu	keine Mng.
Ich werde in den Neubiberger Geschäften freundlich bedient	32	54	5	1	9
Die Neubiberger Geschäfte bieten einen guten Service	15	52	14	1	18
Ich bekomme in Neubiberg alles, was ich für das tägliche Leben brauche	18	50	24	4	5
Die in Neubiberg gebotenen Auswahlmöglichkeiten sind mir zu begrenzt	19	32	31	8	11
Wenn ich mit dem Auto zum Einkaufen fahre, finde ich in der Regel gleich einen Parkplatz vor den Neubiberger Geschäften	5	28	35	18	14
In der Ortsmitte treffe ich mich gerne mit Freunden u. Bekannten	1	4	26	53	17

Bez. der Servicequalität gaben 18 % an, keine Meinung zu haben. Die Mehrheit war mit dem Service zufrieden, der Anteil voll und ganz zufriedener Kunden (15 %) könnte aber noch höher liegen.

Deutliche Kritik wurde bez. des Angebotes im täglichen Bedarf laut. Zwar wurde es mehrheitlich positiv beurteilt, aber fast 30 % der Befragten waren "eher weniger" oder "gar nicht" der Meinung, alles zu bekommen, was sie für das tägliche Leben brauchen.

Es zeigt sich ein deutlicher Zusammenhang zwischen dem Alter der Befragten und der Zufriedenheit mit dem Angebot der Nahversorgung. Von Alt nach Jung steigt der Anteil der Unzufriedenen von nur 24 % bei den ab 65-Jährigen auf immerhin 35 % bei den unter 35-jährigen.

Auch in Bezug auf die insgesamt in Neubiberg gebotenen Auswahlmöglichkeiten sind die Jüngeren erheblich kritischer als die Älteren. In allen Altersgruppen überwiegen beim Faktor "Auswahlmöglichkeiten" die Anteile der negativen Statements die der positiven.

So bejahten dann auch zwei Drittel der Haushalte die Frage "Gibt es Läden/Einrichtungen, die Sie in Neubiberg vermissen?" (Tab. 43). Hier lag der Anteil der "Ja"-Antworten bei den unter 50-jährigen erheblich höher als bei der Generation "50 plus".

Tabelle 43: Antwort auf Frage "Gibt es Läden/Einrichtungen, die Sie in Neubiberg vermissen?" nach Alter, Anteile in % der Befragten

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65-74	75 plus	Gesamt
Ja	76	78	59	59	54	67
Nein	24	22	41	42	46	33
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>71</i>	<i>371</i>	<i>242</i>	<i>217</i>	<i>82</i>	<i>983</i>

An erster Stelle aller vermissten Einrichtungen stand ein Bioladen bzw. Reformhaus, gefolgt von einem Spielwarengeschäft, das v.a. von den unter 50-jährigen genannt wurde (Tab. 44). An dritter Stelle der fehlenden Einrichtungen steht ein attraktives Café.

Tabelle 44: Fehlende Einrichtungen nach Alter, Anteile in % der Befragten

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 plus	Gesamt
Bioladen, Biomarkt, Reformhaus	11	29	29	20	25
Spielwaren	24	40	14	9	25
Café	17	21	16	11	17
Bekleidung, Mode	26	16	17	9	15
Haushaltswaren	6	9	16	24	14
Lebensmittel-Discounter	30	14	9	8	13
Restaurant, Kneipe, Bar, ...	7	7	15	8	9
Elektro	20	8	10	8	9
Kindermode	7	13	3	-	7
Feinkost, Käse	-	6	11	6	7
Lebensmittel	-	3	8	9	6
Drogerie	11	6	4	2	5
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>54</i>	<i>292</i>	<i>140</i>	<i>128</i>	<i>656</i>

weitere Nennungen unter 5 % nicht ausgewiesen

Die "Wunschliste" der Neubiberger bez. noch fehlender Einrichtungen unterscheidet sich deutlich nach der Altersgruppe.

Während die Alten ab 65 v.a. ein Haushaltswarengeschäft vermissen, steht dieser Betriebstyp bei den Unter-35-Jährigen weit hinten in der Liste. Die Branche Haushaltswaren wird heute außer von Fachgeschäften und Kaufhäusern in Großstadtzentren v.a. in großen Einrichtungshäusern an der Peripherie vorgehalten und auch nachgefragt. Angesichts der attraktiven Einkaufsgelegenheiten z.B. in den Möbelhäusern Brunnthal/Taufkirchen und in Parsdorf einerseits sowie des Angebotes von standardisierten Haushaltswaren in Lebensmittelmärkten andererseits besteht aus Sicht der jüngeren

Konsumenten keine Notwendigkeit mehr nach entsprechenden Fachgeschäften vor Ort. Haushaltswaren-Fachgeschäfte finden auch in vergleichsweise attraktiven suburbanen Ortsmitteln wie Unterschleißheim oder dem Räter-Zentrum in Heimstetten-Feldkirchen keine ökonomische Tragfähigkeit mehr vor.

Ganz oben bei den Jungen unter 35 stehen Wünsche nach Bekleidungsgeschäften (26 %), Spielwaren, sowie nach den Betriebsformaten Lebensmitteldiscounter (30 %) und Elektromarkt (20 %).

Bei den 35 bis 49-Jährigen erreichen neben den drei "Top"-Nennungen Bio, Spielwaren und Café mit Werten über 20 % die Nennungen Bekleidung, Discounter sowie Kindermode zweistellige Anteilswerte.

Die Gruppe der 50 bis 65-Jährigen vermissen neben den o.g. Einzelhandelsbranchen Bio, Bekleidung und Haushaltswaren v.a. ein Café und nicht zuletzt einen weiteren attraktiven gastronomischen Treffpunkt für die Abendstunden (Restaurant, Weinlokal o.ä.). Auch ist bei ihnen der Wunsch nach speziellen Feinkostläden stärker als bei den übrigen Altersgruppen ausgeprägt.

Ein Vergleich der von den Bürgern abgegebenen "Wunschliste" mit ihrer Einschätzung durch die Gemeinderatsmitglieder/Verwaltungsbeamte zeigt, dass sie die Bürger in Bezug auf den stark vermissten Spielwarenladen richtig eingeschätzt haben (Tab. 45). Auch das vermisste Bio-Angebot wurde genannt. Jedoch ging nur ein Gemeinderat davon aus, dass unter den drei am stärksten vermissten Einrichtungen sich auch ein Café befindet. Die Branche "Sportartikel", welche von den Gemeinderäten häufiger genannt wird, findet bei den befragten Haushalten kaum Erwähnung.

Tabelle 45: Einschätzungen der Antworten auf die Frage nach vermissten Einrichtungen / Geschäften durch Gemeinderatsmitglieder/Verwaltung

Supermarkt, Supermarkt, Lebensmittel, Discounter, Biomarkt, Biomarkt, Bio-Laden, Naturkostladen, Feinkost, Delikatessen, Kaffee, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren, Spielwaren, Spielzeugladen, Kinderbekleidung, Kinderbekleidung, Sport-Freizeit, Spiel/Sport, Sportfachgeschäft, Sportartikel, Sportwaren, Haushaltswaren, Haushaltswaren, Reisebüro, Augenarzt

Der neben Angebot und Service entscheidende Faktor Parkmöglichkeiten erhält in Neubiberg eine überwiegend kritische Bewertung. Nur 32 % aller befragten Haushalte bzw. 38 % von denen, die zu diesem Thema eine Meinung abgaben, stimmten dem Statement "Wenn ich mit dem Auto zum Einkaufen fahre, finde ich in der Regel gleich einen Parkplatz vor den Neubiberger Geschäften" zumindest weitgehend zu, darin gerade einmal fünf Prozent "voll und ganz". So stellt sich die Situation in Neubiberg weitaus negativer dar als z.B. in der Gemeinde Oberschleißheim (Tab. 46). Dort stimmten über 80 % dem Statement "ich finde i.d.R. gleich einen Parkplatz" zu.

Die anderswo vielfach als ungerechtfertigt einzustufende Kritik von Konsumenten und v.a. der Händlerschaft an der Zahl der Parkmöglichkeiten ist in Neubiberg berechtigt. Wenn fast zwei Drittel der sich äussernden Haushalte angeben, i.d.R. nicht gleich einen Parkplatz finden, ist dies ein deutliches Zeichen für eine auch objektiv nicht hinreichende Parkplatz-Ausstattung.

Tabelle 46: Statements "Ich finde in der Regel gleich einen Parkplatz", Anteile in %

	Neubiberg	z.Vgl. Oberschleißheim
trifft voll und ganz zu	5	37
trifft weitgehend zu	27	45
trifft eher weniger zu	35	8
trifft gar nicht zu	18	2
keine Meinung	14	8
<i>Summe Befragte</i>	<i>998</i>	<i>504</i>

Die Eignung der Neubiberger Ortsmitte als attraktiver Treffpunkt wird von den Bürgern geradezu dramatisch schlecht eingeschätzt. Nur 6 Prozent der Befragten, die zum Statement "In der Ortsmitte treffe ich mich gerne mit Freunden und Bekannten" eine Meinung abgaben, stimmten diesem Statement zu. Diese Bewertung liegt noch erheblich niedriger, als die Akteure aus Politik und Verwaltung sie eingeschätzt haben (Mittelwert im Gutachten-"Quiz": 19 %).

Tabelle 47: Statement "In der Ortsmitte treffe ich mich gerne" nach Alter, Anteile in %

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 plus	Gesamt
trifft voll und ganz zu	1	1	0	1	1
trifft weitgehend zu	8	5	1	3	4
trifft eher weniger zu	26	31	24	20	26
trifft gar nicht zu	56	51	60	49	53
keine Meinung	8	13	15	26	17
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>72</i>	<i>373</i>	<i>242</i>	<i>300</i>	<i>998</i>

Besonders betrüblich stimmt die Tatsache, dass die Mehrheit aller Befragten die harsch formulierte Antwortmöglichkeit "trifft gar nicht zu" ankreuzten - ein so hoher Anteil eindeutiger und unveröhnlicher Kritik an einem Standortfaktor ist äußerst selten.

Der Geschäftsbereich der Neubiberger Hauptstraße ist im wesentlichen auf seine Einkaufs- und Versorgungsfunktion beschränkt, eine Treffpunktfunktion hat er nicht. Dies ist v.a. auf Mängel in der Aufenthaltsqualität und in der Tagesgastronomie sowie dem Durchgangsverkehr zuzuschreiben.

Die befragten Haushalte wurden gebeten, neben der Frage nach vermissten Geschäften und Einrichtungen noch besonders störende Dinge am Einzelhandelsstandort Neubiberg anzugeben (vgl. Tabelle 53 im Anhang). Fast 600 der ca. 1.000 Befragten machten dazu eine Angabe, davon gaben 200 Haushalte zwei oder mehr störende Dinge an.

An erster Stelle stand - v.a. für die Bürger östlich der Cramer-Klett-Straße - die Parksituation, wie folgende typische Antworten zeigen:

- *"Parkplatzsituation"*
- *"keine Parkplätze" / "fehlende Parkmöglichkeiten"*

Tabelle 48: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die die Befragten am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören; nach Ortsteil; Anteile in % von Befragten, die Angaben machten; Mehrfachnennungen möglich

	Cramer-Klett +östlich	Bahn bis Cramer-Klett	Äußere Haupt-Str.	Unter- biberg	Gesamt
Parken	39	23	18	23	27
Verkehr	27	28	24	18	26
Öffnungszeiten	15	16	19	21	17
Bahnübergang	9	12	22	24	14
Radverkehr	8	16	15	5	11
Aufenth.Qualität/Gestaltung	8	12	4	6	9
weitere Angebotsdefizite	8	12	6	6	9
fehlendes Zentrum	7	5	6	17	7
Fußgängerverkehr	1	4	15	4	4
kein Angebot i.Ortsteil	6	1	-	13	4
zu hohe Preise	4	5	7	2	4
betriebliche Defizite	5	6	6	5	6
Busverkehr	2	1	-	11	2
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>195</i>	<i>236</i>	<i>68</i>	<i>83</i>	<i>594</i>

Fast genauso häufig wie die problematische Parksituation wurden Nennungen zum allgemeinen Themenfeld "Verkehr" abgegeben:

- *"allgemeine Verkehrssituation"*
- *"Verkehrssituation oft angespannt"*
- *"dichter Verkehr tagsüber"*
- *"Chaos in der Hauptstraße"*
- *"Hauptstr.: Fahren und Parken nervt"*
- *"Anbindung von Unterbiberg ist schlecht (Ampelschaltung)"*

Dazu kommen noch die Beschwerden über die Wartezeiten am Bahnübergang. Prozentual häufiger als von den Bewohnern östlich des Gleises wird diese Kritik von den Bewohnern der Siedlungsgebiete Äußere Hauptstraße sowie Unterbiberg geübt:

- *"Von Unterbiberg brauche ich oft 20 Min mit dem Auto"*
- *"Bahnschranke oft und sehr lange geschlossen"*
- *"lange Wartezeiten am Bahnübergang und die dadurch entstehenden langen Staus"*

Ein weiteres verkehrliches "Sorgenkind" am Einzelhandelsstandort Neubiberg ist der Radverkehr:

- *"Fahrradfahren in der Hauptstraße ist gefährlich"*
- *"fehlender Radweg"*

Vor allem von den Bewohnern im Siedlungsgebiet "Äußere Hauptstraße" werden die Gefahren und Probleme für den Fußgängerverkehr u.a. durch Gehwegradler genannt:

- *"dass Fußgänger permanent durch Radfahrer auf dem Bürgersteig gefährdet sind"*
- *"zu enge Bürgersteige"*

Neben diesen Verkehrsproblemen stellen die Ladenöffnungszeiten der Betriebe das am meisten kritisierte Themenfeld am Standort Neubiberg dar:

- *"Öffnungszeiten"*
- *"Mittagspausen"*
- *"früher Ladenschluss"*
- *"die unterschiedlichen Öffnungszeiten"*
- *"dass viele Geschäfte samstags sehr zeitig schließen"*

Um den Ansprüchen der Neubiberger an die Ladenöffnungszeiten genauer auf den Grund zu gehen, wurde in Absprache mit dem Neubiberger Gewerbeverband eine Reihe von Fragen zu den aus Konsumentensicht angemessenen Mittagspausenregelungen sowie Ladenschlusszeiten gestellt.

Tabelle 49: Angemessene Mittagspausenregelung der Geschäfte nach Alter, Anteile in %

	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 plus	Gesamt
alle durchgehend offen	59	58	56	54	57
Pausen einheitlich					
von 12.00 bis 13.00 Uhr	17	8	5	8	8
von 12.30 bis 14.00 Uhr	4	7	8	14	9
von 13.00 bis 14.00 Uhr	11	16	20	14	16
weitere Modelle	-	2	-	1	1
egal	9	9	11	9	9
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>71</i>	<i>372</i>	<i>240</i>	<i>298</i>	<i>981</i>

Die überwiegende Mehrheit der Befragten wünscht sich, dass alle Betriebe mittags durchgängig offen gehalten werden (Tab. 49). Wenn schon Mittagspausen eingelegt werden, dann sollten sie einheitlich gestaltet werden. Vorzugsmodell aus Sicht der Kunden ist dabei eine Pause von 13.00 bis 14.00h.

Fast die Hälfte der Einzelhandelsbetriebe in der Hauptstraße (Bahnhofplatz bis Kaiserstr.) hat mittags geschlossen. Dabei schwankt der Beginn der Mittagspause von 12.00h bis 14.00h, das Ende von 13.00h bis 15.00h. Die Pausendauer der einzelnen Geschäfte schwankt von einer halben Stunde bis zu 2,5 Stunden. Nachdem sich die Kundin diese Unterschiede nicht merken kann, überträgt sie die Erfahrungen in den einzelnen Geschäften auf die Gesamtheit der Betriebe mit der Konsequenz, den zentralen Geschäftsbereich zwischen 12.00h und 15.00h generell zu meiden. Die mittägliche Schließungspolitik einer Reihe von Händlern schadet dem Gesamtstandort und den Betrieben, die sich an die Wünsche der Kunden anpassen und mittags offen halten.

Bei den Ansprüchen an die abendlichen Ladenschlusszeiten unter der Woche formulieren drei Viertel aller Befragten einen Ladenschluss frühestens um 19.00h. Nur bei den Alten ab 65, besonders ab 75 Jahren werden Öffnungszeiten bis 18.30h noch zu nennenswerten Anteilen gut geheißen, wobei aber auch bei den Alten ab 75 die überwiegende Mehrheit Öffnungszeiten von mindestens 19.00h einfordert (Tab. 50).

Tabelle 50: Angemessener Ladenschluss unter der Woche nach Alter, Anteile in %

	unter 35	35 bis 49	49 bis 64	65 bis 74	75 plus	Gesamt
18.00	8	7	7	13	28	10
18.30	4	16	16	14	9	14
19.00	31	40	44	51	40	43
19.30	7	4	3	1	3	3
20.00 und später	50	33	21	22	18	30
<i>Anzahl Befragte</i>	<i>72</i>	<i>354</i>	<i>221</i>	<i>194</i>	<i>67</i>	<i>908</i>

Ein knappes Drittel der Kunden erachtet einen abendlichen Schluss von 20.00h als angemessen, bei den Jungen unter 35 steigt dieser Anteil sogar auf 50 %.

Der in der Neubiberger Hauptstraße zu beobachtende abendliche Ladenschluss entspricht nicht den Wünschen der Kunden. Fast die Hälfte (16 von 34) der Betriebe schließt ihr Geschäft um 18.00h, um 18.30h schließlich sind 88 % der Läden zu - im Gegensatz zum Wunsch von drei Viertel der befragten Kunden.

Noch geringer ist die Anpassungsleistung der Händlerschaft an die aus Kundensicht angemessenen Schlusszeiten am Samstag. Im zentralen Geschäftsgebiet Hauptstraße (Bahnhofplatz bis Kaiserstr.) sind 13 der 34 (38 %) der Betriebe spätestens um 12.30h geschlossen. Diese Ladenschlusszeit wird nur von einem (!) Prozent der Konsumenten als "angemessen" genannt (Tab. 51).

Tabelle 51: Angemessener Ladenschluss samstags nach Alter, Anteile in %

	unter 35	35 bis 49	49 bis 64	65 plus	Gesamt
bis 12.30	2	0	2	1	1
13.00	4	14	9	18	13
bis 14.00	22	30	33	37	32
15.00	3	4	6	6	5
16.00	28	26	26	24	26
bis 18.00	19	15	15	9	14
ab 19.00	21	11	9	5	10
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>72</i>	<i>348</i>	<i>221</i>	<i>261</i>	<i>903</i>

86 % der Konsumenten wünschen, in Neubiberg samstags auch noch nach 13.00h einkaufen zu können. Um diese Zeit sind fast 80 % der Geschäfte in der Hauptstraße schon geschlossen, darunter auch der Leitbetrieb ROSSMANN. Nur vereinzelte Betriebe halten zumindest bis 14.00h geöffnet, darunter der Tengelmann (bis 18.00h) und ein ihm benachbartes Obst-Gemüse-Geschäft (bis 15.00h).

Der nächste Nennungsblock bez. störender Dinge am Einzelhandelsstandort Neubiberg betrifft die Aufenthaltsqualität, v.a.:

- *"die unattraktive Hauptstraße"*
- *"lieblos gestaltete Hauptstraße"*
- *"kein Flair beim Einkaufen, hässliche Innen- und Außeneinrichtung"*
- *"kein einziger schöner Platz, an dem man sich treffen kann"*
- *"Alle Cafés/Restaurants liegen direkt an der (Haupt-)Straße (Autoverkehr)"*

Daneben werden folgende Defizite bez. des Zentrums moniert:

- *"Einkaufsbereich sehr weitläufig"*
- *"keine Ortsmitte: in Nbb. sind alle Geschäfte in der Hauptstraße zu weit auseinander, z.B. von Post-Bahnhof läuft man mit Taschen viel zu weit"*
- *"langgestreckte Hauptstraße - kein Kern"*
- *"Es fehlt ein verkehrsberuhigter, zentraler Platz zum Verweilen, Kaffee trinken, Sonnen, ..."*
- *"Es gibt keine wirkliche Mitte mit Café und Grün"*

Drei weitere Nennungsblöcke betreffen das Preisniveau, betriebliche Defizite und die zu geringe Ladengröße der Geschäfte:

- *"zu hohe Preise"*
- *"hohes Preisniveau, besonders Obst+Gemüse"*

- *"altmodische Geschäfte"*
- *"schlechtes Sortiment Tengelmann (man bekommt nie, was man sucht)"*
- *"die klitzekleinen >Verkaufszimmerchen<"*
- *"kein Durchkommen mit Kinderwagen im Tengelmann"*

In den Wohngebieten östlich der Cramer-Klett-Str. und v.a. in Unterbiberg wird - zum Befragungszeitpunkt vor Eröffnung des neuen Unterbibberger Nahversorgungszentrums - Kritik am fehlenden Angebot im Ortsteil laut:

- *"östl. Cramer-Klett-Str. keine Möglichkeit, ohne Auto einzukaufen"*
- *"In Unterbiberg gibt es nichts, die totale Einkaufs-Einöde!"*

In Unterbiberg wird der Busverkehr kritisiert:

- *"Von Unterbiberg nach Neubiberg fahren zu wenig Busse (Sa gar keine)"*

Die abschließende Frage des Haushaltsfragebogens lautete:

"Ein Ziel der Gemeindeplanung lautet 'Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte'. Was könnte Ihrer Meinung nach von den Händlern und der Gemeinde dafür getan werden?" Rund 300 der knapp 1.000 Befragten gaben dazu eine, weitere ca. 300 Befragte gaben zwei oder mehr Anregungen zu Protokoll (vgl. Anhang).

An erster Stelle der Handlungsfelder steht die Forderung nach der Schaffung von Parkplätzen:

- *"mehr Parkplätze"*
- *"Parkplatzsituation verbessern"*
- *"Schaffung von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe der Hauptstraße"*

Zwei weitere besonders wichtige Nennungsblöcke sind Schaffung einer Ortsmitte/Platzgestaltung sowie Aufenthaltsqualität. Typische Antworten dazu waren:

- *"Schaffung eines kleinen grünen Ortskerns"*
- *"ein nettes, kleines, autofreies Ortszentrum schaffen, evtl. mit Brunnen, Bäumen und schönem Café"*
- *"zentralen Treffpunkt als Ortskern schaffen mit: Café, Sitzplätzen; Parkplatz ggü. Rossmann bei Frucharkade würde sich anbieten"*
- *"Es gibt keine angenehme Ortsmitte. Der Parkplatz beim Früchte Zahn könnte eine sein, wenn dort ein Café und Grünfläche wäre"*
- *"Es gibt leider keine Ortsmitte: Unser Rathausplatz müsste Zentrum werden: Bänke, kleiner Spielplatz. Dort ein Café wäre ein Traum!"*
- *"Der einzige Platz für eine Ortsmitte wäre m.E. der Platz vor dem Rathaus. Leider ist dieser Platz sehr bescheiden gestaltet"*

zur Aufenthaltsqualität:

- *"In 1. Linie sollte sich die Gemeinde ein Beispiel an unseren schön gepflegten Nachbargemeinden nehmen. Schon der Ortseingang sagt einem: >In diese ungemütliche Hauptstr. fahre ich nicht<"*
- *"einladender Verweilplatz (Brunnen, Bänke, Blumen)"*
- *"Ansprechendes Ambiente - derzeit sieht man vor lauter geparkten Autos die Geschäfte nicht"*
- *"Verschönerung der Hauptstraße"*
- *"Begrünung, Bäume"*
- *"schönere und flanierfreundlichere Gestaltung der Hauptstraße und des Bahnhofsvorplatzes"*
- *"Sitzgelegenheiten"*

Tabelle 52: Zu tun für das Ziel "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte" nach Alter; Anteile in % der Befragten, die Angaben machten; Mehrfachnennungen möglich

Handlungsfelder	unter 35	35 bis 49	50 bis 64	65 plus	Gesamt
Parkplätze schaffen	39	22	18	23	23
Ortsmitte, Platzgestaltung	19	23	24	15	21
Aufenthaltsqualität	26	21	19	16	20
Radverkehr	13	20	16	13	17
Verkehrsberuhigung	24	18	10	12	15
Café, Gastronomie	6	16	17	4	12
Verkehr	19	10	15	9	12
Ladenöffnungszeiten	17	12	9	8	11
Angebot	19	9	13	6	10
Fußgängerverkehr	7	11	6	8	9
Bahnunterführung	9	10	7	9	9
betriebliche Maßnahmen	4	7	7	5	6
Markt	-	8	2	-	4
Busverkehr	2	3	3	5	3
sonstiges	4	8	7	4	6
Skepsis: "geht nicht"	6	2	8	6	2
<i>Anzahl Nennungen</i>	<i>54</i>	<i>263</i>	<i>149</i>	<i>142</i>	<i>608</i>

Vor allem die jüngere Generation fordert die Kombination von guter Erreichbarkeit für den PkW-Kunden einerseits, sowie verstärkte Anstrengungen zur Schaffung von Aufenthaltsqualität andererseits. Diese Ziele stehen so lange im Widerspruch, so lange es nicht gelingt, zumindestens punktuell den Fahrverkehr und den ruhenden Verkehr von zentralen Plätzen fernzuhalten.

Ein weiteres wichtiges Thema der Ortsmittengestaltung ist der Radverkehr. Hier werden v.a. Forderungen nach Radwegen laut:

- *"Radwege in Hauptstraße"*
- *"mehr Fahrradwege und Stellplätze für Räder"*
- *"Radwege im ´Zentrum´, damit man auf dem Gehweg nicht immer Radfahrern ausweichen muss, da ja auf der Straße Radfahren lebensgefährlich ist!"*

Ein großer Teil der Nennungen betrifft Forderungen zur Verkehrsberuhigung:

- *"Verkehrsberuhigung"*
- *"den ´Raser-Verkehr´ raus"*
- *"Zone 30 im Hauptgeschäftsbereich"*

Insbesondere für die 35- bis 49-jährigen spielt die Verbesserung der Gastronomie eine wesentlich größere Rolle in der Zentrumsattraktivität als das Angebot der Einzelhandelsbetriebe:

- *"Aufhaltungsfunktion durch kleinere Imbiss-/Sitzmöglichkeiten fördern"*
- *"gepflegte Lokale mit Tischen im Freien und Kinderspeisekarte (familienfreundlich)"*
- *"neue Gastronomie (z.B. Café, kinderfreundliche Restaurants)"*
- *"modernes Kaffeehaus: viel Glas, schöne Terrasse"*

Als Standorte neuer attraktiver Gastronomiebetriebe werden das Rathausplatz sowie der derzeit mit Mülltonnen und Parkplätzen belegte namenlose Platz des Geschäftsgebäudes gegenüber dem ROSSMANN genannt. Generell wird auch der Wunsch nach Sitzgelegenheiten abseits des störenden Verkehrs an der Hauptstraße laut.

Außer den konkreten verkehrsbezogenen Forderungen zur Schaffung von Parkplätzen, Radwegen und zur Verkehrsberuhigung befasst sich ein weiterer Nennungsblock mit der allgemeinen Verkehrssituation:

- *"bessere Verkehrsregelung, damit Fußgänger, Radfahrer sowie Autofahrer besser zurecht kommen"*
- *"Hauptstraßenchaos ordnen"*
- *"Verkehrssituation entschärfen / verbessern"*

Ein weiterer verkehrsbezogener Nennungsblock betrifft Maßnahmen bez. des Fußgängerverkehrs:

- *"breitere ´nettere´ Gehwege"*
- *"bessere Überquerungsmöglichkeiten der Hauptstraße zu Fuß"*

Eine Reihe von Forderungen geht so weit, einen Teil der Hauptstraße in eine Fußgängerzone umzuwandeln.

Ein gewichtiger Block im verkehrsbezogenen Forderungskatalog betrifft den Bahnübergang:

- *"Lösung des Bahnübergangproblems"*
- *"kürzere Schrankenschließzeiten"*
- *"Unterführung der S-Bahn"*

Vor allem aus Unterbiberg werden schließlich Anregungen zur Verbesserung des ÖPNV laut:

- *"bessere Busverbindung Neubiberg - Unterbiberg"*

Die bisher behandelten Anregungen betrafen in erster Linie Maßnahmen der Stadt- und Verkehrsplanung sowie der Gastronomie. Bei den Anregungen an die Neubiberger Händlerschaft machen - insbesondere bei den Jüngeren - Forderungen zur Anpassung ihrer Ladenöffnungszeiten den größten Nennungsblock aus:

- *"längere Öffnungszeiten"*
- *"einheitliche Öffnungszeiten"*
- *"wenn, dann einheitliche Mittagspausen"*

Aus der Vielfalt der einzelnen Forderungen bez. der Anpassung des Angebotes (vgl. Anhang) sollen hier v.a. genannt werden:

- *"attraktiver Supermarkt wie REWE, aber nicht so abgelegen"*
- *"mehr Auswahl"*
- *"fehlende Geschäfte bzw. gutes Café ansiedeln"*
- *"1-2 Briefkästen mehr"*

Von den Geschäftsinhabern werden manche betriebliche Maßnahmen eingefordert:

- *"mehr Service und Freundlichkeit"*
- *"einladendere Läden und Schaufenster"*

Vor allem von 35- bis 49-jährigen werden Wünsche zum Thema Markt laut:

- *"einen Wochenmarkt (nicht nur den Bio-Markt im Umweltgarten)"*
- *"Markt am Samstag im Zentrum"*

Weitere, im Anhang unter "sonstiges" zusammengefasste Anregungen betrafen v.a. Veranstaltungen:

- *"Beteiligung der Händler am Straßenfest (läuft bereits ja gut)"*
- *"Geschäfte: mehr Aufmerksamkeit durch Aktionen, Werbung"*

Manche Befragte äußerten auch ihre Skepsis, das Ziel einer "angenehmen und funktionierenden Ortsmitte" überhaupt erreichen zu können:

- *"Das Ziel Ortsmitte kann in Neubiberg nicht funktionieren, da etliche Gegebenheiten dagegen sprechen, z.B. liegen die Geschäfte entlang der Hauptstraße zu weit voneinander entfernt"*

Die Skeptiker bilden jedoch eine sehr kleine Minderheit - ganz im Gegensatz z.B. zu einer entsprechenden Befragung in Oberschleißheim, wo ein Drittel der Antworten auf die Frage "Was kann für eine lebendige Mitte getan werden?" Zweifel und Skepsis ausgedrückt haben. Die hier in Neubiberg formulierte Fülle von Anregungen macht hingegen deutlich, dass bei aller berechtigten Kritik am Zentrum ihm auch alle Chancen eingeräumt werden, sich zu einem attraktiven Ortsmittelpunkt zu entwickeln.

9 Fazit - Handlungsempfehlungen

9.1 Einzelhandelsstandort Neubiberg: Stärken und Schwächen - Strukturen und Probleme

Die Stärken des Einzelhandelsstandortes Neubiberg liegen zum einen in einer guten Anpassungsleistung einer Reihe von Händlern, vor allem im qualifizierten Lebensmittelbedarf sowie in den Branchen Blumen, Buch und Schreibwaren. Zum anderen ist die westliche Hauptstraße (noch) relativ gut frequentiert und weist einen für eine suburbane Gemeinde angemessenen Branchenmix auf, v.a. im räumlichen Schwerpunkt "ROSSMANN - Fruch tarkade".

Im Standortbereich "Hauptstraße" wurden lediglich zwei Leerstände gezählt.

Zu den größten Schwächen der Neubiburger Einzelhandelsstruktur zählt die lang gezogene Hauptstraße mit ihrem zerrissenen Geschäftsbesatz. Somit werden fußläufige Kopplungen zwischen den Betrieben stark erschwert bzw. verhindert.

Ein massives Problem ist die unzulängliche Parksituation v.a. in Spitzenzeiten. In diesen Spitzenzeiten ist eine Dreifach-Belastung des Verkehrs in der Hauptstraße zu verzeichnen, einmal durch den Durchgangsverkehr, zum anderen durch ein- und ausparkende Fahrzeuge und schließlich durch die Rückstaus der häufig geschlossenen Schranke am S-Bahn-Übergang. Diese von vielen Bürgern zu Recht als "Verkehrschaos" bezeichnete Situation führt zudem dazu, dass Fahrradfahrer von der Straße auf den Bürgersteig ausweichen und dort die einkaufenden Fußgänger stören und behindern.

Im Einzelhandelsangebot sind Defizite in attraktiven, flächenmäßig angepassten Betriebsformen auszumachen. Der in der Hauptstraße ansässige Drogeriefachmarkt weist eine nicht mehr zeitgemäße Verkaufsfläche von lediglich 320 qm auf. Der Supermarkt in der Hauptstraße ist mit gerade einmal 370 qm Verkaufsfläche viel zu klein, um die vollständige Palette eines "Lebensmittelvollsortimenters" anbieten zu können. Ein solches Format besteht zwar am Standort "Äußere Hauptstraße", dieser ist für die Bewohner Neubibergs und des benachbarten Münchener Stadtteil Waldperlach jedoch nur über den o.g. S-Bahn-Übergang zu erreichen. Es bestehen keine Kopplungsbeziehungen zu den Einzelhandelsbetrieben der Hauptstraße.

Die Befragten vermissen im Grundbedarf v.a. Bioprodukte und das Betriebsformat "Lebensmittel-discounter". Daneben werden zentrenrelevante Sortimente wie Spielwaren, Bekleidung und Kinder-mode vermisst.

Die Mehrzahl der Neubiberger Händler vermag sich mit ihren Ladenöffnungszeiten nicht an die Ansprüche der Kunden anzupassen.

Die genannten Defizite führen zu hohen Kaufkraftabflüssen aus Neubiberg in allen Bereichen des Grundbedarfs, v.a. beim Lebensmittel-Großeinkauf.

Neben den Verkehrsproblemen und Angebotsdefiziten im Einzelhandel leidet der zentrale Einkaufsbereich Neubibergs an einer insgesamt mäßigen Tagesgastronomie sowie am Fehlen jeglicher Aufenthaltsqualität in der Hauptstraße. Ein attraktives, helles Café mit gutem Kuchen- sowie Bistroangebot, mit attraktiven Sitzmöglichkeiten im Freien sowie schönen Blickbeziehungen fehlt. Weder der Rathausplatz noch der namenlose Platz an der Fruchttarkade können als zentraler Treffpunkt bzw. Ort der Kommunikation fungieren. Das Bild der stark befahrenen Hauptstraße ist zudem von "Blechwüsten", "Asphaltseen", teilweise unansehnlichen Ladenfronten sowie von fehlenden Grüninseln gekennzeichnet.

Nur fünf Prozent (!) der befragten Neubiberger treffen sich in der Ortsmitte gerne mit Freunden und Bekannten.

Die S-Bahnschranke führt zu einer "Abhängung" der westlichen Wohn- und Siedlungsgebiete. Die Neubürger Unterbibergs und die Campus-Bewohner des Bundeswehr-Universitätsgeländes sind sehr stark auf Einkaufsmöglichkeiten außerhalb Neubibergs - v.a. auf das schnell erreichbare Münchener Shopping-Center PEP - orientiert.

Auch bei Überwindung der genannten Defizite wird eine von manchen propagierte "Einkaufsmeile" zwischen Bahnhofplatz und Katholischer Kirche nicht realisierbar sein. Die Durchsetzung des Gebäudebestandes mit Wohnbauten verhindert die Ausbildung eines durchgängigen Geschäftsbesatzes. Auch eine Stärkung der beiden Pole an den Enden des zentralen Geschäftsbereiches kann keine weitere Auffüllung des Zwischenbereiches mit Einzelhandelsnutzungen gewährleisten, deren Anzahl schon jetzt beim Maximum im suburbanen Zentrenvergleich liegt.

Die Hauptstraße östlich der Katholischen Kirche ist als Einzelhandelsstandort "abzuschreiben". Der hier schon seit langem zu beobachtende Prozess der Umnutzung von Ladenlokalen für nicht kopplungsrelevante Betriebe wird sich fortsetzen. Auch wird die Zweigstelle der Post zu den 700 der heute 800 deutschlandweiten Postfilialen gehören, welche bis 2011 nach den bekannten Konzernplänen schließen werden. Das dazugehörige Geschäftshaus mit dem darin untergebrachten anspruchlosen Café wird angesichts seiner architektonisch zementierten Gestaltungsdefizite keine Rolle in der Schaffung attraktiver Treffpunkte spielen.

9.2 Projekt Einzelhandelszentrum Bahnhofplatz

Vorgelegte Planskizzen zur Inwertsetzung des Geländes südwestlich des Bahnhofplatzes an der Freiherr-v.-Stengel-Str. sehen den Bau eines Büro- und Geschäfts- bzw. Café-Hauses am Bahnhofplatz sowie die Errichtung zweier um einen zentralen Parkplatz angeordneten Einzelhandelsimmobilien mit insgesamt ca. 4.000 bis 4.300 BGF (3.000 bis 3.250 qm Verkaufsfläche) vor.

Ein solches Einzelhandelszentrum bietet eine Reihe von Chancen:

Mit der Etablierung moderner Betriebsformate der Nahversorgung kann die im Grundbedarf aus Neuburg abfließende Kaufkraft wieder zu großen Teilen zurückgelenkt werden.

Die Errichtung solcher Betriebe an einem wie hier integrierten Standort ist im Gegensatz zu Ansiedlungen an PKW-orientierten peripheren Standorten (wie z.B. dem Unterhachinger "Kirchlandweg") zu begrüßen. Es ist mit einem hohen Anteil von nachhaltigen Einkaufsverkehren, i.e. von Fußgängern, Fahrradfahrern und v.a. von S-Bahn-Pendlern zu rechnen. Hier bietet sich die Chance, den vom Arbeitsplatz mit der S-Bahn heimkehrenden Erwerbstätigen attraktive Einkaufsmöglichkeiten auf ihrem Nachhauseweg anzubieten.

Von einem in unmittelbarer Nachbarschaft zum Bahnhof platzierten Lebensmittelmarkt werden auch positive Ausstrahlungseffekte zumindestens in den davon noch fußläufig erreichbaren westlichsten Bereich der Hauptstraße ausgehen. Durch den auf Höhe Rathausvorplatzes angelegten Fußgängerweg von der Hauptstraße zur Freiherr-v.-Stengel-Straße werden weitere Kopplungsmöglichkeiten zwischen dem neuen Einzelhandelsprojekt und den Geschäften in der Hauptstraße westlich der Wittelsbacher Straße ermöglicht. Dies gilt aber nur unter der Voraussetzung, dass ein attraktiver Zugang zu dem neuen Geschäftszentrum unmittelbar an der Stelle geschaffen wird, an der der Fußweg auf die Freiherr-v.-Stengel-Str. trifft. Dabei wird auch die städtebauliche Gestaltung der Marktimmoblie in Bahnhofsnähe eine wesentliche Rolle spielen.

Eine weitere Chance des Projektes besteht in der Schaffung eines zusätzlichen, v.a. auch vom Durchgangsverkehr der Hauptstraße nicht beeinträchtigten Parkplatzangebotes, von dem neben den neuen Betrieben auch die mit ihnen gekoppelten Einkaufsmöglichkeiten zu profitieren vermögen. Dies gilt wiederum nur unter der Voraussetzung, dass der Fußweg von dem neuen Parkplatz über den Bahnhofsplatz oder über den o.g. Fußweg so kurz und so attraktiv wie möglich gestaltet wird.

Die Chance zur Schaffung einer zeitgemäßen und attraktiven Tages- und Abendgastronomie in einem modernen Gebäude am Bahnhofsplatz sollte unbedingt genutzt werden, um das derzeit sehr eingeschränkte Angebot im Zentrum zu erweitern.

Auch Risiken sind mit der Ansiedlung eines neuen Einzelhandelsprojektes am Bahnhofsplatz verbunden:

Sollte es im Rahmen des Projektes zu einer Wegverlagerung des derzeitigen Drogeriefachmarktes gegenüber dem "Arkaden"-Platz kommen, entfällt für die dort angesiedelten Betriebe ein wichtiger Magnetbetrieb.

Aber auch unabhängig von einem möglichen Wegfall des wichtigen Frequenzbringers ROSSMANN kann mit dem neuen Projekt am Bahnhof eine Erosion im Bereich der Hauptstraße zwischen Wittelsbacher und der Kaiser-Str. eingeläutet werden. Gleichwohl sind auch beim Verlust von Einzelhandels-einrichtungen in diesem Bereich keine zentren- oder ortsbildgefährdenden Immobilienleerstände zu erwarten.

Grundsätzlich nimmt mit jeder Ansiedlung moderner und großzügig geschnittener Betriebsformate der Nahversorgung der jetzt schon bestehende Druck auf kleinere inhabergeführte Fachgeschäfte weiter zu. Gleichwohl stellt sich hier die Frage, ob es Aufgabe der Kommunalpolitik und gemeindlichen Entwicklungsplanung sein kann, auf kleinräumiger Ebene Wirtschafts- und Wettbewerbspolitik zu

Gunsten oder Ungunsten bestimmter Betriebsformate zu betreiben. Der "Wandel im Handel" zu größeren und mit großzügigen Parkmöglichkeiten ausgestatteten Märkten ist im vollen Gange. Hier stellt sich weniger die Frage nach dem "ob", sondern nach dem "wo", d.h. nach den aus Aspekten der Nachhaltigkeit und wohnortnahen Versorgung wünschenswerten Standorten.

Eine Chancen-Risiken-Abwägung führt unter den Aspekten einer Sicherung, Stärkung und Aufwertung zentraler Einkaufslagen zu einem "Ja" zum Projekt "Einzelhandelszentrum Bahnhofsvorplatz", sofern die damit verbundenen Verkehrsbewegungen über den Bahnhofsvorplatz abgewickelt werden können.

EH-Projekt: Anzahl der Betriebe, Branchen und Verkaufsflächen

Die vorgelegten Pläne sehen zwei bis drei Märkte in den beiden um den zentralen Parkplatz angeordneten Immobilien vor.

Hier bietet sich auf jeden Fall zunächst die Lebensmittel-Kombination Vollsortimenter und Discounter an. Sie kommt den Verbraucherwünschen entgegen und ist nach den hier sowie von den Marktteilnehmern durchgeführten Analysen auch ökonomisch rentabel. Zu klären ist noch die mögliche weitere Installierung eines dritten Marktes und dessen Branche.

Auf die Installierung kleinflächiger Ladeneinheiten sollte in jedem Fall verzichtet werden.

Auch für die Ansiedlung von Arzt-Praxen ist das Potenzial sehr begrenzt. Nach Informationen der Kassenärztlichen Vereinigung (KV) Bayerns bestehen derzeit für den Planungsbereich Landkreis München über die derzeitige Versorgungslage hinaus keine weiteren bzw. zusätzlichen Niederlassungsmöglichkeiten für die derzeit rund 15 bedarfsplanungsrelevante Arztgruppen, da nach Aussage der KV keine Defizite in der vertragsärztlichen Versorgung bestehen. Neu-Niederlassungen wären im wesentlichen nur für spezielle Fachgruppen möglich, die der Bedarfsplanung aktuell nicht unterliegen (z.B. Fachärzte für Kinderpsychiatrie, Nuklearmediziner oder Pathologen) sowie für reine privatärztliche Praxen.

In Bezug auf die Dimensionierung des Vollsortimenters bestehen verschiedene Aussagen der Akteure. Aus Sicht der Entwickler / Bauträger ist eine VKF von 1.850 qm "angemessen" und auch vermietbar. Dem gegenüber steht die Aussage eines der zwei am Standort Neubiberg in Frage kommenden Betreiber, dass eine Verkaufsfläche von über 1.200 qm "nicht mehr produktiv zu betreiben" sei.

Im Discount-Bereich stehen sich zwei Betreibergruppen mit unterschiedlichen Ansprüchen an die Ausstattung mit oberirdisch gelegenen Parkplätzen gegenüber. So fordert der Marktführer ALDI, welcher als starker Magnet auch einen attraktiven Kopplungspartner für andere Märkte der Lebensmittel- bzw. Drogeriebranche darstellt, schon 120 Parkplätze zur alleinigen Verfügung. Seine hohe Frequenz führt zu einer am integrierten Standort "Bahnhofsvorplatz" eher problematischen Verkehrsbelastung als die der weiteren Discounter, welche sich auch mit 120 bis 130 Parkplätzen in Kombination mit einem weiteren Markt zufrieden geben.

Auf die Installierung eines Textil- oder weiteren Non-Food-Marktes sollte verzichtet werden. Hier besteht die Gefahr der Ansiedlung städtebaulich-ästhetisch unattraktiver Billig-Textil- oder "Schnäppchen"-Märkte.

Wie TUTSCH (2007) in ihrer Analyse der Münchener Bio-Fachmärkte aufzeigt, weisen Verkaufsflächen von Bio-Supermärkten ein Spektrum von 200 bis über 1.000 qm auf, der Durchschnittswert beträgt knapp 380 qm. Anders als im Lebensmitteleinzelhandel, wo Flächen unter 400 qm wenig Chancen

haben, werden solche relativ kleinen Flächen auch weiterhin bestehen. Bei der Planung des neuen Zentrums am Bahnhofplatz kann auf die Installation einer Immobilie für einen Biomarkt verzichtet werden. Angesichts der zu erwartenden Betriebsaufgabe des Supermarktes an der Hauptstraße bietet sich dessen Immobilie zur Aufnahme eines Bio-Fachmarktes an.

Eine für einen dritten Markt am Bahnhofplatz grundsätzlich geeignete Branche ist die Drogerie-Branche. Die Entscheidung über ihre Aufnahme in den Branchenmix sollte von der Einschätzung der Entwicklungschancen des Geschäftszentrums am "Arkaden"-Platz abhängig gemacht werden.

Dort stehen zwei Maßnahmen zur Attraktivitätssteigerung an:

Um auch zukunftsfähigere größere Betriebsformate des Einzelhandels an der Hauptstraße zu ermöglichen, ist in Kooperation mit den Grundstückseigentümern gegenüber dem "Arkaden"-Platz zu prüfen, ob dort eine ca. 600 qm große Ladenimmobilie zur Aufnahme des erweiterungs- und verlagerungswilligen ROSSMANN-Betriebes geschaffen werden kann. Die Chancen dazu werden jedoch durch die auf den Straßenrand Hauptstr./Kaiserstr. eingeschränkten Parkmöglichkeiten begrenzt.

Zum anderen ist zu prüfen, ob die erheblichen Gestaltungs- und Aufenthalts-Defizite am "Arkaden"-Platz (Müllhäuser, Parkplatz, Fehlen von Immobilien der Tagesgastronomie) wieder rückgängig gemacht werden können. Die Chancen sind hier durch die möglichen Konflikte mit den Interessen der Anwohner bzw. Eigentümergemeinschaft des Gebäudes sehr begrenzt.

Sollten sich gute Chancen zur wie oben skizzierten Entwicklung am "Arkaden"-Platz herauskristallisieren, wäre auf eine Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes am Bahnhof zu verzichten, um eine solche Entwicklung nicht zu gefährden.

Der Verzicht auf einen neuen Drogeriefachmarkt am Bahnhof kann sich allerdings dann als Fehler erweisen, wenn es nicht gelingt, einen attraktiven Drogeriemarkt am "Arkaden"-Platz zu halten und dieses für die Nahversorgung wichtige Betriebsformat am Standort Neubiberg ganz zu verlieren.

Ein "Ja" zu neuen Einzelhandelsflächen am städtebaulich integrierten Standort Bahnhofplatz ist auch mit der Entscheidung über die Verkaufsflächen im Rahmen des verkehrsplanerisch Machbaren verbunden. Eine Beschneidung der maximal zulässigen Verkaufsflächen zum Schutz der bestehenden Strukturen in der Hauptstraße kann sich in Zukunft als vertane Chance zur Etablierung neuer großflächiger Betriebsformate erweisen. Eine maximale Ausschöpfung der Verkaufsflächenpotenziale am Grundstück Bahnhofplatz nähme ganz bewusst eine weitere Strukturveränderung der lang gezogenen Hauptstraße östlich der Wittelsbacher Str. in Kauf.

Sollte im Zuge der Inwertsetzung des integrierten Standortes am Bahnhofplatz der Vollsortimenterstandort an der Äußeren Hauptstraße in "Bedrängnis" geraten, ist dies nicht negativ zu bewerten. An diesem Standort besteht noch die Option, nach dem Wegfall jeglicher Einzelhandelsnutzung weitere städtebaulich attraktive Wohngebiete in zentraler Lage zu schaffen.

Kriterien der Anordnung der Märkte

Der relativ schmale und langgezogene Zuschnitt des Grundstückes führt zu einer Reihe von Konfliktpotenzialen, welche durch eine intelligente Anordnung der Immobilien sowie der Zufahrten zu minimieren sind:

Zur Minimierung der Lärmimmissionen in der Freiherr-v.-Stengel-Str. durch den Lieferverkehr (v.a. der LkW-Motorengeräusche während des Umladens) sind die Anlieferzonen der Märkte zwischen den Bahngleisen und den parallel dazu verlaufenden Längsfronten der Gebäude zu platzieren.

Zur Minimierung der Belastung der Wohngebiete im Bereich Freiherr-v.-Stengel-Str./Kaiserstr. durch den Liefer- und Kundenverkehr ist dieser in erster Linie über den Bahnhofplatz zu führen, was eine Ertüchtigung der Verkehrsführung im Bereich Hauptstr. / Bahnhofplatz erforderlich macht.

In einer der vorliegenden Planskizzen kommt die Inwertsetzung des Grundstückes auch ohne eine Verbreiterung der Freiherr-v.-Stengel-Str. im südlichen Bereich aus, die Zufahrt ist hier als Einbahnstraße konzipiert. Dies geht mit der Platzierung der größeren der beiden Immobilien (Lebensmittelvollsortimenter) im Süden des Geländes einher. Dieses Konzept ist i.S. einer Verkehrsreduzierung im südlichen Bereich sowie einer Schaffung von insgesamt möglichst kurzen Fußwegen von den Markteingängen zum Bahnhofplatz sinnvoll. Gleichwohl aber birgt die Platzierung des Discounters statt des Vollsortimenters in Bahnhofsnähe die Gefahr einer städtebaulichen Abwertung des Bahnhofplatzes.

Bei der Ansiedlung einer Kombination der beiden Lebensmittelformate "Discounter" und "Lebensmittelvollsortimenter" (vgl. dazu auch den neuen Nahversorgerstandort Unterbiberg) sollte die Platzierung des Formates "Vollsortimenter" mit seinem „Markt-Charakter“ in unmittelbarer Bahnhofsnähe und die des eher auf PkW-Kunden orientierten Discounters (i.d.R. „Lagerhallen-Charakter“) im bahnhofsfernen südöstlichen Grundstücksabschnitt erfolgen.

Um den Umgriff des Gebäudes für einen Lebensmittelvollsortimenter am Bahnhofplatz und damit die Fußwege vom Parkplatz zur Ortsmitte nicht zu groß ausfallen zu lassen, sollte die Herausnahme des relativ sperrigen Sortimentes Getränke und die Ansiedlung als eigenständiger Getränkemarkt in der bahnhofsfernen Immobilie des Discountmarktes geprüft werden.

Damit das Projekt auch Kopplungsbeziehungen über den Fußweg bzw. über den Bahnhofplatz zur Hauptstraße entfalten kann, ist es unbedingt erforderlich, eine städttebaulich attraktive Eingangssituation und attraktive Sicht- und Blickbeziehungen zwischen dem Bahnhofsausgang, dem ersten Markteingang und dem Fußweg zur Hauptstraße zu schaffen. Vor allem ist es notwendig, die Fußwegstrecken zwischen diesen Punkten und dem neuen Parkplatzareal so angenehm wie möglich zu gestalten.

Aus städtebaulichen Gründen und zur Förderung des kleinräumigen Fußgängerverkehrs sollte auf eine besonders hohe Qualität der Fassadengestaltung und der Begrünung der Parkplatzanlage Wert gelegt werden. Entsprechend ihrem Charakter als „Gartenstadt“ sollte die Gemeinde hier darauf achten, dass alle Register landschaftsgärtnerlicher Kompetenzen gezogen werden und bei der Gestaltung des Areals eben nicht die bei Discount-Händlern üblichen standardisiert-unattraktiven Bauten und Parkplatzflächen entstehen.

Zur Schaffung eines einladenden Ambientes am Bahnhofplatz gehört auch die attraktive Gestaltung der Außenwerbung z.B. in Form von dezenten selbstleuchtenden Anlagen im Gegensatz zu umfangreichen und aufdringlichen Schilder- und Plakatflächen.

9.3 Abschließende Handlungsempfehlungen

Nach einem grundsätzlichen "Ja" zum städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandort Bahnhofsvorplatz mit den Formaten Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter (nicht unbedingt des hoch frequentierten Marktführers ALDI) und - nach Abwägung der Entwicklungschancen am "Arkaden"-Platz in der Hauptstraße - ggf. eines Drogeriefachmarktes stellt sich die Frage nach den maximal zulässigen Flächen der drei Märkte, d.h. die entwicklungspolitische Entscheidung „maximale Ausschöpfung der neuen Flächenpotenziale“ versus „Deckeln“ der neuen Einzelhandelsflächen. Je größer die an Einzelhandelsbetriebe vermietbare Fläche ausfällt, desto höher wird auch der Erlös beim Grundstücksverkauf ausfallen. Je großzügiger sich der Zuschnitt der einzelnen Immobilien darstellt, desto eher ist eine langfristige Inwertsetzung mit zukunftsfähigen Betriebsformaten der Nahversorgung sicher gestellt. Gleichzeitig steigt mit übermäßigen Flächenausweisungen die Wahrscheinlichkeit einer Belegung der Flächen mit Non-Food-Sortimenten sowie mit diversen Posten und Partien und somit der Konkurrenzdruck für entsprechende Fachhandelsbetriebe an.

Für den Lebensmittelvollsortimenter ist – incl. Getränkesortiment - ein Verkaufsflächenspektrum von 1.500 bis 1.800 qm dem Standort angemessen.

Für den Lebensmittel-Discounter ist die Verkaufsfläche auf maximal 850 qm zu begrenzen. Darüber hinausgehende Flächen würden fast ausschließlich für Non-Food / Posten und Partien verwendet.

Bei einer Entscheidung für einen Drogeriemarkt sollte dieser eine Fläche von 600 bis 700 qm VKF umfassen.

Zur weiteren Stärkung des Einzelhandelsstandortes Neubiberg ist an die Unternehmen und den Gewerbeverband zu appellieren, sich um eine einheitliche und an die Wünschen des Kunden angepasste Gestaltung ihrer Ladenöffnungszeiten zu kümmern.

Bez. der Marketingaktivitäten ist eine Stärkung einzelner sowie v.a. gemeinschaftlicher Werbungen, z.B. auch in der Campuszeitung der Bundeswehruniversität angezeigt.

Eine weitere Aufgabe des Gewerbeverbandes - auch in Zusammenarbeit mit dem in Neubiberg begrüßenswerterweise installierten „Runden Tisch Gewerbe“ sowie in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Immobilieneigentümern – ist die aktive Akquise eines kompetenten Biomarktes und die gezielte Ansprache und Anwerbung von Fachhändlern aus den Branchen Spielwaren und Kindermode. Grundsätzlich sollte auch an verlagerungswillige Händler in weniger attraktiven Nebengebäuden der Agglomeration Neubiberg/Ottobrunn herangegangen werden.

An die Immobilienbesitzer ist zu appellieren, im zentralen Geschäftsgebiet keine nur wenig frequentierten Büro- oder Dienstleistungs-Nutzungen aufzunehmen, sondern sich vielmehr in Zusammenarbeit mit dem Gewerbeverband aktiv um Betriebe zu bemühen, die das Branchenspektrum abrunden und ergänzen können.

Es besteht dringender Handlungsbedarf zur durchgängigen Attraktivitätssteigerung des zentralen Geschäftsbereiches (Bahnhofsvorplatz, westliche Hauptstraße bis Kaiserstraße). Neben einer Ordnung der Verkehrssituation ist es v.a. erforderlich, eine städtebaulich ansprechende Gestaltung der öffentlichen Straßenräume und der privaten Flächen vor den Ladenlokalen zu erreichen.

Neben diesen Maßnahmen sind alle Anstrengungen zu unternehmen, attraktive Treffpunkte der Tagesgastronomie an geeigneten Plätzen der Hauptstraße (Rathausvorplatz, ggf. namenloser Platz bei

Fruchtarkade) zu schaffen. Dabei könnte auch eine Benennung dieser Plätze vorgenommen werden – z.B. im Rahmen eines dann auch wieder Identität stiftenden Wettbewerbes.

Das ansonsten in Neubiberg gut genutzte Gestaltungselement "Wasser" (Brunnen am rückwärtigen Rathausplatz, Teich im Umweltgarten, Bachlauf nahe Unterbiburger Gaststätte) sollte auch an einem geeigneten Platz an der Hauptstraße Einzug finden. Dabei muss nicht unbedingt ein Brunnen mit aufwändigen Wasserspielen errichtet werden, schon mit einfachen Mitteln lassen sich attraktive Wasserflächen schaffen.

In der östlichen Hauptstraße besteht aus handelsgeographischer Sicht kein Anlass zu umfangreichen Maßnahmen der Ortsmittenplanung. In einem Punkt besteht Handlungsbedarf: Für ausgewählte Gastronomie-Lokale sollten großzügigere Sitzgelegenheiten im Freien geschaffen werden. Dabei sind parkende PkWs aus dem unmittelbaren Blickfeld der Gäste zu verbannen und statt dessen - z.B. vor dem Lokal "Papagallo" - attraktive Blickbeziehungen auf Bepflanzungen sowie auf die Kirche zu schaffen.

Die avisierte Bahnunterführung bietet längerfristig eine Reihe von Chancen für den Einzelhandel in der Neubiburger Ortsmitte:

Mit der verbesserten Anbindung des Universitätsgeländes und des Ortsteils Unterbiberg steigt die Chance, auch die Campusbewohner und die Neubürger westlich des Bahnübergangs verstärkt an die kommerziellen als auch gemeindlich-öffentlichen Nutzungen am Standort „Hauptstraße“ zu binden.

Für ein neues Einzelhandelszentrum am Bahnhofplatz ist die Bahnunterführung ein wichtiger Baustein in der Erschließung des Standortes für den PkW-Kundenverkehr und v.a. für den Lieferverkehr.

Nicht zuletzt vermag die Bahnunterführung zu einer besseren Erreichbarkeit des heute kaum in Anspruch genommenen P&R-Platzes westlich des Bahngleises beitragen. Derzeit ist die Zufahrt zu diesem P&R-Platz für die Pendler aus Neubiberg sowie der Waldkolonie mit einer Fahrt über den beschränkten Bahnübergang verbunden.

Eine stärkere Akzeptanz des P&R-Platzes westlich des Bahngleises ist auch die Basis für Maßnahmen zur Verbesserung der PkW-Erreichbarkeit:

Der P&R-Platz am Bahnhofplatz sollte in einen auf 2h limitierten Parkplatz für die Kunden der nahe gelegenen Geschäfte der Hauptstraße umgewandelt werden. So kann die prekäre Situation Ecke Lindenallee entschärft werden und dem PkW-Kunden ein entspanntes Parken wenige Meter abseits der belasteten Hauptstraße ermöglicht werden. Einen möglichen Ersatz für den P&R-Platz stellt der etwas entferntere Parkplatz am Floriansanger dar, welcher derzeit weder als P&R- noch als 2h-Kundenparkplatz ausgewiesen ist.

Mit der Wiedereinführung der kommunalen Verkehrsüberwachung kann dem Problem der Dauerparker, welche die gerade in Spitzenzeiten wichtigen Kundenparkplätze blockieren, begegnet werden.

Die beiden genannten Maßnahmen sind mit keinen baulichen Veränderungen verbunden und würden die Anzahl der Kundenparkplätze von heute de facto 195 um fast 60 % auf dann 310 Parkplätze erhöhen.

Der neu zu schaffende Parkplatz des geplanten Einzelhandelszentrum ist auch als Chance für die über den Fußweg und den Bahnhofplatz erreichbaren Geschäfte der westlichen Hauptstraße zu sehen. So ist mit den zukünftigen Betreibern zu vereinbaren, dass sie nicht – wie mancherorts zu beobachten –

mit privatem Security-Personal ein exclusives Parkrecht nur für die Kunden der eigenen Betriebe durchsetzen. Hier sind vielmehr Kooperationsmodelle zwischen den den zukünftigen Betreibern und der kommunalen Verkehrsüberwachung zu entwickeln.

Mit der Installierung weiterer zentraler Einrichtungen am Standort Bahnhofplatz kann seine Rolle als gut erreichbarer Nahversorgungsstandort und gemeindlicher Treffpunkt noch gestärkt werden. Dazu zählt neben einer planerisch schon skizzierten neuen Gastronomieeinrichtung gegenüber dem Bahnhofsausgang auch die Installierung einer Postagentur als Ersatz der Postfiliale in der östlichen Hauptstraße. Hier sollte der Service-Store am Bahnhof die entsprechende Chance nutzen, ansonsten ist eine Postagentur in den dem Bahnhof nächstgelegenen neuen Handelsbetrieb zu integrieren.

Angesichts der zu beobachtenden Prozesse des „Wandels im Handels“ ist die Konzentration von neuen Einzelhandels- und Dienstleistungseinrichtungen am Bahnhofplatz nicht als kommunalpolitisch zu verhindernde Schwächung jetzt schon gefährdeter wohnortnaher Gelegenheiten zu erachten. Vielmehr bietet sie zusammen mit den oben skizzierten Maßnahmen zur Verbesserung der Erreichbarkeit, des Angebotes und der Gestaltungsqualität die Chance, den Einzelhandelsstandort Neubiberg als Ganzes zu stärken sowie ein attraktives und konzentriertes Nahversorgungsangebot an einem auch für „Nicht-Autofahrer“ sehr gut erreichbaren städtebaulich integrierten Standort zu schaffen.

Sollte es der Gemeinde gelingen, im kooperativen Zusammenspiel aller Akteure - und unter Ausschöpfung ihrer bauleitplanerischen und weiteren Steuerungsmöglichkeiten als Eigentümerin des Bahnhofsgrundstückes - die oben skizzierten Maßnahmen umzusetzen, wird sich Neubiberg auch im Spannungsfeld der konkurrierenden Zentren behaupten können und dem Ziel einer funktionierenden und lebendigen Ortsmitte näher kommen.

Literaturverzeichnis

- ADLER, U. / BAAKE, P. / HOFMANN, H. / POPIEN, R. / TÄGER, U.C. (2003): Auswirkungen der Rationalisierung auf die Beschäftigungssituation im Handel. Im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit. Ifo-Institut für Wirtschaftsforschung an der Universität München. Forschungsbereich Branchen, Industrieökonomik und Strukturwandel.
- ACOCELLA, JUNKER UND KURSE (2005): Regionales Einzelhandelskonzept für die Region München. Ergebnisse Landkreis München.
- BREITENBÜCHER + HIRSCHBECK (2005): Gemeinde Neubiberg. Bebauungsplan Nr. 60B. Begründung. Entwurf.
- PV = PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN (2006): Gemeindedaten 2006. Gemeinde Neubiberg. Landkreis München.
- BMV BW u.a. = Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen (2002): Bericht der Arbeitsgruppe Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel und § 11 Abs. 3 BauNVO.
- CIMA / GORTAN, S. (2003): Die Nahversorgungssituation in München 2003. Eine Bestandsaufnahme. CIMA München (= Präsentation auf der Nahversorgungstagung von IHK und LHM am 16.03.2004).
- CIMA-STADTMARKETING (2003): Verträglichkeitsuntersuchung Lebensmittel-Discounter in Poing. München.
- EDER, C. (2006): Verbrauchermärkte in Shopping Centern - eine Standortstrategie mit Zukunft? Eine Untersuchung ausgewählter Objekte der Edeka Südbayern unter besonderer Berücksichtigung des Impulskaufverhaltens. Diplomarbeit am Department für Geo- und Umweltwissenschaften der Ludwig-Maximilians-Universität München, Sektion Geographie.
- EHI RETAIL NETWORK (2006): Handel aktuell 2004. Strukturen, Kennzahlen und Profile des deutschen und internationalen Handels. EHI-EuroHandelsinstitut, Köln.
- GEMEINDE NEUBIBERG (2007): Neubiberg in Zahlen.
- GORTAN, S. (2006): Konzepte und Instrumente zur Stärkung des dezentralen Einzelhandels und zur Verbesserung der Nahversorgung. In: Einzelhandel und Innenstadt (= ISW Veröffentlichungen 12/06).
- HEINRITZ, G. / POPIEN, R. (2005): Einzelhandelsgutachten Erding 2005. Forderung des Einzelhandelskonzeptes aus dem Jahre 1999. Gutachten im Auftrag der Stadt Erding. Lehrstuhl für Geographie, Universität München / Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- HEINRITZ, G. / POPIEN, R. (2005): Wasserburg am Inn: Alter Bahnhof – Neue Chancen? Städtebauliche Nutzungsmöglichkeiten des ehemaligen Bahnhofsgeländes unter Aspekten der Einzelhandels- und Dienstleistungsentwicklung in Altstadt und Außenstadt. Gutachten im Auftrag der Stadt Wasserburg. Lehrstuhl für Geographie, Universität München / Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- HEINRITZ, G. / POPIEN, R. (2007): Einzelhandelsgutachten Oberschleißheim bei München: Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien zum kommunalen Handlungsschwerpunkt "Die eigene

- Mitte finden und gestalten". Gutachten im Auftrag der Gemeinde Oberschleißheim. Lehrstuhl für Geographie, Universität München / Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- HEINRITZ, G. / SALM, V. (2004): Einzelhandelskonzept für die Gemeinde Olching. Auftraggeber: Gemeinde Olching. Lehrstuhl für Geographie, Universität München.
- HEINRITZ, G. / SALM, V. (2003) Einzelhandelskonzept für die Stadt Ebersberg. Auftraggeber: Stadt Ebersberg. Lehrstuhl für Geographie, Universität München.
- HEINRITZ, G. / SALM, V. (2003) Einzelhandelskonzept für die Stadt Grafing. Auftraggeber: Stadt Grafing. Lehrstuhl für Geographie, Universität München.
- NAKEL, B. (2004): Apothekenstandort im Fokus. Die Entwicklung und Umsetzung einer Datenbank und eines zugehörigen Analysetools zur automatisierten Bewertung von Apothekenstandorten in Deutschland. Diplomarbeit am Seminar für Sozialwissenschaftliche Geographie der Ludwig-Maximilians-Universität München.
- o.A. (2006): Die Spezialisten kommen. Lebensmittel Zeitung Spezial 03 v. 08.09.2006, S. 62.
www.wiso-net.de
- POPIEN, R. (1995): Ortszentrenplanung in Münchens Suburbia – wie attraktiv sind die "neuen Ortsmitten"? Passau (= Münchener Geographische Hefte 73).
- POPIEN, R. (2001): Der Einzelhandelsstandort Landsberg am Lech. Stärken, Schwächen, Entwicklungsstrategien. Ergebnisse eines Einzelhandelsgutachtens. Regierung von Oberbayern: Regionaltagung zur Entwicklung der Innenstädte im Rahmen der Initiative „Bayerische Innenstädte: attraktiv – lebenswert – unverwechselbar“. Landsberg am Lech.
- POPIEN, R. (2003a): Der Einzelhandelsstandort Hohenlinden. Stärken, Schwächen und Strategien zur Ortsmittenentwicklung. Gutachten zur Rahmenplanung "Hohenlinden Ortsmitte und Ortsdurchfahrt" des PV-Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum München im Auftrag der Gemeinde Hohenlinden. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. (2003b): Fachmarktzentrum Landsberg Ost – Chance oder Risiko? Gutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Initiative Landsberg. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. (2003c): Unübertroffen - Der Einzelhandel in der Münchner Innenstadt. In HEINRITZ, G. / WIEGANDT, C.-C. / WIKTORIN, D.: Der München Atlas, S. 104f. Köln.
- POPIEN, R. (2005): Discounter-Ansiedlung in Utting am Ammersee: Gefährdung oder Stärkung des lokalen Einzelhandels? Fachgutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittel-Discounters am Standort „Kiesgrube“ im Kleinzentrum Utting und seine Auswirkungen auf die lokalen Einzelhandelsstrukturen.
- POPIEN, R. (2005): Fachmarkt-Ansiedlung in Ergolding bei Landshut – gemeindliche oder übergemeindliche Versorgungsfunktion? Fachgutachterliche Stellungnahme zur Ansiedlung eines Fachmarktzentrums incl. Lebensmittel-Discounters (LIDL) am Standort Landkreisbauhof im Unterzentrum Ergolding. Im Auftrag der Fa. LIDL, Straubing.
- POPIEN, R. (2006): Einzelhandelsstandort Dorfen: Neue Märkte an der Haager Str./B15 - Chancen oder Risiko? Fachgutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Stadt Dorfen.

- POPIEN, R. (2007): "Neue Ortsmitte" Kirchheim-Heimstetten. Chance für die Gemeinde - Risiko für das Räter-Zentrum? Fachgutachterliche Stellungnahme im Auftrag der Familie Humplmayr. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie, München.
- POPIEN, R. / HEINRITZ, G. (2003): Das Räter-Einkaufszentrum (REZ) in Heimstetten/Kirchheim bei München. Expertise II. Evaluation Expertise I, Stärken, Schwächen und Entwicklungsstrategien. Gutachten im Auftrag der Fa. Humpelmayr Hausverwaltung. Popien und Partner Wirtschaftsgeographie / Lehrstuhl für Geographie, Universität München.
- PV / POPIEN (2006) = PLANUNGSVERBAND ÄUSSERER WIRTSCHAFTSRAUM MÜNCHEN / POPIEN: Der Einzelhandelsstandort Schäftlarn im Isartal. Stärken, Schwächen und Entwicklungspotenziale. Gutachen im Auftrag der Gemeinde Schäftlarn.
- P+R PARK & RIDE GMBH (2007): P+R Neubiberg. Erfahrungsbericht Juni - November 2007.
- SCHENKHOFF, H.J. (2006): Der Discounter als Basis-Nahversorger - das Beispiel ALDI in Thüringen. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung 20, S. 16-19. Wirtschaftsgeographie der Humboldt-Universität zu Berlin.
- TUTSCH, S. (2007): Betriebstypen des Bio-Lebensmittelfachhandels - eine Standortanalyse im Stadtgebiet München. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung 21, Wirtschaftsgeographie der Humboldt-Universität zu Berlin, S. 9-11.
- ZEHNER, K. (2003): Nahversorgung im Umbruch - die Ansiedlungspolitik von Lebensmitteldiscounter-Ketten und ihre Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. In: Berichte des Arbeitskreises Geographische Handelsforschung 14, S. 5-14.

Einzelhandelsgutachten Neubiberg bei München

Anhang Haushaltsbefragung

Fragebogen Haushaltsbefragung	2
Tabelle 53: Antwortliste Haushaltsbefragung: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die die Befragten am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören	6
Tabelle 54: Antwortliste Haushaltsbefragung zur Frage "Ein Ziel der Gemeindeplanung lautet ´Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte´. Was könnte Ihrer Meinung nach von den Händlern und der Gemeinde dafür getan werden?"	24

Haushaltsbefragung Neubiberg 2007

Vielen Dank, dass Sie sich die Zeit nehmen, den Fragebogen auszufüllen. Wir versichern Ihnen, dass Ihre Antworten nur anonym erhoben und ausgewertet werden. Der Fragebogen sollte von der Person im Haushalt ausgefüllt werden, welche hauptsächlich für die Einkäufe im Grundbedarf verantwortlich ist.

- Bitte geben Sie den Ortsteil an, in dem Sie wohnen: Cramer-Klett-Str. sowie östlich davon ☐
zwischen Bahnlinie und Cramer-Klett-Str. ☐ Gebiet Mozart-, Promenade-, A.Bruckner-Str. ☐
Bereich Äußere Hauptstr. / Isarstr. / Prof.-Messerschmitt-Str. ☐ Unterbiberg ☐
- Steht Ihnen zum Einkaufen ständig ein PkW zur Verfügung? Ja ☐ Nein ☐
- Zunächst interessiert uns, wie Sie im Allgemeinen Ihre Einkäufe erledigen. Sie können bei dieser Frage mehrere Antwortmöglichkeiten ankreuzen:
Mit dem Auto von zu Hause aus ☐ weiteres: _____
Zu Fuß von zu Hause aus ☐
Mit dem Fahrrad von zu Hause aus ☐ _____
Mit dem Auto auf dem Weg von/zur Arbeit/Ausbildung ☐
In der Mittagspause ☐ _____
S-Bahn-Pendler: auf dem Weg von/zur Arbeit/Ausbildung .. ☐
Mit der S-Bahn von zu Hause aus ☐
- Bitte erinnern Sie sich daran, wann Sie das letzte Mal einkaufen waren und dabei über 50 EUR ausgegeben haben. In welcher Stadt bzw. Gemeinde waren Sie da?
Neubiberg ☐ Ottobrunn ☐ Putzbrunn ☐ Ödenstockach/Waldkolonie ☐ Unterhaching ☐
München PEP ☐ München Innenstadt ☐ sonstige: _____ ☐

Für eine Reihe von Produkten interessiert uns, in welchen Geschäften Sie diese gewöhnlich einkaufen. Bitte tragen Sie zunächst für jedes Produkt eines oder mehrere Geschäfte in die Tabelle ein. Geben Sie bitte den Namen der Geschäfte an und den Ort sowie den Orts- bzw. Stadtteil, in dem sie liegen.

Geben Sie bitte dann an, mit welchem Verkehrsmittel Sie die einzelnen Geschäfte in der Regel aufsuchen.

Die folgenden Zeilen sollen Ihnen zeigen, wie Sie die Fragen 5 bis 12 ausfüllen können:

MUSTER: (N: Neubiberg, O: Ottobrunn, P: Putzbrunn, U: Unterhaching, M: München)

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	Verkehrsmittel (Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U-, S-Bahn)
Tengelmann	N	zu Fuß, Rad
REWE	M, Waldperlach	R
Kaufland	M, PEP	Bus/U-Bahn
Aldi	O / Riemerling	Rad
Lidl	U, Biberger Str.	Rad, A
Lechermann	P	A
Fruchtarkade	N	F
Rossmann	N	F
dm	U, Kirchlandweg	A
Müller	O, Isar-Center	R
Plünniger	N	zu Fuß
Niedermeier	N	R

5. In welchen Geschäften kaufen Sie gewöhnlich Obst und Gemüse ein?

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

6. Und wo kaufen Sie gewöhnlich frische Fleisch- und Wurstwaren?

kaufe ich nicht ☐

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

7. Und welche Märkte suchen Sie in der Regel für Lebensmittel-Großeinkäufe auf?

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

8. In welchen Geschäften kaufen Sie gewöhnlich Bioprodukte und Reformwaren ein?

kaufe ich nicht ☐

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

9. Wo besorgen Sie in der Regel Drogeriewaren bzw. Körperpflegeartikel?

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

10. Wenn Sie Schreibwaren brauchen, wo kaufen Sie diese gewöhnlich ein?

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

11. Wo kaufen Sie gewöhnlich Strumpfhosen / Strümpfe bzw. Socken ein?

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

12. Wenn Sie für einen Besuch kurzfristig ein kleines Geschenk kaufen wollen, welche Geschäfte suchen Sie dazu gewöhnlich auf? kaufe ich nicht ☐

Geschäft: Name	Ort, Ortsteil	V-Mittel: Auto, Rad, zu Fuß, Bus/U, S

13. Nehmen Sie einmal an, Sie bekommen Besuch von jemandem, den Sie gern haben und den Sie seit langem nicht mehr gesehen haben. Sie wollen zusammen Kaffee trinken gehen. Welches Café / Bistro / Lokal würden Sie dafür aussuchen?

Name: _____ Ort/Ortsteil: _____

Auf der folgenden Seite steht das Einkaufen bzw. die Einkaufssituation in Neubiberg selbst im Vordergrund.

14. Wir legen Ihnen nun eine Reihe von Aussagen zur Einkaufssituation in Neubiberg vor. Zu jeder dieser Aussagen bitten wir Sie, anzukreuzen, in welchem Maß diese Aussage Ihrer Meinung nach zutrifft oder nicht. Wenn Sie keine Meinung zu einer Aussage haben, kreuzen Sie auch dies bitte an.

	trifft ...	voll und ganz zu	weitgehend zu	eher weniger zu	gar nicht zu	keine Mng.
Ich bekomme in Neubiberg alles, was ich für das tägliche Leben brauche		☐	☐	☐	☐	☐
Ich werde in den Neubiberger Geschäften freundlich bedient		☐	☐	☐	☐	☐
Die in Neubiberg gebotenen Auswahlmöglichkeiten sind mir zu begrenzt		☐	☐	☐	☐	☐
Die Neubiberger Geschäfte bieten einen guten Service		☐	☐	☐	☐	☐
Wenn ich mit dem Auto zum Einkaufen fahre, finde ich i.d. Regel gleich einen Parkplatz vor den Neubiberger Geschäften		☐	☐	☐	☐	☐
In der Ortsmitte treffe ich mich gerne mit Freunden u. Bekannten		☐	☐	☐	☐	☐

15. Gibt es bestimmte Geschäfte oder Einrichtungen, die Sie in Neubiberg vermissen? Ja ☐ Nein ☐

Wenn ja, welche? _____

16. Gibt es darüber hinaus Dinge, die Sie am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören?

17. Welches wäre Ihrer Meinung nach eine angemessene Regelung der Mittagspausen der Geschäfte?

alle Geschäfte durchgehend geöffnet ☐

Pausen einheitlich von 12.00-13.00 ☐ von 12.30 - 14.00 ☐ von 13.00 bis 14.00 ☐ anders: _____

18. Welches wären Ihrer Meinung nach angemessene Ladenschlusszeiten für die Neubiberger Geschäfte?

Unter der Woche abends um _____ h. Und Samstag Mittag bzw. Nachmittag um _____ h.

19. Ein Ziel der Gemeindeplanung lautet "Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte". Was könnte Ihrer Meinung nach von den Händlern und von der Gemeinde dafür getan werden?

Zum Schluss benötigen wir noch ein paar statistische Angaben zu Ihrer Person und zu Ihrem Haushalt:

20. Seit wann wohnen Sie in der Gemeinde Neubiberg? Seit dem Jahr _____ .

21. Sind Sie erwerbstätig ☐ in Ausbildung ☐ Student/in ☐ nicht erwerbstätig ☐ (-> Frage 23)?

22. Wo liegt Ihr Arbeits- bzw. Ausbildungsplatz ? Ort: _____

23. Wie viele Personen gehören zu Ihrem Haushalt, Sie eingerechnet? _____ Personen

24. Bitte tragen Sie Ihren Geburtsjahrgang ein: ca. 19____.

25. Bitte geben Sie die Geburtsjahrgänge der weiteren Haushalts-Mitglieder an: ca: _____, _____, _____, _____

26. Sind Sie weiblich ☐ oder männlich ☐ ?

Vielen Dank für Ihre Mitwirkung! Bitte prüfen Sie nochmal, ob Sie alle Fragen beantworten konnten und geben den Fragebogen im Rathaus ab. Sie können ihn auch per Post bzw. Fax an die Gemeinde senden - Rathausplatz 12, Fax-Nr.: 601 17 38 - oder direkt an: Büro Dr. Popien - Pestalozzistr. 40c - 80469 München

Tabelle 53: Antwortliste Haushaltsbefragung: Über das Fehlen von Geschäften hinausgehende Dinge, die die Befragten am Einzelhandelsstandort Neubiberg besonders stören

Parksituation
am Samstag kein Parkplatz
begrenzte Parkplätze
bei Schnee chaotische Parkplatzverhältnisse
Bushaltestelle vor Plinninger
Bushaltestelle vor Plinninger
Bushaltestellen
Bushaltestellen, die vor den Geschäften 5-7 Parkplätze wegnehmen
Da es in Neubiberg - dank Frau Rumschöttel - fast keine Parkplätze gibt, sind wir gezwungen, anderswo einzukaufen.
dass die Garageneinfahrt zugeparkt wird
die Park-/Verkehrssituation in der Hauptstraße
die Parkplatznot, bes. vor der Post u. Rossmann
die Parkplatzsituation Hauptstr., auch wegen Arztpraxen
Die Parkplatzsituation ist eine Katastrophe:
die schlechte Parksituation
etwas die Parkplatzsituation
fehlende Parkmöglichkeiten
fehlende Parkplätze
fehlende Parkplätze
fehlende Parkplätze für Gehbehinderte
Hauptstr. mit Parksituation mindert Einkaufserlebnis
Hauptstraße: schlechte Parksituation, stockender Verkehr durch Ein- und Ausparker
katastrophale Parksituation (ausgenommen REWE)
katastrophale Parksituation in der Hauptstraße
kaum Parkmöglichkeiten --> alles zu Fuß
kein Parkplatz --> Stau durch Parken in 2. Reihe
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze
keine Parkplätze an Hauptstr.
keine Parkplätze in der Hauptstraße
keine Parkplätze in der Hauptstraße
Längs-Parkplätze
manchmal Parkplatzsituation
mangelnde Parkplätze
Parken
Parkerei
Parkplatzsituation
Parkmöglichkeit
Parkmöglichkeit nur früh morgens
Parkmöglichkeiten
Parkmöglichkeiten
Parkmöglichkeiten an der Hauptstraße

Parkmöglichkeiten in der Hauptstr. sehr begrenzt
Parkplatz- und Verkehrssituation in der Hauptstr
Parkplatzchaos
Parkplätze
Parkplätze
Parkplätze
Parkplätze
Parkplätze fehlen
Parkplätze zu kurz bzw. zu wenig
Parkplatzmangel
Parkplatzmangel im Ortszentrum
Parkplatzmöglichkeiten
Parkplatznot
Parkplatznot
Parkplatznot
Parkplatznot
Parkplatznot (Geschäftsinhaber bzw. -angestellte belegen die Parkplätze statt Tiefgarage!)
Parkplatznot in der Hauptstraße
Parkplatzprobleme
Parkplatzprobleme (zu wenig, z.T. gefährliche Ausfahrt, zu eng)
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation
Parkplatzsituation bei Hauptstr. 26 (Vom Fass / Fruchtkade)
Parkplatzsituation bei Plinninger u. Getränkemarkt
Parkplatzsituation bes. Samstag
Parkplatzsituation Hauptsrtaße
Parkplatzsuche Ortsmitte
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation

Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation
Parksituation Hauptstr.
Parksituation Hauptstr.
Parksituation in der Hauptstr.
Parksituation in der Hauptstraße
Parksituation ist chaotisch und verkehrsgefährdend
Parkverhalten Hauptstr.
S. Vormittag zu wenig Parkplätze
Samstag Vormittag Parkplatzprobleme bis 13.00
schlechte Parkmöglichkeit
schlechte Parkmöglichkeiten
schlechte Parkmöglichkeiten, mehr Schrägparkplätze nötig
schlechte Parkplatzsituation
schlechte Parkplatzsituation
schlechte Parksituation Hauptstraße
schlechte Parksituation im Ortszentrum
schlechte Parksituation in der Hauptstraße
völlig unzureichende Parksituation
wenig Möglichkeit zum Parken
wenig Parkmöglichkeit
wenig Parkmöglichkeiten
wenig Parkmöglichkeiten
wenig Parkmöglichkeiten in der Hauptstraße
wenig Parkplätze
wenig Parkplätze
wenig Parkplätze
wenig Parkplätze vor den Geschäften
wenig/keine Parkplätze
zeitliche Parkbegrenzung
zu viele parkende Autos
zu wenig Parkmöglichkeiten
zu wenig Parkmöglichkeiten
zu wenig Parkmöglichkeiten
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze

zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze
zu wenig Parkplätze an der Hauptstr.
zu wenig Parkplätze in der Hauptstr.
zu wenig Parkplätze vor den Geschäften
zu wenig Parkplätze vor den Geschäften
zu wenig Parkplätze, zu viele schlecht parkende Einkäufer
zu wenig Parkraum
zu wenig Parkraum
zu wenig und übersichtliche Parkplätze
zu wenige Parkplätze
zugeparkte Straßen in Wohngebieten
zunehmende Verringerung der Parkplätze

Verkehr allgemein

alles staut sich an der Hauptstr.
allgemeine Verkehrssituation
Am Samstag kommt man nur per Rad durch.
Ampel Haupt-/Lindenstraße
Anbindung von Unterbiberg ist schlecht (Ampelschaltung)
Autoschlangen auf der Hauptstr.
Autoverkehr
Autoverkehr Hauptstraße
Autoverkehr in der Hauptstr.
Autoverkehr, keine Lösung zur Autofreiheit
Behinderungen Hauptstr., speziell zw. Cramer-Klett-Str. u. Putzbrunn
Chaos auf der Hauptstr.
Chaos Hauptstraße
Chaos in der Hauptstraße
chaotische Hauptstr
chaotische Zustände auf der Hauptstr. während Rush-Hour
das absolute Verkehrschaos in der Hauptstr., besonders morgens - unmotiviertes Halten und Ausscheren, Halten in der 2. Reihe usw.
das starke Verkehrsaufkommen
Dass die Abfahrt vom TOOM und REWE-Markt nicht mehr direkt in Richtung Rosenheimer Str. erfolgt --> Blödsinn, was soll das Aufschütten der Verbindungsstraße
dass im Winter sehr unterschiedlich und teilweise schlecht geräumt wird
den (Durchgangs-)Verkehr
der Autoverkehr zu den Geschäften und zurück
der exzessive Autoverkehr von Ortsansässigen in der Ortsmitte zum Einkaufen
der starke Kfz-Verkehr auf der Hauptstr.
der unattraktive Weg von Unterbiberg nach Neubiberg mit vielen Ampeln mit langen Rotphasen
der Verkehr auf der Hauptstraße
der Verkehr in der Hauptstraße
der Verkehr in Neubiberg
der viele Verkehr
dichter Verkehr tagsüber
die chaotischen Verhältnisse auf der Hauptstr.
die Hauptstraße - optisch/kein Kreisverkehr

Die Hauptstraße ist zeitweise sehr unübersichtlich
 Die Hauptstraße, die durch die vielen Parkvorgänge kaum befahrbar ist.
 die Raserei der Autos auf der Hauptstr.
 die teils chaotische Verkehrssituation in der Hauptstraße
 die unsinnigen Ampelanlagen in der Hauptstr.
 Durch die verkehrsberuhigten Nebenstraßen ist die Hauptstraße völlig überlastet.
 Durchfahrt durch Hauptstr. ist ziemliches Rumgekurve
 Durchfahrtscharakter der Hauptstraße
 Durchgangsstraße
 enge Hauptstr. zw. Rossmann + Blumen Baumann, v.a. wenn Bus fährt
 Enge und Verkehrsdichte Hauptstraße
 Fahrweg unübersichtlich und zu weitläufig
 fehlende 30km/h Zone in der Hauptstr.
 Freitag/Samstag: Chaos wg. zu vieler Pkw
 gefährliche und stressige Hauptstraße
 großer Durchgangsverkehr auf der Hauptstraße
 Hauptstraßen-Auto-Chaos
 Hauptstr. - Durchgangsverkehr
 Hauptstr. fahren + parken nervt
 Hauptstr.-Geschäftsstraße zu eng
 Hauptstraße
 Hauptstraße ist manchmal sehr verstopft
 Hauptstraße zu dicht befahren, macht parken zur Stresssituation
 Hauptstraße zu eng
 Hausfrauen-Autofahrer (Tempo 50 einhalten)
 Hoher Durchgangsverkehr! Dadurch Verkehrschaos durch ein- und ausparkende Fahrzeuge
 In Stoßzeiten ist das Fahrverhalten der Autofahrer katastrophal!
 Jeder fährt mit dem Auto
 katastrophale Verkehrssituation (Parken, zügige Hauptstraßendurchfahrt, S-Bahn-Schranken 5min. zu,...)
 manchmal das Verkehrschaos Hauptstr.
 oft unübersichtliche Verkehrssituation
 reger Verkehr in der Hauptstraße
 REWE/TOOM sind per Auto nur auf Umweg zu erreichen
 rücksichtslose Autofahrer
 Rush-Hour Samstag Mittag
 schlechte Erreichbarkeit
 schneller Durchgangsverkehr Hptstr.
 Situation/Stau äußere Hauptstraße
 ständige Verstopfung der Hauptstraße, bes. nahe dem Bahnhof und der Post
 starker Straßenverkehr, Unfallgefahr
 Stau auf der Hauptstr.
 Stau Hauptstr.
 Straßensituation chaotisch
 Straßenverkehr/Hauptstr.
 umständliche Anfahrt von Unterbiberg (Spielstraße, Zone 30, Ampeln, Bahnübergang)
 unnötige Fahrten durch den Ort
 unübersichtliche Situation mit dem Auto während der Haupteinkaufszeit
 unübersichtlicher Verkehr
 Vehrssituation oft angespannt
 Verengung der Hauptstraße
 Verkehr

Verkehr Hauptstr.
Verkehr in Hauptstr.
Verkehrsbehinderung durch ständiges Parkplatzsuchen sowie Ein- und Ausparken
Verkehrsbelastung in Hauptstr.
Verkehrschaos
Verkehrschaos
Verkehrschaos ab Kirche bis Äußere Hauptstraße
Verkehrschaos Hauptstr.
Verkehrschaos Hauptstraße
Verkehrschaos Hauptstraße
Verkehrschaos in der Hauptstr.
Verkehrschaos in der Hauptstraße
Verkehrschaos in der Hauptstraße
Verkehrschaos in der Hauptstraße
Verkehrschaos/Enge in der Hauptstr.
Verkehrssit. i. d. Hauptstr.
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation
Verkehrssituation Hauptstr.
Verkehrssituation Hauptstr.
Verkehrssituation Hauptstr.
Verkehrssituation Hauptstr.
Verkehrssituation Hauptstr.
Verkehrssituation Hauptstr.: es fehlen übersichtliche Parkbuchten, Verkehrsinseln mit Bäumen
Verkehrssituation Hauptstraße
Verkehrssituation in der Hauptstraße (Autos)
Verkehrssituation in der Hauptstr.
Verkehrssituation in der Hauptstr.
Verkehrssituation in der Hauptstr.
Verkehrssituation in der Hauptstr.
Verkehrssituation in der Hauptstr. (nachmittags)
Verkehrssituation in der Hauptstraße
Verkehrssituation in der Hauptstraße
Verkehrssituation in der Hauptstraße
Verkehrssituation zu Stoßzeiten auch wg. Busse und Bahnschranke
Verkehrssituation!
Verkehrssituation: die Tatsache, dass so viele das Auto benutzen
Verkehrsstaus in der Hauptstraße
Verkehrsstrom
verstopfte Straßen
viel Verkehr
viel zu viel Verkehr
Von Unterbiberg brauche ich oft 20Min. mit dem Auto!
von Unterbiberg zu schlecht zu erreichen (umständlich)
Wegen der Geschäfte ist meine Einfahrt oft zugeparkt.

z.T katastrophale Verkehrssituation in der Hauptstr.
zu enge Hauptstraße
zu enge Hauptstraße
zu hohes Verkehrsaufkommen (Durchgangsverkehr)
zu starker Autoverkehr in der Hauptstr.
zu viel Autoverkehr
zu viel Autoverkehr in der Hauptstr.
zu viel Verkehr
zu viel Verkehr
zu viel Verkehr
zu viel Verkehr
zu viel Verkehr auf der Hauptstraße
zu viel Verkehr dank Verdichtung
zu viel Verkehr in der Hauptstraße
zu viel Verkehr in Hauptstraße
zu viele Ampeln
zu viele Ampeln
zu viele Ampeln
zu viele Ampeln (könnten öfters, WE oder Abends, abgeschaltet sein)
zu viele Autos
zu viele Autos in der Hauptstraße

Ladenöffnungszeiten

begrenzte Öffnungszeiten (bes. abends!)
Biomarkt (Umweltgarten) macht für Berufstätige zu früh zu!
dass viele Geschäfte samstags sehr zeitig schließen
die begrenzten dörflichen Öffnungszeiten
Die Geschäfte machen um 18.00 Uhr zu.
Die Ladenöffnungszeiten sind verwirrend!!
die langen Mittagszeiten und die nicht so langen Öffnungszeiten
die uneinheitlichen und zu kurzen Öffnungszeiten
die ungleichen Öffnungszeiten
die unterschiedlichen Öffnungszeiten
die unterschiedlichen Öffnungszeiten
die unterschiedlichen Öffnungszeiten
die unterschiedlichen Öffnungszeiten
die unterschiedlichsten Öffnungszeiten
die zwar verbesserten, aber immer noch eingeschränkten Ladenöffnungszeiten
frühe Samstagsschließung/Mittagsschließung
frühe Schließungen an Abenden und an Samstagen
früher Ladenschluss
früher Ladenschluss
Geschäfte Mi. Nachm. geschlossen
Geschäfte nach Arbeitsschluss geschlossen
Geschäfte schließen zu früh
Geschäfte, die mittags geschlossen haben
Geschäftszeiten
jeder Laden hat andere Öffnungszeiten
keine einheitl. Öffnungszeiten
keine einheitlichen Öffnungszeiten
kurze Öffnungszeiten am Wochenende
Ladenöffnungszeiten (zu spät, Wochenende, zu unterschiedlich)

Ladenschluss vor 20h, wie sollen Berufstätige in N einkaufen?
 Ladenschlusszeit 18.00 bei fast allen Geschäften
 Ladenschlusszeiten
 Ladenschlusszeiten
 Ladenzeiten
 manchmal die unterschiedlichen Öffnungszeiten
 mittags geschlossene Geschäfte
 Mittagspausen
 Mittagspausen
 Mittagspausen
 Mittagspausen
 nicht einheitliche Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten Abends zu kurz, bis 20 Uhr wäre gut
 Öffnungszeiten am Samstag
 Öffnungszeiten am Samstag zu kurz
 Öffnungszeiten der Geschäfte
 Öffnungszeiten der Post
 Öffnungszeiten der Post
 Öffnungszeiten Tengelmann Neubiberg
 Öffnungszeiten!
 Öffnungszeiten, abends nicht lange genug geöffnet für Berufstätige
 Oft haben Geschäfte dann geschlossen, wenn man rein möchte.
 Samstag Mittag: Bürgersteige hochgeklappt
 Samstag nach 13.00 tote Hose --> Alternative PEP
 schlechte Öffnungszeiten
 schlechte Öffnungszeiten am Abend
 Schließung der Geschäfte am Samstag Mittag finde ich zu früh.
 Schließung über Mittag
 späte Öffnungszeiten morgens, mittags teilweise geschlossen
 uneinheitliche Öffnungszeiten
 uneinheitliche und teils zu frühe Schließzeiten
 unflexible Öffnungszeiten
 ungleiche Öffnungszeiten - morgens 8.00Uhr ideal
 unterschiedl. Öffnungszeiten
 unterschiedl. Öffnungszeiten

unterschiedl. Öffnungszeiten der kleineren Geschäfte
unterschiedliche Mittagspausen
unterschiedliche Mittagspausen der Geschäfte
unterschiedliche Mittagsschließung
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten
unterschiedliche Öffnungszeiten der Geschäfte
unterschiedliche Öffnungszeiten/Mittagsruhe
vor allem die eingeschränkten Öffnungszeiten
zu frühe Ladenschlusszeiten
zu frühe Schließzeiten
zu kurze Öffnungszeiten

Verkehr: Bahnübergang

2 Bahnschranken, daher ist Neuperlach günstiger
Anbindung von Unterbiberg: langes Warten am Bahnübergang
Bahnschranke
Bahnschranke
Bahnschranke
Bahnschranke
Bahnschranke
Bahnschranke
Bahnschranke oft und sehr lange geschlossen
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang
Bahnübergang an der S-Bahn-Station
Bahnübergang mit daraus resultierendem Stau
Bahnübergang S-Bahn
Bahnübergang!!
Chaos am Bahnübergang
das Warten an der Bahnschranke
der Bahnübergang mit langen Wartezeiten
die fehlende Bahnunterführung

die lange Wartezeit am S-Bahnübergang
 die Schranke
 die Schranke
 Die Schranke an der Hauptstr. ist katastrophal. Jedes mal muss man stehen, bis die Verdrusslinie kommt.
 die Schranke!!!
 die vielen Staus am Bahnübergang
 fehlende S-Bahn-Unterführung (wie im Wahlkampf versprochen)
 für Unterbiburger zu weit entfernt und wegen Bahnschranke unattraktiv
 geschlossene Schranken am Bahnhof Neubiberg!
 Hauptstraße: stockender Verkehr durch Bahnschranke
 lang geschlossene Schranken (S-Bahn)
 lange Schließzeiten der S-Bahnschranken, oft >5Min
 lange Schließzeiten der Schranke
 lange Wartezeit am Bahnübergang
 lange Wartezeiten am Bahnübergang
 lange Wartezeiten am Bahnübergang und die dadurch entstehenden langen Staus
 lange Wartezeiten an der S-Bahn
 langes Warten an der Bahnschranke
 Rückstau Bahnschranke
 S-Bahn Übergang
 S-Bahn Übergang
 S-Bahn-Schranke
 S-Bahn-Schranke
 S-Bahnschranke
 S-Bahnschranke
 S-Bahnschranke
 S-Bahnschranke --> Frechheit
 S-Bahn-Takt/Stau
 S-Bahn-Übergang
 S-Bahn-Übergang/-Schranke: ständiger Autostau
 Schranke
 Schranken
 Situation Hauptstr.: lange geschlossene Schranke
 ständiger Stau an der S-Bahnschranke
 Stau am Bahnübergang
 Stau wg. S-Bahnschranken
 unnötige Wartezeiten am Bahnübergang
 Verkehrsbeschränkung durch Bahnschranke
 Verkehrschaos am Bahnübergang
 Verkehrssituation Hauptstr., insb. Rückstau Bahnübergang
 Verkehrssituation, S-Bahn-Schranke
 Verkehrssituation, S-Bahn-Schranke
 Verkehrsstau durch Ampeln + Bahnschranke
 von Unterbiberg aus: die "immer geschlossene" Bahnschranke
 Wartezeiten am Bahnübergang
 Wartezeiten an der S-Bahnschranke
 Wartezeiten Bahnübergang
 Zerschneidung durch S-Bahn(hof)
 zu langes Warten am Bahnübergang
 zu viel Stau vor geschlossener Schranke

Verkehr: Radverkehr

chaotische Verkehrslage a. d. Haupstr., v.a. für Radfahrer
 das Radfahren auf der Hauptstraße
 Dass die Radfahrer mitten auf der Straße fahren
 Die Hauptstraße ist extrem "Fahrrad-unfreundlich"!
 Dringend wird ein Radweg (beidseitig) benötigt.
 Einkaufen mit Radl, besonders mit Kinderanhänger, zu gefährlich wegen Unübersichtlichkeit
 es fehlen Radwege, man muss Auto nehmen
 es fehlt ein Radlweg in d. Ortsmitte
 Fahrradfahren gefährlich wegen rücksichtlosen Ein- und Ausparkern
 Fahrradfahren in der Hauptstraße ist gefährlich
 Fahrradwege fehlen
 fehlende bzw. dürftige Radwege in der Hauptstraße
 fehlende Fahrradwege
 fehlende Radwege
 fehlende Radwege
 fehlende Radwege auch Hauptstr.
 fehlende Radwege Hauptstr.
 fehlende Radwege in der Hauptstraße
 fehlender Fahrradweg (Gefahr für Kinder!)
 fehlender Radweg
 fehlender Radweg
 fehlender Radweg
 fehlender Radweg
 fehlender Radweg
 fehlender Radweg bzw. schlechte Verhältnisse für Radfahrer
 fehlender Radweg in der Hauptstraße
 fehlender Radweg in der Hauptstraße
 fehlender Radweg!
 Für Radfahrer ist die Hauptstraße teilweise sehr gefährlich (Verkehrsdichte Rücksichtslosigkeit).
 Hauptstraße nicht fahrradfreundlich
 Hauptstraße zu frequentiert, gefährlich für Radfahrer
 Hauptstraße: fehlender Radweg
 im Winter per Rad für alte Menschen sehr beschwerlich
 kein durchgängiger Radweg
 kein durchgehender Radweg
 kein Fahrradweg
 kein guter Fahrradweg
 kein ordentlicher Radweg zw. Bahnübergang und Teawoolly
 kein Radweg
 kein Radweg
 kein Radweg
 kein Radweg i. d. Hauptstr.
 kein Radweg!
 keine Fahrradwege
 keine Fahrradwege, wenn schlechte Beschaffenheit und miserable Übergänge der einzelnen
 Fahrbahnbeschaffenheiten
 keine Radlwege
 keine Radwege
 keine Radwege
 keine Radwege an der Hauptstr.
 keine Radwege in der Hauptstr.

keine Radwege vorhanden
nicht fahrradfreundlich
Radfahren auf dem Bürgersteig, es fehlt Radweg in der Hauptstraße.
Radfahren auf der Hauptstraße
Radfahren in der Hauptstraße
Radweg fehlt
schlechte bzw. keine Fahrradwege
schlechte Fahrradwege
schlechte Radwege
Situation Hauptstr.: unzureichende Radwege
Verkehrssituation auch für Radler
viel Verkehr
zu eng für Radfahrer
zu wenig Fahrradwege
zu wenig Raum für Radfahrer
zu wenig Wege für Radfahrer

Verkehr: Fußgängerverkehr

Ampel beim Umweltgarten fehlt
Autos am Gehweg
dass die Fußgängerampel an der Zwergerstr. zum Umweltgarten nur auf Anforderung grün wird, was ewig lange Wartezeiten bedeutet.
dass es keine Fußgängerzone gibt
dass Fußgänger permanent durch Radfahrer auf dem Bürgersteig gefährdet sind
dass man als Fußgänger dauernd von Radfahrern angeschubst wird
dass manchm. Fruchtkade-Fußweg halb zugestellt ist
Fahrräder auf dem Gehweg
fehlende Fußgängerzone
Für Fußgänger ist es oft auch gefährlich wg. rücksichtsloser Radfahrer auf dem Fußweg.
Gehwege sind mit Gehwagen schlecht zu fahren
Hecken, die 1/3 des Gehwegs einnehmen
keine Fußgängerzone
keine Fußgängerzone
keine verkehrsberuhigte Zone mit Geschäften in der Ortsmitte
Radfahrer auf dem Bürgersteig in allen Richtungen
Radfahrer auf den Gehwegen Hptstr.
Radfahrer auf Gehweg (nicht eindeutig geregelt)
rücksichtslose Radfahrer auf dem Gehweg
schmale, verbaute Gehwege in der Hauptstr.
Überquerbarkeit der Äußeren Hauptstr.
Zebrastreifen fehlen (Höhe Wittelsbacherstr. Rossmann und VinzenzMurr)
zu enge Bürgersteige
zu wenig Raum für Fußgänger

Aufenthaltsqualität

Abends recht dunkel, als Frau Unsicherheit - selbst in Hauptstr! (ab Kirche zunehmend)
Alle Cafés/Restaurants liegen direkt an der (Haupt-)Straße (Autoverkehr)
alles direkt an der Straße
Baustellen
betrunkene Parkbanknutzer, die mich anpöbeln
Bild Hptstr.
Büro Räume im Part.
Das "Einkaufszentrum" (Hauptstr./ggü. Rossmann) ist eine absolute bauliche Katastrophe

der Park- und Müllplatz zw. "Frucht Zahn" und "Vom Fass"
 der Platz neben der Fruchtkade
 die lange, alles bestimmende Hauptstraße (ein wenig begrünt / verkehrsberuhigt wäre klasse)
 die unattraktive Hauptstraße
 Die ziemlich zerrupfte Geschäftsstraße lädt nicht zum Bummeln ein.
 Eigentlich gibt es nichts, was zum Flanieren einlädt.
 ein altbackenes Dorf
 Einkaufen in der Hauptstraße
 Erscheinungsbild
 Es stört die Gestaltung der Hauptstraße - Planung des beauftragten Ingenieurbüros nur höchstens mittelgut
 fehlende Begrünung: Bäume
 fehlende Einkaufsatmosphäre
 Geschäfte wie 6m Medical sind tödlich für die Ortsmitte!!
 geschmacklose Straße, langweilig
 ggü. Rossmann Parkplatz, Müllhäuschen
 hässliche Hauptstraße wirkt abschreckend
 Hauptstr. sieht nicht besonders einladend aus
 kein "Flair" beim Einkaufen, hässliche Innen- und Außeneinrichtung
 kein einziger schöner Platz, an dem man sich treffen kann
 keine gemütliche Einkaufsatmosphäre
 lange Leerstände der Geschäfte
 lange leerstehende Geschäfte
 langgezogene, laute, viel befahrene Hauptstr.
 leer stehende Läden an der Hauptstr.
 leere Geschäfte
 leere Ladenlokale
 leerstehende Geschäfte (Miete!?)
 Leuchtreklame (kann nach 20.00 abgeschaltet werden)
 lieblos gestaltete Hauptstraße
 Müllhäuschen vor Geschäften
 Neubiberg ist total unattraktiv, provinziell.
 Neubiberger Hauptstr. rein funktional orientiert - lädt nicht zum Bummeln ein, keine Verweilmöglichkeiten wie Bänke, kleine Plätze etc.
 Parkplatz und Müllhaus vorm "Fass"
 Plätze zum Verweilen mit Bänken
 Provinzialität
 sinnlose, unpersönliche Ladenlokale, z.B. Nachfolger Spielwaren Niedermeier
 Spaßfaktor = 0
 überflüssige Geschäfte, z.B. im ehemaligen Spielzeugladen
 unangenehme Atmosphäre in der Hauptstraße
 unattraktiv für junge Leute (bis ca. 35), Nbb wirkt oft alt(modisch)
 unnötige Geschäfte
 unschöne Schaufenster
 wenig Bepflanzung
 wenig Lust zum Flanieren
 zu wenig modern
 Zustand Hauptstr.

Angebotsdefizite

Auf dem Biomarkt fehlt z.B. ein Stand mit Bäckerwaren.
 Ausrichtung auf eher älteres Publikum (Mode, 2 Orthopädiegeschäfte...)
 begrenztes Angebot

Brauchen wir "10" Friseure?
 Brauchen wir so viele Friseur?!
 Briefkästen nicht günstig
 das Fehlen einer Waschstraße
 Das Warenangebot ist sehr begrenzt.
 Der Einzelhandel ist sehr auf ältere Kunden ausgerichtet
 Der fehlende Briefkasten an der S-Bahn, von einer Wiederanbringung würde auch der Einzelhandel profitieren!
 ein gemütliches Café
 Einige Läden gibt es gleich mehrfach, andere gar nicht.
 Es genügt, wenn in O Discounter preiswerte Lebensmittel anbieten
 Es gibt kaum attraktive Geschäfte - Auswahl zu beschränkt
 fehlendes Angebot an Biowaren
 Friseurgesch. wie Sand am Meer
 Getränkemarkt
 kein Aldi/Lidl - wir tragen unser Geld nach Putzbrunn
 kein Einkaufszentrum wie z.B. Isar-Center
 kein gemütliches Café
 kein gemütliches, nettes Café mit Sitzgelegenheit
 kein günstiges Lebensmittelgeschäft wie z.B. Aldi, Lidl
 kein gutes Wäschegeschäft da
 kein Rischart
 kein schönes Café, Eisdiele
 keine aktuelle Ware
 keine Auswahl
 keine gute Auswahl
 kleinkariert
 komische neue Geschäfte in der Hauptstr.
 Lebensmittelfilialen wie: Murr, Müller, Aumüller
 Lebensmittelgeschäft
 Man bekommt alle Lebensmittel (bis auf Naturkost), hat aber keine Lust zu bummeln
 Neubiberg hat kein Café od. Restaurant zu bieten.
 nur zweckmäßig orientiertes Angebot - keine Anregungen
 Viele Geschäfte sind für Leute >60 Jahre ausgelegt, nicht für Jugend/junge Erwachsene
 wenig attraktive Bekleidungsgeschäfte
 wenig Auswahl
 wenig Cafés
 wenig gute Fachgeschäfte, die über Nbb hinaus Einzugsmöglichkeiten ausüben
 Wir bevorzugen ein Einkaufsziel, an dem wir alle Einkäufe tätigen können.
 zu geringes Angebot an regionalen Produkten
 zu viele Metzgereien
 zu viele Mobilfunkläden
 zu viele verschiedene Geschäfte bis Einkauf komplett
 zu viele Versicherungen
 zu wenig Angebot & zu wenig Geschäfte, man sollte sich an Ottobrunn orientieren
 zu wenig Auswahl in allen Bereichen
 zu wenig Briefkästen
 zu wenig Briefkästen - könnte man in den Geschäften abgeben = Service
 zu wenig Geschäfte
 zu wenig Geschäfte, Cafés, Restaurants in Unterbiberg
 zu wenig Lebensmittelgeschäfte
 zu wenig Wettbewerb

Zentrum: Defizite

alle Geschäfte gedrängt in der Hauptstr. von der Kirche bis zum Bahnhof

Äußere Hauptstraße tot

Dass die Einkaufszone sich allein auf die Hauptstraße konzentriert.

Die Geschäfte liegen sehr weit auseinander, es gibt kein Zentrum.

Die Hauptstraße sollte durch Läden besser belebt werden - immer mehr Läden schließen...die Hauptstraße stirbt!! keine Bebauung der Frh.-v. Stengel-Str.!!! Hauptstraße beleben!!!

Die Läden sind zu sehr verstreut.

Die langgezogene Einkaufsstrecke, manchmal muss ich 3-4x einparken bei verschiedenen Geschäften.

die nicht vorhandene Ortsmitte

Distanz zwischen den Geschäften

Einkaufsbereich sehr weitläufig

Es fehlt ein richtiges Zentrum mit Markt, ansprechendes Café

Es fehlt ein verkehrsberuhigter, zentraler Platz zum Verweilen, Kaffee trinken, Sonnen,...

Es gibt kein richtiges Zentrum, keinen Ortskern!

Es gibt kein Zentrum.

Es gibt keine wirkliche Mitte mit Café und Grün.

Es gibt keinen Einkaufsmittelpunkt, alles ist zu verstreut.

fehlende Ortsmitte

fehlender Ortskern

für mich zeitaufwendig da weite Wege von Geschäft zu Geschäft

Geschäfte liegen zu weit auseinander um zu Fuß zu gehen

große Entfernung

große Entfernungen zwischen den Geschäften

kein eigentliches Zentrum, lange Hauptstr.

kein Zentrum als Treffpunkt mit versch. Lokalen, Cafés oder Biergarten

kein Zentrum mit Kultur und vernünftigen Kneipen

keine eigentliche Ortsmitte

keine eigentliche Ortsmitte

keine Ortsmitte: in Nbb. sind alle Geschäfte in der Hauptstraße zu weit auseinander, z.B. von Post-Bahnhof läuft man mit Taschen viel zu weit.

Läden sind verteilt --> weite Wege

Läden wenig konzentriert, liegen weit auseinander

Lage der Post

lange Wege zw. Geschäften (z.B. Rewe-Post)

langgestreckte Hauptstr. - kein Kern

nicht mehrere Geschäfte unter einem Dach --> mehr Zeitaufwand, ständige Parkplatzsuche --> besser: Isar Center

Viele kleine Geschäfte (gut), die aber auf ganz Neubiberg verteilt sind.

weit auseinander

weite Entfernungen zwischen den Geschäften

weite Wege zwischen Geschäften

weitere Einkaufszentren unsinnig

weitläufige Wege, in allen Richtungen muss man zusammensuchen

zu dezentral

zu große Entfernungen zwischen den Geschäften

Zu zerrissen, als Unterbiburger fährt man eher woanders hin.

Fehlendes Angebot im Ortsteil

alles nur im oberen Teil von Neubiberg

Anfahrtswege zu lang

Die nächste Einkaufsmöglichkeit liegt zu weit weg - ca. 1,5km.

Entfernung z. Wohnort

fehlende Einkaufsmöglichkeit in Unterbiberg

fehlendes Lebensmittelgeschäft östl. der Cramer-Klett-Str.

Geschäfte hauptsächlich in der Hauptstraße - sonst wenig Möglichkeiten

Hauptstr. ab Kirche auswärts keine Geschäfte, zu weite Wege für ältere Bürger

Im Osten Neubibergs gibt es kein Lebensmittelgeschäft mehr, das zu Fuß erreicht werden kann.

Im unteren Bereich, ab Cramer-Klett gibt es keine Lebensmittelläden

In Richtung Cramer-Klett-Str. gibt es keine Geschäfte, die den täglichen Bedarf abdecken und zu Fuß erreichbar sind.

In Unterbiberg gibt es nichts, die totale Einkaufs-Einöde!

kein Bäcker in Unterbiberg

kein Biomarkt in Unterbiberg

keine Einkaufsmöglichkeit in Unterbiberg

keine Einkaufsmöglichkeit in Unterbiberg obw. Verkaufsargument von Bauland

liegt für Unterbiburger abseits!

östl. Cramer-Klett-Str. außer REWE nichts zu Fuß zu erreichen

östl. Cramer-Klett-Str. keine Möglichkeit, ohne Auto einzukaufen

Östl. der Cramer-Klett-Str. fehlt ein Lebensmittelgeschäft!

Sämtliche Geschäfte befinden sich westlich der Cramer-Klett-Str. und dort gibt es keine Parkplätze.

Unterbiberg bis dato keine Einkaufsmöglichkeit

Unterbiberg ist "Wüste", was Geschäfte angeht

vom östlichen Ortsteil zu Fuß keine Einkaufsmöglichkeiten

zu weite Wege

zu wenig Einkaufsmöglichkeiten f. Unterbiberg

zum Einkaufen braucht man ein Auto

Preisniveau

die teuren Preise (darum Einkauf im PEP)!

Einzelhandel z.T. leider zu teuer

Gemüse-Händler immens hohe Preise

Geschäfte relativ teuer

hohe Preise

hohe Preise

hohes Preisniveau, besonders Obst+Gemüse

Läden teuer

Obst- und Gemüseläden in Nbb sind sehr teuer

Obstläden viel zu teuer

Preise

Preise oft nicht wettbewerbsfähig

Preis-Leistung stimmt manchmal nicht

Preisniveau

Preisniveau ist höher als vergleichbare in der Umgebung, bes. im Zentrum

sehr teuer

teils zu teuer (Obst)

teilweise hohes Preisniveau

teilweise unverschämte Preise

teuerste Tankstelle im gesamten Umkreis

teure Geschäfte

überteuert

z.T. hohe Preise, v.a. Obst+Gemüse

z.T. zu teure Produkte

zu hohe Preise

zu teuer

Betriebliche Defizite

altmodische Geschäfte

arrogante Verkäufer

Auswahl bei Tengermann N

Bei Grundnahrungsmitteln kann man nie sicher sein, ob sie gerade vorrätig sind (Tengermann). Oft muss man auf andere Geschäfte ausweichen (Ottobrunn).

Das Erscheinungsbild von einigen Geschäften gefällt mir nicht, z.B. Obst+Gemüsehütte nach dem Tengermann

Der Tengermann in Neubiberg ist eine Katastrophe!

Die Post ist mit zu wenig Personal besetzt, zu lange Wartezeiten, unfreundlich.

Es gibt alteingesessene Geschäftsleute, die überheblich u. muffelig sind!

Etwas mehr Kommunikation und Kenntnisse in Warenkunde würden die Freude am Einkaufen erhöhen.

extrem (kinder)unfreundlich im Lokal "Die 2"

Getränkemarkt an der Kirche

In den Eisdielen wird Bier ausgeschenkt, es wird geraucht und daneben sitzen die Kinder!!

Kreditkartenzahlung in den meisten Fällen nicht möglich

mangelnder Geschmack der Floristen

Post zu klein bzw. zu wenig Schalter offen

samstags lange Schlangen im Postamt

schlechte Organisation im Tengermann in der Hauptstr.

schlechtes Sortiment Tengermann (man bekommt nie, was man sucht!)

teilweise unfreundliche bzw. gleichgültige Bedienung, als "Zugezogener" fühlt man sich nicht akzeptiert

Tengermann - Hauptstr. Neubiberg

Toom Baumarkt

tw. Unfreundlichkeit

Unfreundlichkeit bei Neukunden

zum Teil zu altmodische Geschäfte, wenig f. Familien

Ladengröße

die klitzekleinen "Verkaufszimmerchen"

eng

Enge der Geschäftsräume

Es gibt kein Geschäft, wo ich nur bummeln und schauen kann.

kein Durchkommen mit Kinderwagen im Tengermann

kein großes Geschäft, in dem umfassendes Angebot besteht

keine großen Geschäfte!

Läden zu klein

Lebensmittel-Tengermann zu klein

nicht immer die kleinen Geschäfte aufsuchen muss

Tengermann zu klein

Busverkehr

Bahnübergang Kaiserstr. ist zu eng (Seitenstreifen)! Busse haben keine extra Haltemöglichkeit

Bus nach Unterbiberg fährt zu selten

Bus-Verbindung Unterbiberg <--> Neubiberg

Busverkehr

Busverkehr

Hol- und Bringdienste zu Ärzten, Therapeuten usw.

kein Bus aus Unterbiberg

keine Busverbindung Unterbiberg/Neubiberg (insb. Sa)

schlechte Busverbindung

schlechte Busverbindung nach Unterbiberg

schlechte Busverbindung von Unterbiberg nach Neubiberg

Unterbiberg ist "Wüste", was Busverbindung nach Neubiberg angeht!

unterdimensionierte Busverbindung nach U-biberg

Von Unterbiberg nach Neubiberg fahren zu wenig Busse (Sa gar keine).

Sonstiges

Behinderung des Handels durch singuläre Interessen

Einzelhandelsstandort Neubiberg ist eine Illusion, weil der Raum Ottobrunn, Waldperlach, Putzbrunn EIN Standort ist

Hauptstraßenfest

Leider sind viele Einwohner immer noch der Meinung, der Biomarkt fände alle vier Wochen statt. Bitte richtig stellen, jede Woche Donnerstag!!

unfähige Politiker der CSU!!

Wertstoffhof sollte am Samstag geöffnet sein (ggf. teilweise)

zu parteilastig

zu wenig koordinierte Werbung

Tabelle 54: Antwortliste Haushaltsbefragung zur Frage "Ein Ziel der Gemeindeplanung lautet
 ´Neubiberg hat eine angenehme und funktionierende Ortsmitte´. Was könnte Ihrer
 Meinung nach von den Händlern und der Gemeinde dafür getan werden?"

Parkplätze schaffen 2 größere zentrale Parkplätze andere Parkplätze angemessene Parkmöglichkeiten für Pkw ausreichend Parkplätze oder ganz sperren ausreichend Parkplätze schaffen ausreichend Parkplätze zur Verfügung stellen bessere + mehrere Parkmöglichkeiten bessere Lösung für die Parkmöglichkeiten entlang der Hauptstraße - vor allem im Bereich vom Rossmann bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten bessere Parkmöglichkeiten/Wendemöglichkeiten bessere Parksituation bessere, geordnete Parksituation eine Parkplatzordnung schaffen nach dem Vorbild Ottobrunn einheitl. Parkbuchten einheitliche Parkbuchten Für ausreichend Parkplätze sorgen und nicht welche durch Verschönerung der Straßen wegreduzieren wie in der Rosenheimer-/Alte Landstr./Ottobrunn für mehr Parkplätze sorgen genügend Parkplätze schaffen KEINE Parkplätze vor den Geschäften keine Reduzierung der Parkplätze, keine Querparker keine Schrägparker, nur der Pkw-Länge nach Kontrolle der Maximalparkzeit Lösung der Parkprobleme, Vorschlag: Großparkplatz an der von Stengelstraße und Möglichkeit für einen Durchbruch zur Hauptstr. finden Mangelhafte Parksituation: es gibt Zeiten, in denen ich das Grundstück weder mit dem Auto noch mit dem Kinderwagen verlassen kann, da ich ständig zugeparkt werde. mehr Parkmöglichkeiten mehr Parkmöglichkeiten mehr Parkplätze mehr Parkplätze mehr Parkplätze mehr Parkplätze mehr Parkplätze mehr Parkplätze
--

- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze
- mehr Parkplätze bereitstellen
- mehr Parkplätze im Ortszentrum
- mehr Parkplätze in der Hauptstr.
- mehr Plätze schaffen
- mehr Plätze von Kaiserstr. bis S-Bahnhof
- mehr Plätze, insb. vor Rossmann, Post
- mehr Plätze, z.B. in den Seitenstraßen
- mehr sichere Plätze (rückwärts Ausparken auf Hauptstraße ist gefährlich z.B. bei Sparkasse/Post)
- nach Möglichkeit noch ein paar Plätze schaffen, da durch die Bushaltestellen erheblich Plätze verloren gingen
- nur wenige zentrale Plätze anstatt entlang der Straße
- Park-/Verkehrssituation verbessern (z.B. Tiefgaragen)
- Parkausweise für Angestellte
- Parkausweise für Angestellte
- Parkbuchten
- Parkbuchten nur einseitig
- Parken schräg
- Parkflächen dürfen nicht von Angestellten der Geschäfte und sogar von Geschäftsinhabern belegt werden.
- Parkmöglichkeit
- Parkmöglichkeiten
- Parkmöglichkeiten
- Parkmöglichkeiten
- Parkmöglichkeiten
- Parkmöglichkeiten abseits der Hauptstraße
- Parkmöglichkeiten auch für größere Fahrzeuge (Wohnm.)
- Parkplatz an den Geschäften, auch für Rollstuhlfahrer an den Eingängen
- Parkplätze
- Parkplätze
- Parkplätze
- Parkplätze außerhalb
- Parkplätze schaffen
- Parkplätze schaffen

Parkplätze schaffen Parkplätze sind nötig! Parkplätze!!! Parkplätze, evtl frei zugängliche Tiefgarage Parkplatznot beenden Parkplatzsituation ändern durch öffentliche Tiefgarage im Bereich Hauptstr. (Ortsmitte) Parkplatzsituation mangelhaft Parkplatzsituation verbessern Parkplatzsituation verbessern Parkplatzüberwachung, 1-Std-Erlaubnis tagsüber Parkregelung übersichtlicher gestalten Parksituation (Schrägparker) Parksituation verbessern Parksituation verbessern Parksituation verbessern Parksituation verbessern Parksituation, bequeme "Alte" Leut, die mitten auf der Straße stehen und auf z.B. "Frau" warten mit laufendem Motor Parkzeitbegrenzung in der Hauptstraße Pkw-Plätze zu wenig Schaffung von Parkplätzen am Ortsrand Schaffung von Parkplätzen in unmittelbarer Nähe der Hauptstraße Schrägparkplätze (es gibt auch Senioren, die nicht mehr so gut einparken) Schrägparkplätze vor der Ortsmitte statt kleinen Parkplatz davor Tiefgarage beim Rathaus oder Die 2 Tiefgaragenparkplätze übersichtliche Parkplätze (häufig gefährliche Situation beim Ausparken, bes. im Bereich Rossmann) verbesserte Parkplatzsituation verbesserte Parksituation, z.B. zentraler Parkplatz, von dem aus die Geschäfte im Zentrum zu Fuß erreichbar sind Verbesserung der Parkplatzsituation Verbesserung der Parksituation verkehrsberuhigte Hauptstraße versteckte, zentrale Parkplätze viel mehr Parkplätze, um das Verkehrschaos Hauptstr. zu entschärfen viele Parkplätze in der Hauptstr. Vielleicht könnte die Parksituation in der Hauptstraße verbessert werden Wegfall der zeitl. Begrenzung fürs Parken an Werktagen (7-18) weniger Bäume und Grünanlagen, dafür mehr Parkplätze wesentlich bessere Parkmöglichkeiten wilde Parker mehr zur Kasse bitten zentraler Auto-Parkplatz zentraler großer Parkplatz zentraler Parkplatz zusätzliche Parkmöglichkeiten zusätzliche Parkplätze zusätzlichen Parkplatz für Hauptstraßen-Kunden in der Frh.-v.-Stengel-Straße schaffen	
Ortsmitte - Platzgestaltung Als Ortskern wäre Bereich ums Rathaus geeignet. Am besten eine schöne, begrünte Fußgängerzone, in der alle Geschäfte fußläufig zu erreichen sind. Sie muss gut mit dem Pkw erreichbar sein und ausreichend Parkplätze haben.	

angenehmere Gestaltung des Platzes zw. "Frucht Zahn" und "Vom Fass"

anstelle Parkplatz und Müllhäuschen vor Rossmann besser ein Eiscafé, Bänke, Grünanlage

attraktive Fußgängerzone, die zum Flanieren einlädt

attraktive Geschäfte und Cafés/Lokale, z.B. auch am Rathausplatz --> vgl. Unterhaching

attraktivere Hauptstraßengestaltung zwischen Bahn und Kirche (ohne Reduzierung der Parkplätze, Schrankenunterführung, Neugestaltung des Bahnhofsumfeldes)

Auf der Südseite des Rathauses (Richtung Hauptstr.) verschandelt ein großer Parkplatz das Zentrum des Ortes und den Blick auf das schöne Rathaus. Hier gehören Cafés und Restaurationen hin sowie Parkbänke, Brunnen und überhaupt Treffpunktmöglichkeiten!

autofreie Ortsmitte

autofreier Marktplatz mit Straßencafés/Biergarten etc.

Bebauung der Hauptstr. durch Läden! Immer mehr Läden stehen leer... Der Schwerpunkt durch Läden muss in der Hauptstr. bleiben! Keine weiteren Läden in der Frh.-v. Stengel-Str.!!! Rewe u. Tengelmann sind genug!!!

Beispiel Ottobrunn

Belebung der Hauptstr. durch neue kleine, freundliche Geschäfte

Belebung des Rathausplatzes (nicht nur als großflächiges Hundeklo)

bessere Gestaltung (z.B. Brunnen) der Hauptstr. (Fruchtarkade, Friseur usw. durch Müllhäuschen verunstaltet)

Das frühere "MüPula"-Gelände sollte begrünt werden, parkähnlich mit Bänken, Blumen etc. (evtl. Kinderspielplatz). Neubiberg sollte mit gutem Beispiel voran gehen und nicht alles versilbern, sondern vergrünen! Die Kinder anken es ihnen.

den Kirchplatz so lassen wie er ist

Den Platz ggü. Rossmann völlig neu gestalten: Autos weg, Müllhäuser weg - Sitzbänke mit Bäumen anbringen, Straßencafé einrichten

Der einzige Platz für eine Ortsmitte wäre m.E. der Platz vor dem Rathaus. Leider ist dieser Platz sehr bescheiden gestaltet.

Der einzige schöne zentrale Platz ggü. von Rossmann wurde durch eine unverzeihliche Bausünde: Müllhäuschen, statt grüne Oase, kommunikative Einrichtung, ästhetische Platzgestaltung entwertet und zerstört. Hier müsste ein optischer Ortskern geschaffen werden

Der Kirchplatz sollte so bleiben, durch die Pläne für Hauptstraßenveränderung wird er bestimmt nicht schöner.

Der kleine Parkplatz an d. Ortsmitte (6 Parkplätze) ist eine Fehlplanung und muss daher geändert werden.

Der Parkplatz vorm "Fass" soll eine schöne Ortsmitte werden. Dort muss ein Durchgang zum Bahnhof entstehen.

Der Platz zw. "Vom Fass" und "VinzennMurr" sollte als Platz der Begegnung gestaltet werden. Es ist "angenehmer" und "attraktiver", ihn naturnah, ohne Autos und Müllhäuschen zu gestalten.

Der Vorplatz beim "Vom Fass" ist nicht gut genutzt -- > Parkplätze und Mülltonnen weg! --> schön pflastern u. nettes Café hinein!

Die bisherigen Geschäftsräume mit ihrer Ausrichtung zur Hauptstraße auflösen, indem die alteingesessenen Geschäfte an den neuen Platz umziehen.

Die eigentliche Ortsmitte Rathausplatz funktioniert schon.

Die Geschäfte sollten nicht so weit auseinander liegen.

Die Ortsmitte ist nur in Höhe des Rathauses angenehm, in Höhe Rossmann ist sie ganz schlimm durch Parkplatz + Mülltonnen.

Die Ortsmitte müsste eine kulinarische und kulturelle Begegnungsstätte sein.

die Post weiter im Zentrum

Durch die Lage des langgezogenen Schlauchs der Hauptstraße ist es schwierig, eine Ortsmitte zu definieren. Wenn mit Ortsmitte der Bereich zwischen "vom Fass" und "Früchte Zahn" gemeint ist, fehlen hier Treffpunkte wie Café oder Bistro mit Sitzmöglichkeiten

Durchbrechen der Geradlinigkeit der Hauptstraße durch Ausbuchtungen

echtes Zentrum mit Brunnen, Kultur, Kinderattraktionen schaffen

ein grüner Platz zum Sitzen, ggf. mit Café daneben

ein nettes, kleines, autofreies Ortszentrum schaffen, evtl. mit Brunnen, Bäumen und schönem Café

ein öffentlicher Spielplatz in Zentrums-/Rathausnähe

ein Ortszentrum der Begegnung: Marktplatz mit Cafés, Restaurant + Freischank

ein Ortszentrum überhaupt erst schaffen und gestalten

ein paar Bänke z.B. am Rathausplatz
 ein schöner, netter Platz mit Café und Geschäften nicht direkt an der lauten Hauptstraße, sondern z.B. am Rathausplatz ein Familiencafé mit Spielecke oder Kinderbetreuung
 Ein schönes Beispiel finde ich die Ortsmitte von Deisenhofen.
 Einbindung des neuen Ladenzentrums am Bahnhof
 eindeutige Ortsmitte
 eine angenehme Ortsmitte erstmal schaffen
 Eine lange Geschäftsstraße ist keine Ortsmitte. Nebenstraßen müssten mit einbezogen werden: Fußgängerzonen, Ruheplätze, Parkplätze.
 eine Mitte schaffen
 Eine Ortsmitte müsste einen zentralen Parkplatz und einen Marktplatz mit Standl haben, wie z.B. Otn.
 eine Ortsmitte zu schaffen!!
 eine richtige Ortsmitte schaffen: gute Einkaufsmöglichkeiten und Auswahl und ein Café, Bänke wären schön für ältere Leute zum Ausruhen
 eine Struktur für eine Ortsmitte aufbauen
 Eine wirkliche Ortsmitte schaffen mit Läden des täglichen Bedarfs - wie bereits in etwa vorhanden Haupt- Ecke Wittelsbacherstr.
 einen etwas zentraleren Platz schaffen
 einen neuen Platz als Ortsmitte anlegen, die Geschäfte ringsum nach der Platzmitte ausrichten
 einen schönen Platz mit Cafés und Bars zum Treffen und Quatschen
 einen zentralen Platz mit Café o.ä., wo man Freunde treffen kann
 Einrichtung eines (Markt-)Platzes nur für Fußgänger, der zum Flanieren, ins Café gehen (ohne Pkw-Verkehr), Einkaufen einlädt.
 Entfernung der Parkplätze in der "neuen Ortsmitte" bei Frucharkade, Verschönerung dieses Platzes
 Entschlachten der Hauptstr.
 Erstmal eine Mitte schaffen (mit Cafés und Grün), Nbb ist ja eher ein Straßendorf
 Es gibt keine angenehme Ortsmitte. Der Parkplatz beim Früchte Zahn könnte eine sein, wenn dort ein Café und Grünfläche wäre.
 Es gibt leider keine Ortsmitte: Ort führt Straße entlang. Unser Rathausplatz/-parkplatz müsste Zentrum werden: Bänke, kleiner Spielplatz (vielleicht dort, wo AWO-Container heute stehen). Dort ein Café wäre ein Traum!!!
 Festlegung, wo Ortsmitte ist (Rathaus?)
 für Unterbiberg ein eigenes Zentrum schaffen
 Geschäfte am Rathausplatz
 Geschäfte weit verteilt über die gesamte Haupt-/Bahnhofstraße
 Gestaltung eines Platzes als Treffpunkt/Ortsmittelpunkt, z.B. bei Kirche Rosenkranzkönigin oder durch Umwandlung von Parkplätzen
 Gute Möglichkeiten einer positiven Gestaltung wurden zw. "Murr" + "Vom Fass" vertan durch den Parkplatz und die unansehnlichen Mülltonnenhäuser, die noch dazu die Geschäfte dahinter verdecken. Absolute Fehlplanung des Architekten!
 Im Forum (ggü. Rossmann) bitte keine Autos und Mülltonnenhäuschen mehr
 Im langgezogenen Straßendorf sollten die Randgebiete besser eingebunden werden. Alles konzentriert sich auf die Bahnhofs- u. Rathausgegend.
 Im neuen Zentrum stören die Abfalltonnen den ganzen Platz.
 In der Ortsmitte fehlt ein Platz, der einladend ist und diese langgezogene Hauptstraße strukturieren/zentrieren würde.
 keine gemütliche Ortsmitte mit Lokalen vorhanden
 Konzentration der Geschäfte
 Konzentration der Geschäfte in der Ortsmitte
 Läden mit Banken in ein Zentrum bringen
 lebendiger Rathausplatz
 Leider wird eine angenehme Ortsmitte in Unterbiberg nicht geplant. Selbst der Maibaum steht einsamer als ein Gipfelkreuz. Kein Ort zum Verweilen u. zur Kommunikation mit Mitbewohnern
 lieber mehrere Stellen mit vielen Geschäften als eine lange, gleichmäßig unbelebte "Ortsmitte"

Man sollte nicht das Gefühl haben, dass die Hauptstr. mit der Kirche endet (Geschäfte - Weihnachtsbeleuchtung - Aktivitäten)

mehr Außenstellfläche, die zum Bummeln, Shoppen einlädt

Neugestaltung des Platzes beim "Fass"

nicht alle Geschäfte in der Hauptstraße

öffentliches Leben wie z.B. Kulturstätte, Cafés und Bistro

Ortskern, von dem die Geschäfte zu erreichen sind

Ortsmitte gegenüber Rossmann

Ortsmitte schaffen

Ortsmitte schaffen

Ortsmitte schaffen

Ortsmitte schaffen

Ortszentrum mit Marktplatz, z.B. an der S-Bahn zw. Wendelsteinstr. und Keniusstr.

Parkplatz beim Fruchtzahn umwandeln und beleben

Parkplatz zw. "Vom Fass" und "Zahn" sollte umgestaltet werden in: Cafés, Sitzgelegenheiten, kleiner Spielplatz + Grün

Parkplatz zw. Fruchtkade und "Vom Fass" ansprechender gestalten und Müllcontainer entfernen

Parkplätze und Aschentonnen aus Ortsmitte entfernen und in Biergarten oder Straßencafé umwandeln

Parkplätze und Tonnenhäuser in der Ortsmitte sind ein Schandfleck und verstecken Geschäfte dahinter.

Planung eines Marktplatzes

Platz bei der Fruchtkade als Treffpunkt umgestalten (Müllhäuser entfernen, Grünanlage, Bänke)

Platz für eine echte Ortsmitte schaffen

Platz mit z.B. Brunnen als Ortsmittelpunkt

Platz zum Sitzen, Schachspielen, Reden ohne Verzehr-Zwang

Plätze ohne Auto

s fehlt ein zentraler Marktplatz (Fußgängerzone) mit Außengastronomie, z.B. der jetzige Rathausplatz neben "Die 2", oder der Parkplatz beim "F"

Schaffung einer Ortsmitte

Schaffung eines autofreien (ohne Parkplätze) Mittelpunkts mit kettenfreier Gastronomie und Platz für Veranstaltungen (Open Air/Public Viewing usw.)

Schaffung eines kleinen grünen Ortskerns

so etwas wie einen Marktplatz, an dem alle Geschäfte konzentriert sind

Soll nicht das Rathaus Ortsmitte sein?

sollte kein Parkplatz, sondern eine richtige Ortsmitte sein, die auch richtig auffällt

Spielplatz auf dem ungenutzten Grünstreifen zw Rathaus und Haus der Weiterbildung

verkehrsberuhigter Bereich als Treffpunkt / Unterbrechung der endlosen Hauptstraße, evtl mit Bänken und Brunnen

Verlagerung der Geschäfte in Seitenstraßen, um Hauptstraße zu entlasten

Verlagerung der Glasmüllkästen Hauptstr. 26-28 (wg Geruchsbelästigung stattdessen Verweilzone z. B. Bänke, Schachbrett am Boden etc.

Von der Gemeinde: Umgestaltung zur "Ortsmitte" der Platz gegenüber der Firma Rossmann, mit einem Kaffee, dann hätten wir einen schönen Platz.

Was in Nbb eindeutig fehlt, ist ein Marktplatz!

Was tut die Gemeinde für das Gebiet östlich der Cramer-Klett-Str.?

weitere Einkaufsstr.

wenn im hinteren Teil des Ortes (Richtung Putzbrunn) mehr Geschäfte wären, ebenso in Waldperlach, könnten viele Autos in der Garage bleiben.

Wenn Ortsmitte, dann zw. Bahnhof+Kirche, an sich bin ich eher für Mikrozentren, wie sie jetzt schon bestehen.

wichtige Dinge in der Hauptstraße lassen

Wo?? Wenn die "Ortsmitte" das Gebiet "Fass" und "Zahn" sein soll, dann mindestens die Parkplätze entfernen! und sinnvolle Gastronomie einbauen!

zentralen Treffpunkt als Ortskern schaffen mit: Café, Sitzplätzen; Parkplatz ggü. Rossmann bei Fruchtkade würde sich anbieten

zentraler Einkaufspunkt ähnlich IsarCenter Ottobrunn in Nähe der S-Bahn (z.B. auf Rewe/Toom-Gelände)
 zentraler Platz mit Bänken zum Verweilen evtl. um kleines Biotop herum
 zentraler Spielplatz für Kinder
 Zentrierung der Geschäfte
 Zentrierung, nicht ewig lange Straße
 Zentrum mit Markt und ansprechender Gastronomie errichten
 Zu einer Ortsmitte gehört ein Platz, der schön gestaltet ist, z.B. Brunnen Bepflanzung, Sitzgelegenheiten u. ansprechenden Geschäften

Aufenthaltsqualität

Ansprechendes Ambiente - derzeit sieht man vor lauter geparkten Autos die Geschäfte nicht.
 attraktive Gestaltung des Straßenraums; aktive Beteiligung der Geschäftsleute an der Gestaltung und Pflege der Vorräume vor den Geschäften
 Auch die ein oder andere Bank entlang der Hauptstr. würde nicht schaden.
 Aufstellen von Bänken zum Ausruhen
 Außenanlagen verschönern
 Bänke
 Bänke
 Bänke und Brunnen für Senioren
 Bänke zum Ausruhen, Brunnen und Kinderspielgeräte in der Hauptstr. verteilt
 bauliche Veränderung der Hauptstr., Händler zu konservativ
 Baumbepflanzung
 Bäume
 Bäume und Bänke in der Hauptstr.
 Begegnungsort
 begrünte Hauptstr
 begrünte Parkbuchten entlang der Hauptstr.; Verbreiterung der Gehsteige; Regelung, dass Radfahrer nicht auf dem Gehweg fahren dürfen bzw. Fahrradweg
 Begrünung
 Begrünung
 Begrünung
 Begrünung der Hauptstr.
 Begrünung der Hauptstr.
 Begrünung mit Bäumen
 Begrünung, Bäume
 Bepflanzung mit Bäumen
 Bequeme Sitzmöglichkeiten im Ortszentrum (parkartig) wären schön, der Grünstreifen an der Grundschule ist dafür zu weit entfernt vom "Zentrum".
 besserer Sichtschutz/Abtrennung zur Hauptstraße
 Betreffend der Gestaltung der Hauptstraße Umschauen in ländlichen Gebieten dringend erforderlich (Unterfranken bietet sich an)
 Bisher gibt es keine Ortsmitte. Vielleicht könnte man die Plätze vor den Geschäften ansprechender gestalten (Pflanzenkübel/Blumen wie z.B. vor Baumann). Gestaltung des Platzes zw. Fruchtkade/Fass, der Parkplatz da ist eh zu eng.
 Blumen
 Blumen, nette Sitzecken vor den Geschäften
 Blumenschmuck
 Brunnen mit Bänken / Treffpunkt f. d. Bürger
 Brunnen/Anlage o.ä. als Treffpunkt
 die Hauptstraße neu gestalten, siehe Ottobrunn
 eine neu gestaltete Hauptstraße
 eine Ortsmitte schaffen, die ein Verweilen erstrebenswert macht
 Einen Brunnen mit wechselnden Wasserfontänen so wie im PEP. Auch Sitzmöglichkeit um den Brunnen u.

Blumen evtl. Grünpflanzen tragen einen gemütlichen Teil dazu bei sich hier mal nieder zu lassen. Kinder sehen gerne dem Wasserwechsel zu
 einladender Verweilplatz (Brunnen, Bänke, Blumen)
 Erscheinungsbild Hauptstraße verschönern (mehr Grün)
 evtl. Begrünung mit Bäumen wo möglich
 freundlichere Gestaltung der Hauptstr.
 für mehr "Flair" sorgen
 gemütlicher Park
 gemütlichere Ortsmitte, nicht nur eine Durchgangsstraße
 Gemütlichkeit fehlt
 Grünflächen
 Hauptstr. verschönern: schöne Gehwege, Pflanzen
 Hauptstraße attraktiver gestalten mit Bäumen u.a.
 Hauptstraße begrünen, verkehrsberuhigen, einige Fassaden freundlicher gestalten
 Hauptstraße sanieren / attraktiver gestalten (Parkbuchten, Pflanzen/Bäume zwischen Parkbuchten, einheitliche Breite, neuer Straßenbelag (jetzt Flickenteppich))
 Hauptstraße sollte in eine Allee umgewandelt werden (weniger Durchgangsstraßen-Charakter)
 Hilfsbereitschaft, Freundlichkeit
 höherer Bummelfaktor
 In 1. Linie sollte sich die Gemeinde ein Beispiel an unseren schön gepflegten Nachbargemeinden nehmen.
 Schon der Ortseingang beim Bahngleis sagt einem: "In diese ungemütliche Hauptstr. fahre ich nicht." Einladend ist hier nur wenig.
 keine Bäume fällen
 keine Bäume i. d. Hauptstr.
 kinderfreundliche Abschnitte
 mehr Bänke
 mehr Baumgruppen bzw. -inseln
 mehr begrünte Verkehrsinseln wie z.B. vor Blumen Baumann
 mehr Begrünung (Bäume)
 mehr Geschäfte
 mehr Grün
 mehr Grün
 mehr Grün an der Hauptstr. (Bäume, Blumen)
 mehr Grün und Blumen
 mehr Grün, Sitzbereiche
 mehr Grünanlagen
 mehr Grünes
 mehr Grünflächen
 mehr Grünflächen im Bereich der Hauptstraße mit Aufenthaltsmöglichkeiten
 mehr Grünflächen u. Blumenbeete
 mehr Möglichkeiten zu rasten, z.B. Bänke
 mehr Plätze mit Sitzgelegenheiten
 mehr Sitzgelegenheiten!
 mehr Sitzmöglichkeiten
 mehr Sitzmöglichkeiten, z.B. im Bereich zw. "Vom Fass" und "VinzennMurr"
 mehr/schönere Außenanlagen
 Möbellierung zum Einladen und Verweilen
 natürlichere Gestaltung der Hauptstr.
 nettere Gestaltung der Hauptstraße (Blumen, Büsche, Sträucher)
 Neubiberg hat keine Flaniermeile. Ortskern lädt nicht zum Bummeln ein.
 nicht vorhandene Ortsmitte lädt nicht zum Bleiben ein, umbauen, schöner gestalten
 noch ein paar Bänke als Rastmöglichkeiten aufstellen

Optik Hauptstraße verändern
 optisch angenehmere Planung d. Hauptstr.
 Ortsmitte muss nicht besonders gestaltet werden!
 Ortszentrum zu unpersönlich --> gemütlichere Gestaltung
 Osterbrunnen wieder schmücken
 Ruhebänke
 Ruhebänke aufstellen
 Schaffung einer Freifläche mit Bänken und Grün
 schönere Gehwege, Bäume
 schönere Gestaltung der Ortsmitte, z.B. mehr Begrünung
 schönere Häuser
 schönere und flancierfreundlichere Gestaltung der Hauptstraße und des Bahnhofsvorplatzes
 Sitzbänke, kleine Ratschen vor den Geschäften
 Sitzgelegenheiten
 Sitzgelegenheiten
 Sitzgelegenheiten
 Sitzgelegenheiten in der Hauptstr
 Sitzmöglichkeiten
 Sitzmöglichkeiten
 sonnige Sitzplätze außerhalb von Lokalen
 Straßenführung verändern durch Bauminiseln
 Umgestaltung der Hauptstr.: Ich bin gegen Politikerreisen, aber vielleicht sollte sich der Gemeinderat mal vergleichbare Gemeinden in Frankreich anschauen: gemütlich und mit Gemeinsinn. Da steigt man aus dem Auto, schaut sich um und kauft auch was, wenn m
 Umgestaltung der Hauptstr.: Schaffung einer angenehmen Atmosphäre durch Bänk, Bäume, Ruheinseln
 Umgestaltung der Hauptstraße
 Umstrukturierung mit gleichzeitiger Modernisierung
 Vergoldung des Kreuzes auf der Turmspitze von Rosenkranzkönigin
 Verschönerung der Hauptstr.
 Verschönerung der Hauptstr. ohne Parkplätze zu reduzieren
 Verschönerung der Hauptstr., z.B. Pflanzenkübel, Weihnachtsbeleuchtung, -deko
 Verschönerung der Hauptstraße
 Verschönerung der Hauptstraße
 von der Gemeinde eine Umgestaltung der Straße
 wenig Grün
 Winter-/Weihnachtsbeleuchtung
 Wir gehen gezielt in Geschäfte und wieder nach Hause. Attraktiv wären kleine Ruheinseln mit Sitzmöglichkeiten und z.B. Bäumen, Sträuchern, Brunnen, Skulpturen etc. Der pfeilgerade, schmucklose Charakter der Hauptstr. sorgt für sterile Atmosphäre.
 z.B. Sitzplätze (außerhalb von Cafés o.ä.), aber wo?
 zwischen Kirche und Bahnhof angenehmes Einkaufsverweilen

Radverkehr

ausgewiesene Radwege
 ausreichend Platz für Radfahrer
 beidseitig durchgehenden Radweg
 bessere Fahrradabbindung Ubbg-Nbbg schaffen
 bessere Radfahrmöglichkeiten in der Hauptstraße
 bessere Radwegregelung
 besserer Fahrradweg auf der Hauptstraße
 breite Gehwege mit Radweg
 Das Miteinander von Fußgängern und Radlern könnte gefördert werden. Z.B. ein guter Radweg entlang der Hauptstr (wäre auch gut für die Schulkinder)

das Radfahren belohnen
 dass Radfahrer den Radweg benutzen
 Die Fahrbahn soweit schmaler machen, dass die Busse aneinander vorbei kommen und Radwege anlegen
 Die Situation für Radler in der Hauptstr. ist lebensgefährlich. Deswegen mache ich meine Einkäufe per Rad in Ottobrunn.
 durchgängiger Radweg
 durchgehenden Radweg an der Hauptstr. schaffen
 durchgehender Rad- u. Fußweg
 durchgehender Radweg
 durchgehender Radweg in der Hauptstraße
 durchgehender Radweg wäre sehr wünschenswert
 durchgehender Radweg zw. Bahnübergang und Postamt
 eigener Fahrradfahrstreifen
 ein sicherer Radweg in der Hauptstraße in beiden Richtungen
 ein vernünftiger Radweg in der Hauptstraße
 eindeutige Beschilderung (z.B. vor "Ortsmitte" (Zahn/Teegeschäft) Radweg od. nicht)
 einen durchgehenden Radweg
 extra Radweg auf beiden Straßenseiten
 Fahrradfahrer --> Katastrophe
 Fahrradfahrer --> Katastrophe
 fahrradfreundliche Gestaltung der Hauptstraße
 Fahrradständer
 Fahrradständer
 Fahrradweg
 Fahrradweg an der Hauptstr.
 Fahrradweg Hauptstraße
 Fahrradweg in der Hauptstr.
 Fahrradweg in Einkaufszone einrichten
 Fahrradwege
 Fahrradwege
 Fahrradwege in der Hauptstr.
 funktionierenden Fahrradweg
 getrennte Radwege
 getrennte Radwege
 Hauptstr. fahrradfreundlicher machen
 Ich wünsche mir einen durchgehenden Radweg.
 keine Radfreundlichkeit: zu wenig Radwege
 klare Verkehrsregelungen für Radfahrer
 Lösung für Radfahrer
 mehr Platz für Radler und Fußgänger
 mehr Abstellflächen für Räder vor den Läden
 mehr Fahrradständer
 mehr Fahrradwege und Stellplätze für Räder
 mehr Qualität beim Einkauf durch Radweg an der Hauptstraße
 mehr Radfahrmöglichkeiten - Hauptstr. ist lebensgefährlich!
 mehr Radlstände
 mehr Radlstände für die einzelnen Geschäfte
 mehr Radlstände, Vorfahrt für Radler in der Ortsmitte, Radwege bauen!!! (Hauptstr. z.B.) Hauptstraße ohne Radweg, wo gibt's das sonst noch?
 mehr Radwege
 Mittags oder Abends wäre zwar der Radweg gut, aber es geht auch so.

Neubiberg sollte fahrradfreundlicher werden =parkplatzsparend, = gesundheitsfördernd, = energiesparend (weniger CO2) --> besseres Image für Radfahrer, Radfahren = cool

Radabstellmöglichkeiten

Radfahren auf der Hauptstraße empfinde ich als unangenehm und gefährlich

Radfahren ist lebensgefährlich + chaotisch.

Radfahrmöglichkeiten verbessern

Radfahrwege erweitern von Kaiserstr. bis S-Bahnhof Nbb

Radlwege

Radweg

Radweg

Radweg

Radweg

Radweg

Radweg

Radweg entlang der Hauptstraße

Radweg fehlt

Radweg in der Hauptstr.

Radweg in der Hauptstraße anlegen

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege

Radwege an der Hauptstraße

Radwege Hauptstraße

Radwege im "Zentrum", damit man auf dem Gehweg nicht immer Radfahrern ausweichen muss, da ja auf der Straße Radfahren lebensgefährlich ist!

Radwege in der Hauptstr. anlegen

Radwege in der Hptstr. (Trennung Fuß-/Radweg durch farbige Pflaster)

Radwege in Hauptstr.

Radwege vom Bürgersteig getrennt ausweisen

Radwege!

Radwege, besonders für Kinder ist die Hauptstr. mit dem Rad gefährlich

Schaffung eines Radwegs in der Hauptstr.

Seit vielen Jahren vermisse ich einen Radweg in der Hauptstraße

separate Radwege

sichere Radl-Möglichkeiten für die Jugend

sichere Radwege und Radabstellplätze

sicherere Radwege

sicheres Radfahren

Verbesserung der Verkehrssituation (auch für Radler)

Verengung Hauptstr. u. Radweg

vernünftige Regelung der Hauptstraße (keine weitere für Radfahrer und Fußgänger lebensgefährliche Rennstrecke)

Würden häufiger mit dem Rad fahren, doch Hauptstr. zu eng/gefährlich/chaotisch.

Verkehrsberuhigung

22-6h Geschwindigkeitsbegrenzung

30 Zone

30-er Verkehrszone einrichten
 30km/h
 30km/h Zone
 Auto raus / mehr Parkmöglichkeiten abseits, S-Bahn-Parkplätze evtl Gebühr
 autoberuhigte Zone
 Autofahrverbot - gesperrte Hauptstraße in den Stoßzeiten 16-18h täglich u. zu den Haupteinkaufszeiten Fr nachm. + Sa bis 14h
 Autoparkplätze zurückbauen/begrenzen
 Autoverkehr auf Tempo 30 bremsen
 Autoverkehr umleiten
 Bereich zw. S-Bahn und Rossmann oder Kirche verkehrsberuhigen und Durchfahrtsverkehr stattdessen durch andere Str. leiten (die momentan Spielstraßen sind...)
 Beruhigung des Straßenverkehrs
 den "Raser-Verkehr" raus
 den Straßenverkehr besser organisieren (zu schnelles Fahren auf der Hauptstr, zu volle Hauptstr.)
 deutl. Kennzeichnung jeweiliger Tempolimits, v.a. Hauptstr. ab Cramer-Klett-Str. ist Tempo so nicht ersichtlich
 Die Hauptstr. mit ihrem schnellen Durchgangsverkehr empfinde ich nicht als angenehm. Totales Verkehrschaos am Samstag!
 Die Ortsmitte sollte ein verkehrsberuhigter Bereich werden.
 Die Strecke zw. Bhf. und Post bietet gute Einkaufsmöglichkeiten, ist aber zum Verweilen u. Schaufenstergucken nicht einladend, zu hektisch, zu viel Ein- und Ausparken und Verkehr.
 Durchgangsverkehr verringern
 ein autofreies Neubiberg
 eine Fußgängerzone wie es dieses in verschiedenen Orten bzw. Kleinstädten gibt
 Eine Ortsmitte sollte verkehrsfrei sein und nicht einen Parkplatz in der Mitte haben!!!
 eine vorsichtige Verkehrsberuhigung in der Hauptstr.
 Errichtung einer Fußgängerzone
 evtl. Ortsmitte verkehrsberuhigen
 Geschw.begrenzung auf 30km/h
 Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30km/h im westlichen Bereich der Hauptstr
 Geschwindigkeitskontrollen
 Geschwindigkeitsreduzierung
 Händler: ok. Gemeinde: Verkehrsberuhigung
 Hauptstr. für den Verkehr sperren, evtl Einbahnstraße; in der Nähe Umgehungsstrecke
 Hauptstr. ist eher eine Durchfahrtsstr. als Einkaufsstr. - evtl. Hauptstr. als Einbahnstr. - zu viel Verkehr, Radweg fehlt
 Hauptstr. verkehrsberuhigt
 Hauptstr. von Durchgansverkehr entlasten, falls nicht möglich: Fußgängerunterführung
 Hauptstraße beruhigen durch Geschwindigkeitsbegrenzung
 Hauptstraße zu Fußgängerzone umwandeln (Kirche bis Bahnübergang)
 Hauptstraßenverkehr müsste aus Neubiberg ausgelagert werden
 in der Hauptstr. Autoverkehr zw. 7.30 und 18.00Uhr auf 40km/h beschränken
 keine Durchgangsstraße mit über 30 km/h
 nicht wegen 50m Distanz das Auto umparken (leider häufig!!)
 Ortsmitte mit Fußgängerzone (gepflastert) schaffen! Verkehr lokal drumherum leiten. Nur so wird echte Ortsmitte geschaffen.
 Ortsmitte sollte keine Durchfahrtsstraße sein.
 Ortsmitte Verkehrsberuhigung
 Reduktion des Durchgangsverkehrs
 statt Verengung reifenunfreundliche Hindernisse auf der Hauptstraße
 Tempo 30 als Alternative zu Radweg in der Hauptstr
 Tempo 30 Hauptstr.

Tempo 30 im Bereich der Parkplätze und des direkten Zentrums
 Tempo 30 in der Hauptstraße
 Tempobegrenzung Hauptstraße
 Verengung der Fahrbahn (keine Rennpiste, Fußgängerinseln)
 Verkehr (Privat-Pkw) in der Hauptstraße beschränken
 Verkehr auf der Hauptstraße beruhigen
 Verkehr raus
 verkehrsberuhigte Ortsmitte mit Fußgängerzone schaffen
 verkehrsberuhigte Zone
 verkehrsberuhigten Bereich oder Fußgängerzone schaffen
 verkehrsberuhigter Bereich
 verkehrsberuhigter Bereich oder besser verkehrsfreie Fußgängerzone
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung
 Verkehrsberuhigung bzw. Parkplatzregelung, Geschwindigkeit der Autos besser kontrollieren
 Verkehrsberuhigung d. Hauptstr.
 Verkehrsberuhigung in der Hauptstraße
 Verkehrsberuhigung in der Ortsmitte
 Verkehrsberuhigung mit Angebot von Liefer- und Shuttleservice
 Verkehrschaos beruhigen
 Verlegung oder Begrenzung des Durchgangsverkehrs
 Verringerung des Durchgangsverkehrs
 weniger Autos
 weniger Autos
 weniger Autos in der Hauptstraße
 weniger Autoverkehr
 weniger Autoverkehr
 weniger Durchgangsverkehr in der Hauptstr.
 weniger Verkehr
 weniger Verkehr auf der Hauptstr.
 Weniger Verkehr wäre generell besser für ein gutes Ortsklima
 weniger Verkehr, Fußgänger freundlicher
 z.B. Verkehrsberuhigung
 Zone 30
 Zone 30 auf der Hauptstraße
 Zone 30 im Hauptgeschäftsbereich
 Zone 30 in der ganzen Hauptstraße
 Zone 30 in der Hauptstr.
 zu hoher Durchgangsverkehr
 zu viel Durchgangsverkehr
 zu viel Durchgangsverkehr!
 zu viele Autos im Zentrum unter der Woche

Café, Gastronomie

1-2 Cafés
 Aufenthaltsfunktion durch kleinere Imbiss-/Sitzmöglichkeiten fördern
 Ausbau des professionellen Gastronomieangebots (z.B. Fischrestaurant o.ä.)

Bistro/Café

Bistrotische, Sitzplätze, Sonnenschirme unter den Arkaden der Ortsmitte, z.B. vorm "Fass", "VinzennMurr" etc.

Bücher- und Zeitschriftenladen mit integriertem Café

Café + Weinlokal

Café am Rathausplatz

Café für Nichtraucher

Café mit Außensitzplätzen

Café o.ä für Eltern, die ihre Kinder zur Musikschule oder zum Sportverein begleiten

Café und/oder Biergarten

Café/Bistro gegenüber Rossmann im Hof (dafür dort Parkplätze weg)

Café/Kneipe/Restaurant z.B. im Carrée Arkaden

Caféhaus in Bahnhofsnähe

Cafés am Rathausplatz, ggf. mit Spielplatz, Brunnen

Cafés, Bioladen, Spielplätze, Eisdielen --> geeignete Treffpunkte wobei die Kinder nicht zu kurz kommen

Cafés, Bistros

Coffe-Shop

deutsche Gaststätte mit kürzeren Wartezeiten und gemütlichen Sitzmöglichkeiten einrichten

die Qualität bei Eisdielen

ein Café mit Außensitzgelegenheit ggü. Rossmann im Innenhof des Zentrums

ein gemütliches, stylisches Café

ein richtig schönes Café mit Außensitzfläche!

ein schöner bayerischer Biergarten

ein schönes Café

ein schönes Café fehlt

eine Lokalität für abends, wo man gemütlich sitzen kann

Eiscafé verschönern

Errichtung einer gut bayer. Wirtschaft bzw. eines Restaurants, in dem man auch Gäste zu Feiern einladen kann (keine verrauchte Wirtschaft oder ausl. Küche)

Es fehlt ein Treffpunkt (Café), das auch schon morgens öffnet. Das "Die 2" öffnet erst um 10.00h. Viele Mütter müssen aber schon um 11.15h wieder zu Hause sein.

Gastronomie

gemütliche Lokale als Treffpunkte im Ortszentrum

gemütliches Café

gemütliches Café

gepflegte Lokale mit Tischen im Freien und Kinderspeisekarte (familienfreundlich)

günstige Gastronomie

Gut ist das Angebot des Biergartens

gutes Café und Speiselokal ansiedeln

Ich würde ein Café/Lokal mit Freiplätzen direkt in der Ortsmitte (bei Reisebüro Schlaipfer in der Nähe) begrüßen.

kein gutes Café bzw. Konditorei, das an Wochenenden geöffnet hat

Kneipe mit Livemusik

Konzerte, Kabarett oder Jazzlokal mit Gastronomie, Beispiel Pasinger Fabrik.

Marktplatz schaffen mit Kleingastronomie (wie z.B. Starbucks/Italiener)

mehr Bistros/Kneipen

mehr Cafés

mehr Cafés

mehr Cafés (die auch am Wochenende geöffnet sind)

mehr Cafés oder Bistros

mehr Gastroangebote für junge Leute

mehr Gastronomie

mehr interessante Veranstaltungen in Restaurants (Musikbands)
 mehr Restaurants mit netter Atmosphäre (So wie "Die2" ist sehr gut!!)
 Mittagsmenues anbieten (günstig und gut!)
 modernes Kaffeehaus: viel Glas, schöne Terrasse, nur kleiner Raucherbereich
 nettes Café in der Ortsmitte (nicht direkt an der Hauptstr.)
 nettes Lokal zum Ausgehen (Die 2 zu teuer)
 neue Gastronomie (z.B. Café, kinderfreundliche Restaurants)
 noch eine Alternative zu Die 2, wo man Kaffee trinken oder essen gehen kann
 rauchfreie Cafés
 Restaurants
 Schaffung von Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche
 Schaffung von Treffpunkten: Café, Jugendkneipe im Bereich Haus der Weiterbildung - Rathaus
 schönes, modernes Café
 Starbucks o.ä.
 Steh-Bistro mit kleinem Mittagstisch und Sachen zum Mitnehmen in sehr guter Qualität
 Straßencafé
 Straßencafé
 Straßencafés (nicht direkt an der Hauptstr.)
 Straßenverkäufe (Lebensmittel-Imbiss)
 Treffpunkt auch für ältere Leute konzipieren (Café o.ä.)
 Treffpunkte
 Treffpunkte für jung und alt (Cafés, Ruhezonen...)
 Weinstube

Verkehr

aalg. Geradlinigkeit der Hauptstr. mit Parkplätzen
 Alle Bushaltestellen sollten in Ausbuchtungen liegen, nicht jedoch vor Geschäften, wie z.B. vor Plinninger, wo wichtiger Parkplatz vernichtet wurde.
 Ampeln nur tagsüber u. unter der Woche eingeschaltet
 Angestellte nicht vor den Betrieben parken lassen
 Anstelle sinnloser Ampeln (Bahnübergang Hauptstr. z. REWE) blumengeschmückten Kreisverkehr.
 auf keinen Fall die Hauptstraße enger bzw. zurück bauen
 auf keinen Fall Hauptstraße verengen
 bessere Anbindung für Unterbiberg
 bessere Straßen
 bessere Straßen
 bessere Straßenplanung
 bessere Verkehrsplanung
 bessere Verkehrsregelung damit Fußgänger, Radfahrer sowie Autofahrer besser zurechtkommen
 Chaos in der Hauptstraße beseitigen
 chaotische Verkehrssituation verbessern
 chaotische Verkehrsverhältnisse in der Hauptstraße bereinigen
 Das Be- und Entladen in der zweiten Reihe ist lästig (Rückstau).
 das Chaos auf der Hauptstr. lösen
 das Chaos in der Hauptstr. reduzieren
 Das größte Problem ist der Verkehrsweg zur Ortsmitte. Die Hauptstr. jenseits der Cramer-Klett-Str. ist äußerst unangenehm zu durchfahren. Deshalb vermeide ich die Fahrt in die Ortsmitte.
 Die Hauptstraße artet zu einem Verkehrschaos aus und ist deshalb als Einkaufsstraße unattraktiv.
 Die Hauptstraße ist überbelastet mit Autos
 Die Hauptstraße lasse, wie sie ist, sonst wird's eng.
 Die unmögliche Neuregelung der Bushaltestellen wieder ändern und kleinere Fahrzeuge einsetzen, da die Auslastung minimal ist.

die Verkehrs- und Parkplatzsituation
 Durchgangsverkehr der Hauptstraße flüssiger machen
 ein sinnvolles Kfz-Konzept entwickeln, z.B. Durchgangsverkehr raus, Tunnel/Brücke für S-Bahn
 Einbahnstraßenregelung: Frh.-von-Stengel-Str. Ost-West + Hauptstr. Ost-West
 Einbahnverkehr
 Eine gute Parküberwachung, damit Parksuchverkehr eingedämmt wird. Keine senkrechten Parkplätze zur Straße, nur Schrägparkplätze.
 Entzerrung des Autoverkehrs durch weniger Ampeln (Gestank durch Auspuffgase) bzw. Abstimmung der Ampelregelung untereinander
 Erneuerung der Straßenbeläge
 Es muss etwas gegen das Verkehrschaos in der Hauptstr. getan werden.
 Fahrbahnbelag in der Hauptstraße miserabel!
 fehlender Kreisverkehr und unnötige Ampeln
 Gemeinde: Streu- und Schneeräumdienst in Seiten- und Nebenstraßen mangelhaft
 geordnete Verkehrsführung (Fußweg, Radweg, Parkbuchten)
 gute Erreichbarkeit
 Hauptstr. als Sackgasse an den Gleisen. Damit eingegrenzter Busverkehr und kein Rückstau. Damit auch Unterführung überflüssig!
 Hauptstr. als Verkehrsader erhalten - die braucht eine so langgestreckte Gemeinde, auch für die Anbindung an Mü wichtig (Busverkehr)
 Hauptstraßenchaos ordnen
 keine engere Hauptstraße in Neubiberg
 keine gute Verkehrsanbindung der Hauptstr. durch neue Ortsumgehung
 keine Müllabfuhr während Rush-Hour
 keine Müllabfuhr während Rush-Hour!
 keine Verengung der Fahrbahn
 keine Verengung der Fahrbahn, damit Busse ungestört durch unsauber geparkte Autos aneinander vorbei fahren können (schlecht: Äußere Hauptstr.)
 Kontrollieren, dass Fahrzeuge nicht in 2. Reihe parken, da dies den Verkehrsfluss extrem behindert.
 leiser Straßenbelag
 mehr Einheitlichkeit bei Fahrbahn, Radweg, Fußweg, Parkplatz
 neue Sortierung von Rad/Fuß und Auto
 Öffnen der Straße i. Unterbiberg, Schranken weg --> Auheben der Abschottung
 Radler besser beobachten, nicht nur bei den Autofahrern die Parkscheibe kontrollieren.
 Samstags oder nachmittags mit dem Auto auf der Hauptstraße zu fahren ist stressig --> Radwege, Busnischen
 Umbau der Hauptstraße
 Umbau Hauptstraße
 Veränderung der verkehrsbedingten Infrastruktur
 Verbesserung d. Verkehrsflusses + Parkmöglichkeiten, Vorschlag: kostenlose Nutzung des 199-Busses --> weniger Parkplatzprobleme, v.a. für Arztbesuche und Einkäufe
 Verbesserung der katastrophalen Verkehrssituation
 Verbesserung der Verkehrssituation
 Verbesserung der Verkehrssituation i.d. Hauptstraße, Durchgangsverkehr!
 Verkehrsinsel + Ampel nach der Bahnschranke nervt total --> Kreisverkehr
 Verkehrssituation entschärfen
 Verkehrssituation verbessern
 Verkehrssituation verbessern
 Verkehrssituation verbessern (Parkplätze, Ampeln, Bahnübergang)
 vernünftiges Verkehrskonzept
 viel Verkehr
 weniger Ampeln
 weniger Ampeln

weniger Verkehrschaos!

zügigen und damit ungefährlichen Durchgangsverkehr ermöglichen (da die Geschäfte von vielen Wohnhäusern entfernt liegen)

Ladenöffnungszeiten

abgestimmte Ladenöffnungszeiten

abgestimmte Öffnungszeiten

Abstimmung der Öffnungszeiten

an den Bedürfnissen ausgerichtete Öffnungszeiten (Negativbeispiel Reisebüro Schlaipfer)

andere Öffnungszeiten

Anpassung der Öffnungszeiten --> Wenn wir von der Arbeit kommen (18.00Uhr) sind die Geschäfte geschlossen --> Einkäufe in München Innenstadt bzw. PEP

bessere Öffnungszeiten

Die Öffnungszeiten müssen verlängert werden.

durchgehend geöffnet

durchgehende Geschäftszeiten, so dass man zu Fuß mehrere Geschäfte gut erreichen kann

durchgehende Öffnungszeiten

einheitl. Ladenöffnungs- und -schlusszeiten

einheitl. Öffnungszeiten

einheitl. Öffnungszeiten

einheitl. Öffnungszeiten

einheitliche Geschäftszeiten

einheitliche Geschäftszeiten

einheitliche Ladenöffnung ab 8.00Uhr

einheitliche Ladenöffnungs- und -schlusszeiten

einheitliche Ladenöffnungszeiten

einheitliche Ladenöffnungszeiten

einheitliche Ladenöffnungszeiten (m. Ausnahme v. Bäckereien)

einheitliche Ladenschlusszeiten vor allem samstags

einheitliche Mittagspausen

einheitliche Mittagspausen

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten

einheitliche Öffnungszeiten (Mittwochnachmittags geschlossen ist 19tes Jahrhundert)

einheitliche Öffnungszeiten der Einzelhändler

einheitliche Öffnungszeiten der Geschäfte

gemeinsame Ladenöffnungszeiten

gemeinsame Öffnungszeiten

Grundsätzlich wäre eine durchgehende Öffnung d. Läden wünschenswert, weil man besonders in den Mittagspausen zum Einkaufen Zeit hat. Geschäfte d. gleichen Branche, z.B. Metzger könnten sich bei den Ladenschlusszeiten sinnvoll ergänzen

Ladenöffnungszeiten etwas flexibler gestalten

längere Öffnungszeiten

längere Öffnungszeiten

längere Öffnungszeiten

längere Öffnungszeiten

längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten
 längere Öffnungszeiten - wichtig für Berufstätige
 längere Öffnungszeiten der Geschäfte
 längere Öffnungszeiten, dann wäre mehr Leben in der Ortsmitte (Hauptstr.)
 längere und einheitliche Öffnungszeiten (Post eingeschlossen)
 Öffnungszeiten
 Öffnungszeiten (Mittwochnachmittags!) unzureichend
 Öffnungszeiten einheitlich
 Öffnungszeiten etwas ausweiten
 Öffnungszeiten zu konservativ
 unbedingt Bäcker Sa bis 14.00 auf
 Vereinheitlichung des Ladenschlusses
 Verlängerung der Öffnungszeiten
 wenn nicht durchgehende Öffnung, dann einheitliche Mittagspausen
 wenn, dann einheitliche Mittagspausen

Angebot

1-2 Briefkästen mehr
 Angebot vom Handel regulieren die Händler und nicht die Gemeinde!! Neubiberg kann kein Aldi/Lidl in Putzbrunn oder Unterhaching 2x und Ottobrunn verhindern geschweige ansiedeln!
 Ansiedlung großer Märkte
 Ansiedlung von Geschäften, Arztpraxen, Apotheke in Unterbiberg
 attraktiver Supermarkt wie Rewe, aber nicht so abgelegen
 attraktivere Geschäfte in der neuen Ortsmitte
 ausgewogener Geschäftemix
 Beispiel an folgenden Geschäften nehmen: Fruchttarkade --> sehr gute Ware, Plinninger --> sehr gute Auswahl, Bücher Lentner --> sehr gut; ganz schlecht: Niedermeier --> Omabekleidung, nichts für junge Leute!
 bevorzugte Ansiedlung von selbständigen Handwerksbetrieben anstatt Filialisten und Großmärkte
 billigere Geschäfte als Tengelmann
 breites, attraktives Warenangebot
 Briefkasten an S-Bahn-Station anbringen
 Briefkasten nahe S-Bahnhof
 Das Angebot muss an den Bevölkerungsschichten ausgerichtet werden, die willig sind Zeit und Geld zu investieren.
 die abgehenden Briefkästen
 Die kleinen Läden sind zu teuer, z.B. der Schuhladen (Konkurrenz Deichmann), Niedermeier (Konkurrenz IsarCenter/PEP).
 Die vorhandenen Geschäfte sind nicht einladend und/oder zu teuer. Gut sind Buchladen und Fahrradgeschäft.
 Discounter, der zu Fuß erreichbar ist (oder Rad)
 ein Bäcker von besserer Qualität!!!
 ein Briefkasten in Rathausnähe
 Ein Orthopädie-Geschäft würde auch reichen!
 Einkaufsmöglichkeiten für die Bewohner östl. der Cramer-Klett-Str.
 es fehlt ein großer Supermarkt in der Hauptstraße (Tengelmann ist zu klein)
 Es wird zwar viel für Familien mit Kindern getan, wo bleibt der Rest der Einwohner?
 evtl. öfter Sonderangebote

fehlende Geschäfte bzw. gutes Café ansiedeln Geldautomat (Cash-Group) bei REWE oder Bahnhof fehlt Geschäfte für junge Familien schaffen Geschäfte, mit denen man was anfangen kann größere Auswahl an Läden (nicht so viele Sanitätsläden) größere Ladenauswahl Hier wird immer eine Ortsmitte genannt. Es gibt nicht einen Gemischtwarenladen, nur Radgesch., Optiker, Sonnenstudio etc., also nur Spezialgeschäfte. HNO-Arzt, Hautarzt, Augenarzt In der Ortsmitte sollten Geschäfte sein, die auch benötigt werden und nicht nur "Exklusivläden" oder Geschenkboutiquen keine Supermärkte mehr, lieber Einzelhandel Kinderladen fehlt Kino fehlt Kino, regelmäßig Open-Air-Kino mit aktuellen Filmen Konkurrenz unter die Läden bringen Laden mit günstigen Textilien Leider stehen in Neubiberg auch Geschäfte leer, vor allem auch in neugebauten Häusern. Ein Zeichen dafür, dass der Bedarf an Geschäften überschätzt wird. mehr aktuelle Mode mehr Angebote mehr Auswahl mehr Auswahl mehr Geschäfte! ein größeres Angebot! siehe Ottobrunn! mehr Läden + Büros mehr Läden+Büros mehr und billigere Auswahl in den Geschäften Öffnung für große Märkte am Ortsrand Preise teils zu teuer Sport- und Spielwarengeschäft fehlt in Neubiberg stärker auf junge Familien mit Kind ausgerichtetes Angebot statt Gardinengeschäft (zu teuer) lieber ein Spielwarengeschäft und außerhalb der Ortsmitte einen Großmarkt - dann wird unser Geld Neubiberg zugute kommen Tengelmann durch Markt mit besserem + freundl. Service austauschen Textilgeschäfte fehlen Unterbiberg braucht nach Öffnung von REWE u. Plus noch Schreibwaren, Bäcker, Ärzte, Apotheke, Friseur Viele kleine Läden sind zu klein, zu eng, werden übersehen, geht man garnicht rein, Gefühl: Das haben die eh nicht! vielfältigeres Angebot an Geschäften vielfältigeres Warenangebot Von geschätzt 30% der Geschäfte in der Hauptstraße erwarte ich einen Generationenwechsel und hoffe, dass sich neue Geschäftsideen nicht nur an den älteren Menschen, sondern auch an den Bedürfnissen junger Familien orientieren. Warensortiment zu begrenzt weitere Einkaufsmöglichkeiten zusätzliche Supermärkte	
Fußgängerverkehr Als Fußgänger lebt man in Nbb gefährlich!! Die Radfahrer fahren verbotswidrig rücksichtslos auf den Gehsteigen. bei evtl. Hauptstraßenumbau: KEINE gemeinsamen Geh- und Radwege! bessere Überquerungsmöglichkeiten der Hauptstraße zu Fuß bessere Übersicht bei der Überquerung der Hauptstr.	

bessere Verbindung zwischen S-Bahnstation - Einzelhandel
 breite Gehsteige
 breite Gehwege
 Breiter Gehweg ohne Ecken, Kanten und mit Blumenkübeln, daneben ein Radweg
 breitere "nettere" Gehwege (z.Z. uneinheitlich & verstreut)
 breitere Fußgänger-Radwege
 breitere Fußwege
 breitere Fußwege
 breitere Gehwege
 deutlich mehr Fußgängerüberwege
 Die Ortsmitte sollte fußgänger- und fahrradfreundlicher sein.
 direkter Zugang zum Landschaftspark durch die Uni-BW von Unterbiberg aus
 einheitlicher Straßenverlauf mit Fuß+Radweg
 Fuß- und Radwege anlegen
 fußgänger- und radfahrerfreundlichere Gestaltung (Zebrastreifen, Radwege)
 Fußgängerbereich
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone
 Fußgängerzone mit attraktiven Geschäften, gemütlichem Café/Eisdiele/Restaurant --> eine Ortsmitte, die zum Bummeln einlädt
 Fußgängerzone von der Kaiserstr. bis Bahnhof
 Fußgängerzone, nicht nur Durchgangsstraße
 Gehsteige nicht belagern mit Reklameschildern
 Gehwege nur für Fußgänger
 Gehwege sanieren und im Winter besser räumen
 getrennte Rad+Fußwege
 Hauptstr. Fuß- und Radweg gefahrloser gestalten
 Hauptstraße als Fußgängerzone
 Hauptstraße verschmälern zugunsten breiterer Gehsteige bzw. Kombination Geh-/Radweg
 Hptstr. als Flaniermeile
 Im Winter auf alle Fälle die Gehwege besser räumen. Für ältere, gehbehinderte Menschen sind die Schneehaufen und eisigen Wege katastrophal.
 im Winter besser Schnee räumen auf den Fußwegen
 Man kommt kaum über die Straße --> mit Kinderwagen zum Beispiel zu gefährlich.
 mehr Fußgänger-Bequemlichkeit
 mehr Fußgängerfreundlichkeit
 mehr Fußgängerüberwege
 mehr Fußgängerüberwege schaffen, vor allem Schopenhauerstr. Ecke Wittelsbacher Str.
 Möglichkeiten zum Straßenseitenwechsel
 niveaugleicher Straßenraum von Hauskante zu Hauskante
 Sanierung der Bürgersteige
 schöne Fußwege
 Umbau der Hauptstraße, Fußgänger- und Fahrradfreundlicher
 unser Wohngebiet [Anm.: Wohngebiet 4] sollte mit Fußgängerübergängen verbunden werden
 Verbesserung der Fuß- und Radwege
 verstellte Bürgersteige
 Zebrastreifen auf Höhe Wittelsbacherstr. und Rossmann

betriebliche Maßnahmen

alte Geschäfte renovieren

attraktivere Ladengeschäfte

ausreichen Platz für Kinderwagen in den Geschäften

besseren Service

dekorative Schaufenster

Die Einzelhändler sollten von ihrem "hohen Ross" einmal heruntersteigen!!!

Die Frontseite der Geschäfte könnte ansprechender gestaltet werden.

Die Händler sollten die Kunden nicht vergraulen., kenne viele, die aus diesem Grund lieber nach Ottobrunn o. ins PEP abwandern, die Geschäfte innen + außen verjüngen, mehr Kundenorientierung.

Die sogenannte Ortsmitte in der Hauptstraße durch attraktive Gestaltung und Geschäfte zentral zum Mittelpunkt machen.

einladendere Läden und Schaufenster

Es sollten keine Geschäfte leer stehen

flottere Geschäfte

Freiverkaufsflächen für Geschäfte

freundlicher Service

freundlicheres Personal

freundlicheres Personal

freundlicheres Personal in den Geschäften

große, einladende Schaufenster

günstigere Preise

günstigere Preise: z.B. frisches Obst = toll --> Preise Fruchttarkade für Fam. nicht möglich

gute Präsentation der Angebote

In einigen (nicht allen) Läden sollten die Verkäufer nicht nur zu Stammkunden freundlich sein.

Ladenmieten senken, so dass kein Leerstand entsteht.

mehr Engagement der Händler, mehr Einfühlungsvermögen in Kunden, Einwirken auf Kunden

mehr Fantasie und Freundlichkeit der Händler

mehr Freundlichkeit

mehr Freundlichkeit von den Verkäufern (Plinninger, Fotogeschäft, Blumenladen beim Bahnhof)

mehr Kooperation zwischen den Geschäften, wenn man etwas bestimmtes sucht

mehr Leben auf der Hauptstraße: attraktive Schaufenster

mehr Service

mehr Service und Freundlichkeit

modernes Äußeres

Nur Tengelmann sollte man verbessern. Neubiberg hat, so wie es ist, ein angenehmes Wohnklima.

Rabattaktionen, Sonderpreise

Stimmung und Service verbessern

weniger provinziell

zum Gehweg offene Läden (--> Marktcharakter)

Bahnunterführung

Abschaffung oder Umgehung der Bahnschranke

Anbindung an Unterbiberg verbessern, z.B. durch Unterführung anstelle der S-Bahnschranke

Änderung des Bahnübergangs. Von Unterbiberg ist man zu lang nach Neubiberg unterwegs.

Auf keinen Fall die Unterführung der S-Bahn als Untertunnelung. Das würde die Hauptstraße brutal trennen. Das Schließen der S-Bahn-Schranken müsste besser koordiniert werden --> Wartezeiten der Kfz vermindern!

Bahnschranke stört & nervt (Es würde schon helfen, wenn zwischen den Zügen die Schranke aufginge + nicht 5' zu früh schließen würde.)

Bahnübergang besser regeln (Wartephase zu lang)

Bahnübergang dauert ca. 10min. zum Überqueren bei Schließung der Schranke. Mehr als öde!!! Anschl. Ampel nach Schrankenöffnung. Stau pur!

Bahnübergang katastrophal

Bahnübergang verändern

Bahnübergänge: Schranken machen zu früh zu --> Abgase (Strafen, wenn Motor angelassen wird) rede oft Autofahrer an (manche reagieren unverschämt) - Umweltschutz!

Bahnunterführung

Bahnunterführung

Bahnunterführung

Bahnunterführung

Bahnunterführung der Hauptstraße

Bahnunterführung!

Bahnunterführung

Bau d. S-Bahnunterführung --> weniger Staus

Bau einer S-Bahn-Unterführung

Behebung der Staus vor dem Bahnübergang

Beseitigung der Bahnschranke

Beseitigung der Bahnschranken

bessere Erreichbarkeit durch kürzere Wartezeit an der S-Bahn

Bis auch die andere S-Bahn durch ist, stehen Kolonnen von Menschen und Autos, die sich erst dann wieder in Bewegung setzen können. Der Bus kann nicht einfahren, weil dann die Ampel auf Rot steht.

die ständige Schranke der S-Bahn stört ungemein

Entzerrung des Kfz-Rückstaus an der Bahnschranke

Hindernis, die Geschäfte in der Ortsmitte zu nutzen: Bahnübergang zw. Äußere Hauptstr. und Hauptstr. in N. Deshalb Nutzung von REWE od. per Bus nach Neuperlach Süd bzw. PEP (kürzer stressfreier)

KEINE Bahnunterführung bauen!

kürzere Schrankenschließzeiten

Lösung des Bahnübergangproblems

Lösung für Bahnübergänge

Mit Fußgängerampel an der Zwergerstr. und Bahnschranke ist Neubiberg zeitmäßig doppelt so weit [von Unterbiberg] entfernt wie das PEP.

Nach dem (eigentlich zu begrüßenden) Bau einer Eisenbahnunterführung besteht die Gefahr, dass die Hauptstraße als schnelle Durchgangsstraße von Bewohnern aus Waldperlach, Putzbrunn u. Ottobrunn benützt wird.

neue Lösung Bahnübergang

S-Bahnschranke weg

S-Bahn-Überführung

S-Bahn-Unterführung

S-Bahnunterführung

S-Bahn-Untertunnelung!!

Tunnel am Bahnübergang Hauptstraße

Unterführung an der Bahnschranke Hauptstr.

Unterführung Bahnschranke

Unterführung Bahnschranke (nervig)

Unterführung der S-Bahn

Unterführung der S-Bahn

Unterführung der S-Bahn

Unterführung S-Bahn statt Beschränkung --> Stau vermeiden

Untertunnelung im S-Bahnbereich

Verhinderung unmöglicher, oft überflüssiger Wartezeiten an den Schranken (durch Zwischenöffnungen) und damit Vermeidung der Rückstaus

Verkehrssituation am S-Bahn-Übergang und Äußere Hauptstr. verbessern

Vor allem keine Bahnunterführung, sonst wird die Hauptstraße zusätzlichen Verkehr anziehen.

Wartezeiten am Bahnübergang reduzieren durch Unterführung oder Brücke

Wartezeiten am Bahnübergang verkürzen

Wartezeiten an der Bahnschranke katastrophal

Markt

Aktionstage/Markttage öfters abhalten!

Bauern-Wochenmarkt (nicht nur "Bio")

Biomarkt auf Sonntag verlegen und in der Nähe des Rathauses ansiedeln

Ein Markt am Samstagmorgen auf dem Rathausplatz/-parkplatz würde die Anwohner in die Stadt locken.

einen Wochenmarkt (nicht nur den Bio-Markt im Umweltgarten)

größere Biomärkte u. an mehreren Tagen

Markt

Markt am Samstag

Markt am Samstag im Zentrum, evtl dafür Verkehr oder Parkplätze sperren (vgl. Markttage in französischen Gemeinden)

Markt, z.B. Bauernmarkt, als feste Einrichtung jeden Samstag oder 1x im Monat am Sa

Marktsonntage einführen

mehr Veranstaltungen, z.B. offener Sonntag, Markt usw.

öfter ein Markt wie Herbst/Winter mit verschiedenen Händlern z.B. Wurst, Honig, Kerzen, Edelsteine, Kleinkunsthandwerk

öfter Flohmärkte

samstägl. Markt

Samstags ein Wochenmarkt mit diversen regionalen Spezialitäten (Brot, Eier, Obst, Gemüse, Fleisch, Wurst, Käse)

Samstagsmarkt wie in Ottobrunn

Samstags-Wochenmarkt

Weihnachtsmarkt wie früher (in der Volksschule), nur mit Hobbykünstlern, ohne Händler

Wochenmarkt am Rathausplatz

Wochenmarkt am Samstag

Wochenmarkt bis Freitag Nachmittag

Wochenmarkt vor dem Rathaus

Busverkehr

bessere Busverbindung

bessere Busverbindung Neubiberg-Unterbiberg

bessere Busverbindung, auch samstags, [von Unterbiberg] ins Ortszentrum Neubiberg

bessere öffentliche Verkehrsanbindung von Unterbiberg aus

Bus aus Unterbiberg

Busse brauchen Buchten

Busverbindung auch am Abend bzw. öfter (211,212)

Busverbindung nach Unterbiberg ist mangelhaft

Busverbindung Ubb nach Nbb abends länger + samstags

Busverbindung von/nach Unterbiberg ausbauen

Da die Busverbindung 211 schlecht ist, gibt es kaum Möglichkeiten [von Unterbiberg aus] in Neubiberg einzukaufen.

Der Linienbus 199 sollte von Waldperlach bis Neubiberg und zurück zum Einkaufen kostenlos benutzt werden dürfen. Würde das Parkplatzproblem lösen, Platzangebot im Bus zu den meisten Tageszeiten genügend vorhanden.

ein klarer Busfahrplan: Vormittags fahren sie anders als mittags oder nachmittags. Samstage sind eine Katastrophe.

gute Busverbindungen, auch am Wochenende und Abends

Heim-Lieferservice

In Neubiberg wird primär auf die neu Zugezogenen Rücksicht genommen (z.B. Buslinien)

mehr Busverbindungen Unterbiberg-Neubiberg

mehr Qualität beim Einkauf durch bessere Anbindung an öffentlichen Verkehr

öffentliche Verkehrsmittel auch am Samstag/Sonntag Abend (Linie 211/212) bzw. bis 1.00Uhr

schauen, dass nicht jeder mit dem Auto einkaufen muss (Bus bestehen lassen)

Shuttle-Bus (klein), der öfter fährt als die Linienbusse, die in der Regel nur morgens und abends gut besetzt sind.

sonstiges

Abends wie ausgestorben

aktives Kulturprogramm (wie bisher)

alle Geschäfte in Nbb vorstellen mit Adresse und Angebot um bekannter zu werden

beidseitige Straßenlaternen in der Hptstr.

Beim Neubiberger Straßenfest keine fliegenden Händler, sondern Geschäfte vor Ort, die sich vorstellen u. mehr regionale Waren anbieten.

Berichte über Neueröffnungen (in Anzeigenblättern oder in Na-Nu)

bessere Baustellenüberwachung Hauptstr.

bessere Beleuchtung --> Hauptstr. ist sehr dunkel

bessere Plakatierung

Beteiligung der Händler am Straßenfest (läuft bereits ja gut)

Der unfähige Gemeinderat müsste sich einmal einigen und sich nicht nur gegenseitig herabsetzen!!!!

Die Geschäfte sollten auf ruhestörende Festivitäten verzichten, dann kann auch darüber nachgedacht werden, ob der Boykott der Geschäfte beendet wird.

Erneuerung der Straßenbeleuchtung

evtl. alle 3 Monate "Einkaufen bis 0.00Uhr" oder "Shopping am Sonntag" mit Aktionen

Für uns bilden Nbb und Ottobrunn eine örtliche Gesamteinheit bzgl. Geschäfte, (Musik-)Schulen, Sportvereine etc. Begründung eines Doppelortes wäre politisch u. wirtschaftl. gegeben.

gemeinsame Aktionen

gemeinschaftl. Marketing der Hauptstr.

Geschäfte: mehr Aufmerksamkeit durch Aktionen, Werbung

Informationen

man benötigt Abends ein Auto --> kein Schaufensterbummel, Alkoholproblem bei Besuch von Gaststätten

Martinimarkt ohne auswärtige Händler

mehr Aktionen

mehr Werbung und Anreiz für lokalen Einkauf und die Wichtigkeit für den Ort

mehr Werbung und Sonderangebote

Privatschule (Grundschule)

Spielmöglichkeit für Kinder

Spielplatz f. Kinder

Straßenfest

Toiletten

Unterbiberger muss mit eingebunden werden.

Unterstützung von Handel und Handwerk

Veranstaltungen

verkaufsoffene Sonntage

Volleyballnetz und Basketballkorb für Jugendliche

weniger bauen

Werbung für autofreies Einkaufen, um Verkehrschaos zu reduzieren

Wünschenswert wäre eine bessere Zusammenarbeit zwischen Gemeinde und Händlern.

zumindest ideelle Unterstützung des Straßenfestes (Hr. Büttner (Reinigung) beklagte sich über das zu frühe Parkverbot!)

Skepsis: "geht nicht"

angenehmes Einkaufen nur außerhalb möglich

Das Ziel Ortsmitte kann in Neubiberger nicht funktionieren, da etliche Gegebenheiten dagegen sprechen, z.B. liegen die Geschäfte entlang der Hauptstraße zu weit voneinander entfernt.

Die Ortsmitte gibt es nicht, die Hauptstraße ist ein langer Schlauch. Ein (geringer) Ansatz zur Ortsmitte ist der Parkplatz zwischen Rathaus und Hauptstraße.

Die Ortsmitte ist keine Ortsmitte, kein Platz zum Verweilen, auch nur eine Ansammlung v. Geschäften ohne Flair u. Gemütlichkeit (Aschentonnen + Parkplätze)

Diese langgezogene Geschäftsstraße ist keine Mitte.

Durch den Verkehr in der Hauptstraße hat Neubiberg keine angenehme Ortsmitte.

Eigentl. funktioniert in Neubiberg wenig, und das dafür schlecht.

Eigentlich garnichts. So, wie es jetzt ist, kann ich alles zu Fuß oder Rad erreichen. Das Ortsbild wird nicht schöner, wenn die Straße enger oder breiter wird.

Ein Marktplatz (zentral) wäre bestimmt eine gute Lösung, aber unter den geplanten Umständen schwer zu realisieren.

Für mich ist der Weg zu weit zu Fuß oder per Rad mit 3 Kindern fürs tägliche Leben einzukaufen (mal schnell geht nicht).

Meine Frage ist, wo hat Neubiberg eine funktionierende Ortsmitte?

Meiner Meinung nach hat Neubiberg keine Ortsmitte

Neubiberg als "Straßendorf" nicht für Ortsmitte geeignet

Neubiberg hat keine Mitte.

Neubiberg hat keinen gemütlichen Ortskern, die Hauptstraße, an der die Geschäfte liegen, ist langgezogen und stark befahren, man kann dort nicht bummeln.

Neubiberg hat keinen Marktplatz mit Kirche und Wirtshaus, sowie Geschäften. Es ist und bleibt eine Schlafstadt von München und Ottobrunn.

Neubiberg ist ein Straßendorf, eine Ortsmitte wird es nie geben.

Ortsmitte fehlt (siehe Ortsmitte Heimstetten)

Ortsmitte ist nicht vorhanden und aufgrund der Infrastruktur wohl auch nicht möglich: lange Hauptstraße

Ortsmitte klar hervorheben, bisher nur Hauptstr. mit Geschäften, Verkehr, Unruhe

Ortsmitte wird nicht möglich sein, da Nbb ein langgezogenes Straßendorf ist.

Ortsmitte zu wenig charakteristisch und zu wenig fassbar

Problem: Es gibt keine Ortsmitte, nur eine lange "Lebensader" Hauptstraße

Von Ortsmitte kann nicht die Rede sein. Es handelt sich nur um eine verkehrsreiche Straße mit verschiedenen Geschäften. Eine gelungene Ortsmitte gibt es in Unterhaching.

wegen der Stadtnähe von keiner besonderen Bedeutung

wo ist die Ortsmitte?

Wo ist die Ortsmitte? Wenn die wenigen Geschäfte noch zu machen, ist der Ort sowieso tot.

Wo ist diese "Ortsmitte"?

Wo wollen sie in einem Straßenort eine Ortsmitte herstellen?