



Kirchheim.

Kirchheim 2030

Strukturkonzept für die Ortsentwicklung
von Kirchheim, Heimstetten und Hausen





Maximilian Böttl
Erster Bürgermeister

LIEBE BÜRGERINNEN UND BÜRGER,

nach zwei Jahren intensiver Gespräche seit der letzten Kommunalwahl konnten wir mit den im Gemeinderat vertretenen Fraktionen ein neues Konzept für die Ortsentwicklung zwischen Kirchheim und Heimstetten erarbeiten. Diese parteiübergreifende Einigkeit auf Basis der Bürgerbeteiligung von 2009 und dem darauf folgenden städtebaulichen Wettbewerb ist die beste Grundlage für eine erfolgreiche Umsetzung der gelungenen Neuplanung. Damit ebnen wir den Weg für eine nachhaltige Gemeindeentwicklung, die unserer Gemeinde in vielen Belangen gut tun wird.

Wir wollen dringend benötigten Wohnraum schaffen, neue Bildungs- und Betreuungseinrichtungen bauen, eine moderne Verkehrsführung umsetzen und Grünzonen schaffen, die allen Bürgerinnen und Bürgern zur Verfügung stehen.

Nicht zuletzt wird ein neues Rathaus Ihnen eine deutlich bessere Servicequalität, ein neuer Bürgersaal endlich Platz für unsere reiche Kulturszene bringen. Tragendes Element der Planung ist unser Ortspark, der die Gemeindeteile verbindet – als große grüne Hauptschlagader.

Darüber wollen wir Sie in den nächsten Monaten informieren. Am Ende liegt voraussichtlich im Juli 2017 die Entscheidung dann ganz bei Ihnen.

Helfen Sie mit, dass unsere Gemeinde lebens- und liebenswert bleibt. Über Ihr Interesse und Ihre aktive Teilnahme am Dialogprozess freue ich mich sehr.

Herzliche Grüße

Ihr Maximilian Böttl
Erster Bürgermeister

DIE AUSGANGSSITUATION

Ausgangspunkt für die aktuellen Planungen der rund 13.000 Einwohner zählenden Gemeinde Kirchheim bei München ist zum einen ihr Selbstverständnis als familienfreundliche Gemeinde für alle Generationen. Dies spiegelt sich im reichen und diversen Bildungs- und Betreuungsangebot wider. Es gibt sechs Kindergärten, zwei Krippen, drei Grundschulen, eine Mittelschule, ein Gymnasium sowie eine Realschule im Nachbarort Aschheim. Außerdem verfügt Kirchheim über je ein Jugend- und Seniorenzentrum.

Zum anderen sind die Ortskerne der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten im Ortsbild noch klar erkennbar und erinnern an ihre dörflichen Ursprünge. Sie sind die historisch gewachsenen Herzen der Gemeinde.

Das Rathaus ist derzeit auf mehrere Räumlichkeiten verteilt, eine Erweiterung/Neubau des Gymnasiums steht ebenso an wie ein Bürgersaal. Die gute Nahversorgung der Bürger wird etwa durch Einzelhandel in den beiden Ortskernen der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten sowie durch das Brunnen-Einkaufszentrum und das Räter-Einkaufszentrum sichergestellt. Ein Großteil des in den 1970er-Jahren entstandenen Wohnraums in Kirchheim, Heimstetten und Hausen besteht aus dichtem Einfamilienhausbau und ei-

nem moderaten Anteil an Mehrfamilienhäusern. Durch den beginnenden Generationenwechsel in den Wohngebieten besteht ein Bedarf an zentrumsnahen, barrierefreien Wohnmöglichkeiten.

Kirchheim ist eine Familien- und Wohlfühlgemeinde, die Freizeit- und Erholungsraum sowie Wohnraum für Ortsansässige und Senioren schaffen will.



Historische Karte, Urpositionsblätter 1817-1872
Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation

SO FING ALLES AN

Bereits vor der Gebietsreform 1978 und der damit einhergegangenen Zusammenlegung der Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten gab es einen Beschluss für eine gemeinsame Ortsentwicklung der damals noch unabhängigen Gemeinden. Daraus resultierte 1974 ein erster und bis heute gültiger Flächennutzungsplan, der eine gemeinsame Entwicklung der Flächen zwischen beiden Gemeindeteilen vorsieht.

Nachdem 1989/1990 die Planung einer urbanen Fußgängerzone nach Veränderung der Mehrheitsverhältnisse im Gemeinderat scheiterte, wurde 1992 ein gemeindliches Plangutachten ausgelobt. Vorgesehen war eine gemeinsame Ortserweiterung mit Einzelhandel, Wohnbau und öffentlichen Einrichtungen. Nach mehrmaliger Überarbeitung endete der Plan in einem Bebauungsentwurf, der jedoch nie umgesetzt wurde. Nachdem dieses Vorhaben 2008 im

Gemeinderat gescheitert war, setzte die Gemeinde auf Bürgerbeteiligung und Konsens.

Auftakt der Bürgerbeteiligung stellte das erste „Zukunftsforum Kirchheim“ im Herbst 2009 dar, auf das drei Sitzungen des einberufenen Bürgerbeirats zur Erarbeitung von Zielvorstellungen folgten. Als Sieger des auf dieser Grundlage ausgelobten Wettbewerbs über die Planung der städtebaulichen Maßnahmen ging das Architekturbüro „Zwischenräume“ aus München hervor. Der 2014 neu gewählte Gemeinderat befasste sich eingehend mit der vorliegenden Planung. Es folgten eine weitere Konkretisierung durch eine Arbeitsgruppe (mit den Gemeinderäten Glasl, Keck, Kleiber) und daraus entstehende Gemeinderatsbeschlüsse und schließlich der mit nur einer Gegenstimme verabschiedete und von Bürgermeister Maximilian Böttl vorgestellte Strukturplan vom 4. Oktober 2016.

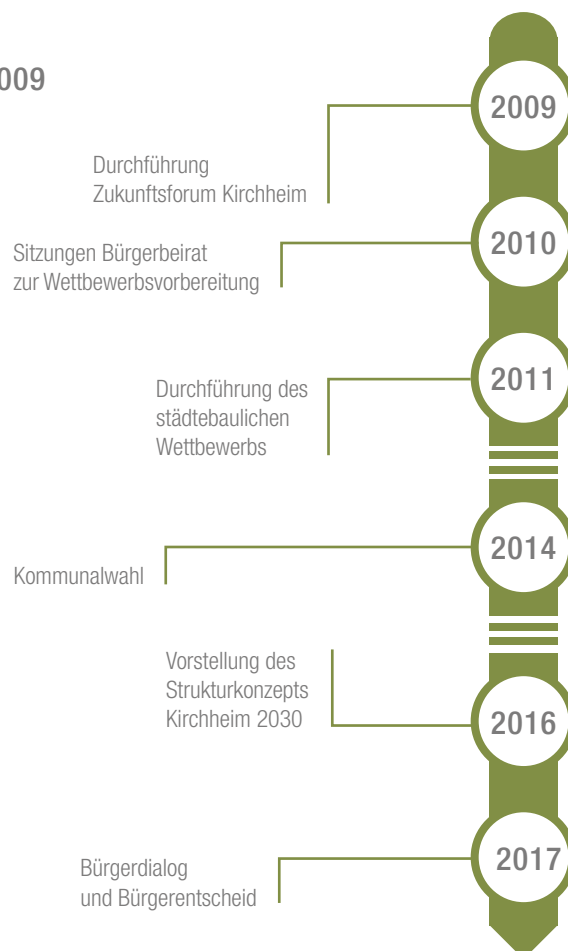


Gemeindegebiet mit Umgriff der Planung

BÜRGERBETEILIGUNG PRÄGT DIE PLANUNG SEIT 2009

Nach mehreren vergeblichen Versuchen, die Gemeindeentwicklung zwischen den Ortsteilen Kirchheim und Heimstetten voranzutreiben, wurde ein Bürgerbeteiligungsverfahren auf den Weg gebracht, um Ideen und Interessen der Bürger mit einzubeziehen. Ausgangspunkt waren drei Gemeinderatsklausuren 2008 und 2009, die die Rahmenbedingungen bzw. -ziele festlegten, die dann in einer öffentlichen Sitzung diskutiert und auch beschlossen wurden.

Erstmals im Herbst 2009 tagte das „Zukunftsforum Kirchheim“, in dem Bürger und Kommunalpolitiker gemeinsame Ideen für Ortsentwicklungsplanung entwickelten. Im Nachgang erarbeitete ein Bürgerbeirat gemeinsam mit dem Planungsverband (PV) Äußerer Wirtschaftsraum München in mehreren Sitzungen Empfehlungen zur Planung und Gestaltung des Gebiets zwischen Kirchheim und Heimstetten. Der Gemeinderat beschloss schließlich im April 2010, unter Einbeziehung der Ergebnisse des Bürgerdialogs, sich dem Thema Ortserweiterung unter den veränderten, heutigen Bedingungen noch einmal neu zu stellen. So wurden die Grundzüge aufbauend auf die anvisierte Ortsentwicklung festgelegt und ein städtebaulicher und landschaftsplanerischer Realisierungswettbewerb ausgelobt.



DER WETTBEWERB

Ziel des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Realisierungswettbewerbs war es, ein tragfähiges Grundgerüst für die Ortserweiterung zwischen den Gemeindeteilen Kirchheim und Heimstetten zu entwickeln. Für das etwa 96 Hektar große Gebiet wurde mit dem Sieger des Wettbewerbs, der Planungsgemeinschaft Zwischenräume, ein flexibler Masterplan erarbeitet, der die in offenen Beteiligungsforen eingebrachten Vorschläge miteinbezog und damit eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde für die nächsten Jahrzehnte sichern soll.

Besonders wichtig waren Bürgern, Planern und Gemeinde eine hohe Wohn- und Aufenthaltsqualität in den Wohnungen und Häusern, geeignete Wohnungen für Singles, Paare und Familien sowie Jung und Alt, aber auch die Gestaltung und Aufenthaltsqualität des Ortsparks. Zum Thema Verkehr sollte ein modernes Verkehrskonzept Hand in Hand mit dem Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes gehen.

VERGLEICH WETTBEWERB - PLANUNG

Im Vergleich zum Wettbewerb konzentriert sich die Planung des Strukturkonzepts Kirchheim 2030 nun auf Flächen am und um den Ortspark, um Raum für zukünftige Entwicklungen zu lassen sowie Ressourcen und Fläche zu sparen. Außerdem soll das Gymnasium im Ort erhalten bleiben, hier ist ein Neubau mit Mehrfachturnhalle direkt am Ortspark geplant. Auch die Wohnformen sind dem zentralen Ortsbereich angepasst. So sollen Mehrfamilien- und Einfamilienhäuser im Verhältnis 49 / 51 gebaut werden. Zusätzlich wird durch den Umbau des *Kirchheimer Eis*, sowie neue Beschleunigungsspuren eine Verbesserung der Anbindung an die Staatsstraße angestrebt. Mit dem Verzicht auf weiteren Einzelhandel werden die bestehenden Ortskerne gestärkt.

DIE PLANUNGSDIEE

Die Grundidee des Strukturkonzeptes ist die Verknüpfung der beiden Gemeindeteile Kirchheim und Heimstetten sowie die Schaffung von neuem Wohnraum um einen Ortspark mit öffentlichen Bildungs- und Verwaltungseinrichtungen, Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten mit einer Fahrrad- und Fußwegachse. Viel Grünfläche soll einen Ausgleich zur Bebauung darstellen und eine Verbesserung der Lebensqualität erzielen. So sollen, neben den schon bestehenden Gebäuden der Grund- und Mittelschule und des Jugendzentrums weitere öffentliche Einrichtungen, wie das neue Gymnasium mit Turnhalle und das Haus für Kinder, am Park entstehen. Auch ein zentrales Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei ist geplant. Das Seniorenzentrum der Gemeinde soll erweitert werden und auch für ergänzende Einrichtungen für Kinder in den Wohngebieten soll Raum geschaffen werden.

.....

WOHNEN

Die Metropolregion München boomt und auch die Gemeinde Kirchheim bekommt die Folgen hoher Mieten und zu wenig Wohnraums zu spüren. Gerade deshalb ist es so wichtig, dass die Gemeinde neuen Wohnraum zur Verfügung stellt und beispielsweise Einfamilienhäuser und Mehrfamilienhäuser für Ortsansässige, Familien und Senioren schafft. Dabei kommt es auf eine ressourcenschonende Mischung der Wohnformen an, die in kleine überschaubare Wohnquartiere unterteilt und durch die unmittelbare Nachbarschaft zum neuen Ortspark eine hohe Lebensqualität bieten werden.

Wesentlich wird sein, ein Wohnumfeld zu schaffen, das den Ansprüchen aller Generationen gerecht wird und eine nachhaltige Entwicklung der Gemeinde forciert.

Planzahlen auf einen Blick:

- Wohnraum für Kirchheim-Heimstetten: 153.500 qm
- Mehrfamilienhäuser: 75.900 qm
- Einfamilienhäuser: 77.600 qm

+ Seniorenzentrum: 5.500 qm

Möglicher Einwohnerzuwachs: ca. 2.800 Bürger



Modell der Planung, Blick von Kirchheim nach Heimstetten

ORTSPARK

Der neue Ortspark ist als verbindendes Element konzipiert, der die verschiedenen Ortsteile durch ein begrüntes Fuß- und Radwegenetz, ca. 25 Meter breite grüne Fugen, für wohnungsnah Erholung und Bewegung zusammenwachsen lässt. 101.200 qm groß soll der neue Park werden, damit etwa 14 Fußballfeldern entsprechen und **fünfmal so groß werden wie die Räterwiese**. Grundidee dahinter ist, dass für jeden Quadratmeter Wohnbau ein Quadratmeter Grünfläche ausgewiesen wird und somit ein innergemeindliches Nah- und Erholungsgebiet im Grünen entsteht.

Planzahlen auf einen Blick:

- 101.200 qm Park
 - 28.900 qm Grünverbindungen
 - 22.900 qm Lärmschutzflächen
- gesamt 153.000 qm Grünflächen
= gleich groß wie Wohnbauland



Räterwiese

BILDUNG, BETREUUNG UND ÖFFENTLICHE EINRICHTUNGEN

Neben neuem Wohnraum und einem Ortspark sind auch verschiedene öffentliche und soziale Einrichtungen innerhalb der Ortserweiterung geplant. So sollen sowohl ein neues Gymnasium und mehrere Einrichtungen für Kinder den steigenden Bedarf an Bildungs- und Betreuungsmöglichkeiten für junge Eltern decken.

Geplant ist auch ein neues Rathaus – mit einem modernen Bürgersaal, der den Bürgern und Vereinen ganz neue Möglichkeiten eröffnet. Ebenso wird mit dem neuen Gymnasium eine neue Mehrfachturnhalle errichtet, um den Schulen und Vereinen mehr Hallenzeiten zu ermöglichen und den Sport vor Ort zu fördern. Das bestehende Jugendzentrum wird schon vor der Ortsentwicklung um ein Kinderhaus ergänzt. Zudem wird direkt am Ortspark das Seniorenzentrum erweitert.

Neubau von:

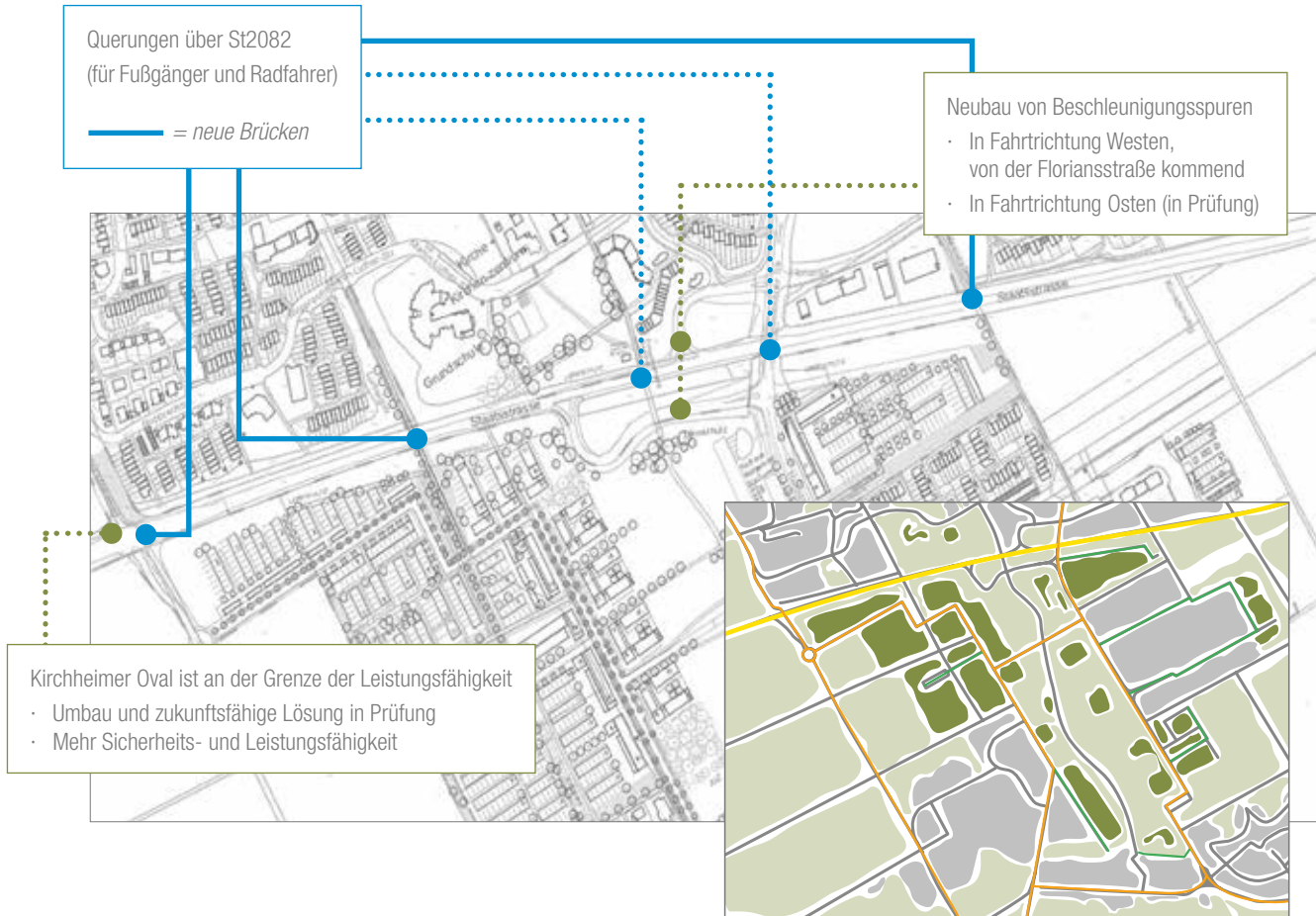
- | | | |
|---|---------------------------------------|----------------------------|
| · Gymnasium | · Rathaus mit Bürgersaal und Bücherei | · Haus für Kinder |
| · Neue Mehrfachturnhalle beim Gymnasium | · Erweiterung Seniorenzentrum | · Kindertageseinrichtungen |



1. Preisträger für Neubau Gymnasium (Illustration: Heinle, Wischer und Partner)

VERKEHR

Bisher war die Staatsstraße St2082 ein Symbol der Teilung der beiden Ortsteile Kirchheim und Heimstetten. Das soll im Rahmen der neuen Ortsentwicklung anders werden. Es wird eine enge Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen über die Staatsstraße hinweg geben, inklusive dem Bau von drei Brücken, um den Fuß- und Radverkehr sicherer und schneller zu machen. Die Verkehrsführung auf der Staatsstraße wird für alle Bürger durch einen Umbau am *Kirchheimer Ei* und neuen Beschleunigungsspuren deutlich verbessert. Um Durchgangsverkehr zu vermeiden, wird die Erschließung der neuen Wohngebiete von außen erfolgen und nicht über bestehende Wohnbereiche.



Auf einen Blick

- Verknüpfung der Gemeindeteile mit fünf Fuß- und Radfahrwegen
- Umbau am *Kirchheimer Ei* zur Verbesserung der Verkehrsführung
- Erschließung der neuen Wohngebiete von außen

Hierarchische Kfz-Erschließung der Wohngebiete möglichst direkt zur St2082

- = Staatsstraße
- = Sammelstraße
- = Wohnstraße
- P** = überwiegend in Tiefgaragen

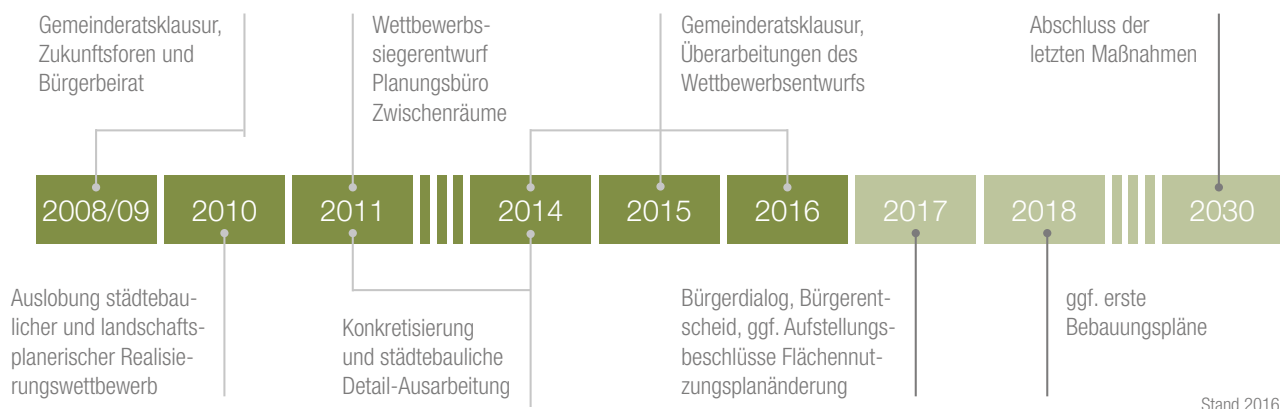
DIALOG UND BÜRGERENTSCHEID

Nach einer ersten Information zur Bürgerversammlung im November 2016 mit Bürgerdialog beim Info-Markt und Projektpräsentation soll von Januar bis Juni 2017 umfassend über die Planungen des Strukturkonzepts informiert werden. Geplant sind neben gemeinsamen Auftakt- und Abschlussveranstaltungen auch Themenveranstaltungen zu einzelnen Aspekten der Planung. Nach Abschluss des Dialogs ist für Juli 2017 der Bürgerentscheid geplant. Fällt der Entscheid positiv aus, soll es einen Aufstellungsbeschluss seitens des Gemeinderates geben und mit der konkreten Planung begonnen werden.

DAS PLUS FÜR KIRCHHEIM, HEIMSTETTEN UND HAUSEN

- + Wohnraum für alle Generationen und Einkommensgruppen
 - Innovative Architektur
 - Gemischte, kommunikative Quartiere zum Wohlfühlen
- + Flächen für Bildung und Betreuung
 - Neubau von Gymnasium und Rathaus im Bürgerpark
- + Ortspark mit 100.000 m² als große, grüne Hauptschlagader
 - Treffpunkt für alle Bürger und Ort der Naherholung
 - Sport- und Freizeitmöglichkeit mit neuer Radl-Magistrale.
- + Erschließung der Neubaugebiete von außen
 - Minimierung des Durchgangsverkehrs
 - Drei neue Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer
- + Erhalt der hohen Lebensqualität für die ansässige Bevölkerung
 - Stufenweise Entwicklung in kleinen Schritten
 - Neuer Wohnraum für rund 2.800 Personen entsteht gestreckt bis 2030
 - Neuer Wohnraum bietet viel Platz für Ortsansässige und Heimkehrer

ZEITSTRAHL



WEITERE INFORMATIONSMÖGLICHKEITEN

Website: www.kirchheim-heimstetten.de
 Kirchheimer Mitteilungen
 Projektwebsite: www.kirchheim2030.info
 Mailkontakt: info@kirchheim2030.info

Ansprechpartner Rathaus:
 Abteilung Planungs- und Bauwesen
 Angela Hartinger-Hirn
 Tel. 089 90909-3012
angela.hartinger@kirchheim-heimstetten.de

IMPRESSUM / RECHTLICHE HINWEISE

Herausgeber
 Gemeinde Kirchheim b. München
 Münchner Str. 6 · 85551 Kirchheim b. München

Tel. 089 90909-0
gemeinde@kirchheim-heimstetten.de

*Die Gemeinde Kirchheim b. München ist eine Körperschaft des öffentlichen Rechts.
 Sie wird vertreten durch Herrn Ersten Bürgermeister Maximilian Böttl (V.i.S.d.P.).
 USt-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz: DE 193176113*

Kirchheim 2030

Strukturkonzept für die Ortsentwicklung von Kirchheim, Heimstetten und Hausen



Kirchheim.



A large, empty white rectangular area intended for writing notes. It is surrounded by a light green border, which also contains the header text on the left side.