

**Z I E L E &  
M A S S N A H M E N**

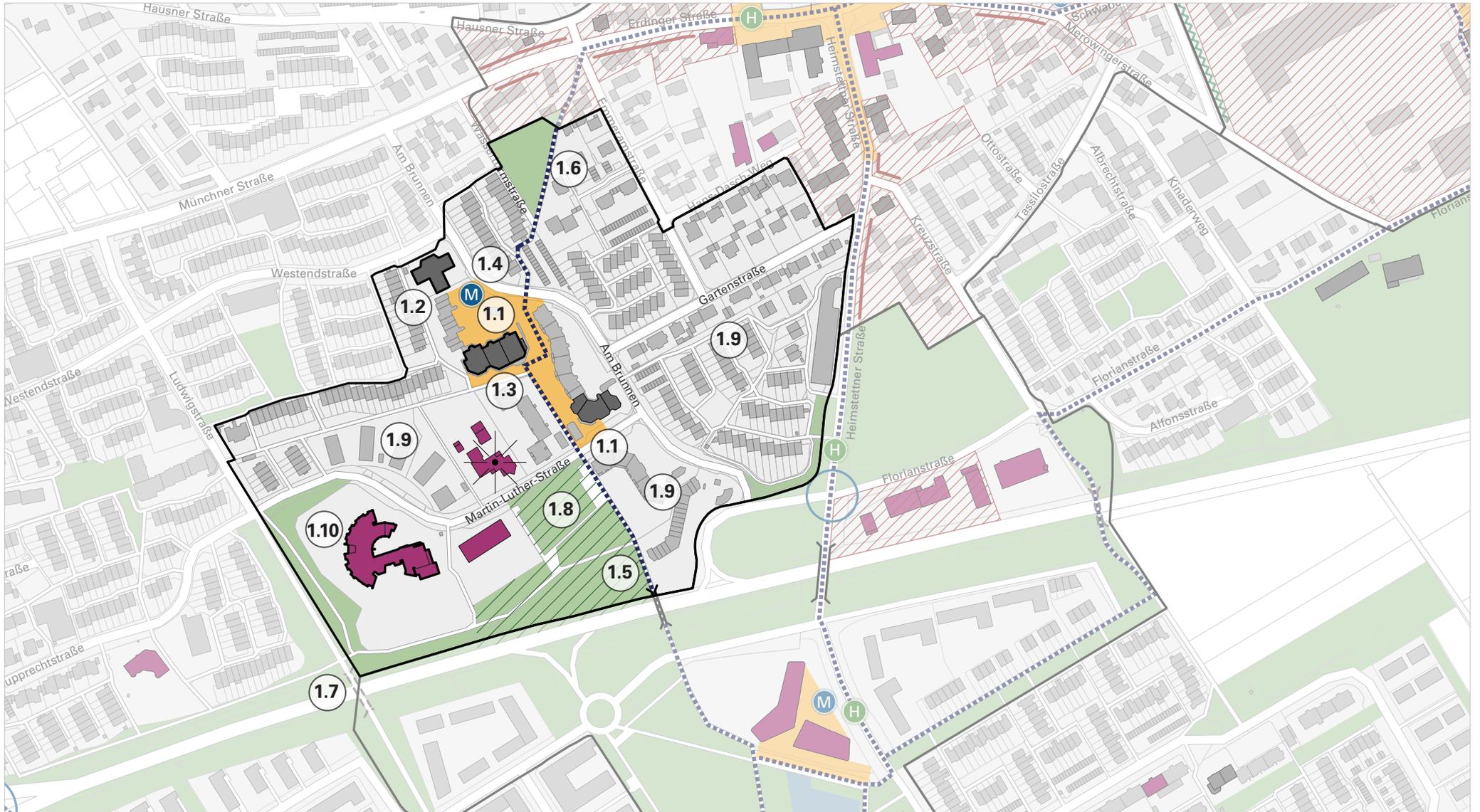
**INHALTSVERZEICHNIS**

<b>HANDLUNGSFELD 01 - BRUNNENZENTRUM.....</b>	<b>SEITE 120</b>
<b>HANDLUNGSFELD 02 - DORFKERN HEIMSTETTEN.....</b>	<b>SEITE 124</b>
<b>HANDLUNGSFELD 03 - RÄTER-EINKAUFSZENTRUM.....</b>	<b>SEITE 128</b>
<b>HANDLUNGSFELD 04 - ORTSKERN KIRCHHEIM.....</b>	<b>SEITE 132</b>
<b>HANDLUNGSFELD 05 - GEWERBEGEBIET KIRCHHEIM „URBANES GEBIET“.....</b>	<b>SEITE 136</b>
<b>HANDLUNGSFELD 06 - BAND ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN AM ORTSPARK.....</b>	<b>SEITE 140</b>
<b>HANDLUNGSFELD 07 - S-BAHNHOF.....</b>	<b>SEITE 144</b>
<b>HANDLUNGSFELD 08 - WOHNEN.....</b>	<b>SEITE 148</b>
<b>HANDLUNGSFELD 09 - MOBILITÄT.....</b>	<b>SEITE 150</b>
<b>HANDLUNGSFELD 10 - GEWERBE.....</b>	<b>SEITE 155</b>
<b>HANDLUNGSFELD II - GRÜNSTRUKTUR.....</b>	<b>SEITE 156</b>
 <b>LAGEPLAN SANIERUNGSGEBIET</b>	 <b>SEITE XX</b>
 <b>MASSNAHMENLISTE</b>	 <b>SEITE XX</b>

# STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH VU) - ZIELE & MASSNAHMEN

## HANDLUNGSFELD I - BRUNNENZENTRUM

### THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



**HANDLUNGSFELD I - BRUNNENZENTRUM**

**1.1 Gestaltung öffentlicher Raum**

Die Freiflächen im Vorfeld der Läden und Dienstleistungen sind teilweise stark von parkenden Pkws geprägt und nur zum Teil barrierefrei ausgebildet. Durch die Aufwertung der Flächen kann der zentrale Bereich als Treff- und Anlaufpunkt für die alltägliche Versorgung gestärkt werden. Die Neugestaltung bedarf einer Neuordnung des ruhenden Verkehrs. Mit der Gestaltung sollte auch der barrierefreie Standard der Fläche verbessert werden.

**1.2 Sanierungsbedarf Wohnanlage**

Die verdichtete Wohnanlage in zentraler Lage am Platz ist sanierungsbedürftig. Mit der Ausbildung des Gebäudes als Mehrgenerationenhaus mit vielfältigem Wohnraumangebot in barrierefreiem Standard können fehlende Wohnungsangebote ergänzt werden. Aufgrund der zentralen Lage mit Versorgungseinrichtungen in direkter Nähe eignet sich der Standort besonders für mobil eingeschränkte Menschen.

**1.3 Sanierungsbedarf Lebensmittelhandel**

Der bestehende Lebensmittelhandel bildet eine gute Grundlage für die alltägliche Versorgung der Bewohner. Der Handel wird in Unterstützung der Gemeinde als inklusives Projekt von Mitarbeitern mit Behinderungen betrieben. Die Ladenfläche ist sanierungsbedürftig. Der Erhalt des Lebensmittelhandels ist aus städtebaulicher Sicht anzustreben.

**1.4 Fehlende Mobilitätsangebote**

Am Brunnenzentrum ist die Anordnung eines Mobilitäts-Hotspots sinnvoll. Dem Standort entsprechend wäre hier neben einer ausreichend dimensionierten Abstellfläche für Fahrräder evtl. auch ein Standort für leihbare Lastenfahräder oder ein Carsharing-Stellplatz sinnvoll. Denkbar sind auch Stellplätze für Elektromobilität mit E-Ladesäule. Im Straßenraum sollte ein Stellplatz an zentraler Stelle für Menschen mit Behinderungen vorgehalten werden. Bei der Konzeption der Mobilitätsangebote muss auch der Standort der nächsten Bushaltestelle einbezogen werden. Die Angebote des Mobilitäts-Hotspots sollten in Abstimmung mit den Anwohnern auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Die Lage muss mit dem Konzept zur Neugestaltung der öffentlichen Flächen verifiziert werden.

**1.5 Fußwegeanbindung zur neuen Mitte**

Als Anbindung an den Ortspark und das neue Rathaus ist eine Fußgängerbrücke über die Staatsstraße vorhanden. Die Wegeanbindung ist für die Vernetzung des Quartierszentrums wichtig und sollte attraktiv, barrierefrei und gut wahrnehmbar ausgebildet werden.

**1.6 Fußweg zum Marktplatz**

Als Anbindung zum Marktplatz besteht ein schmaler Fußweg (Aboeweg). Diese direkte Wegeanbindung ist sehr schmal und im Stadtraum kaum als wichtige Verbindung zu erkennen. Eine Aufwertung und das Sichtbarmachen dieses Weges wäre sinnvoll.

**1.7 Querung der Staatsstraße**

Die Staatsstraße 2082 ist für Fußgänger nur über Brücken zu Queren. Die Ergänzung der Querungspunkte durch eine neue Brücke westlich der Grundschule verbessert das Wegenetz und bindet die Schule in direkter Linie an die neuen Wohngebäude südlich der Staatsstraße an.

**1.8 Schaffung einer öffentlichen Grünfläche**

Westlich der Grundschule soll eine Brachfläche als öffentlich nutzbare Grünfläche ausgebildet werden. Sie kann als Aufenthaltsfläche und Spielbereich der angrenzenden dichten Wohnsiedlungen genutzt werden. Eine Ausbildung der Freifläche zur Nutzung für alle Generationen wäre anzustreben.

**1.9 Fehlende Wohnungsangebote**

Im Umfeld des Brunnenzentrums befinden sich verdichtete Wohnanlagen aus den 70er und 80er Jahren. Die Entstehungszeit der Anlagen lässt eine zeitnahe Sanierung der Gebäude vermuten. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten ist eine Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes entsprechend der demographischen Zahlen anzuraten.

**1.10 Sanierungsbedarf Grundschule**

Die Grundschule an der Martin-Luther-Straße muss mittelfristig saniert werden.

**HANDLUNGSFELD I - BRUNNENZENTRUM**

**ZIELE**

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung des Brunnenzentrums als Quartierszentrum mit dem Schwerpunkt einer wohnortnahen Grundversorgung
- ▶ Erhalt des Lebensmittelhandels am Standort
- ▶ Ergänzung des Wohnraumangebotes in direkter Lage im Umfeld des Brunnenzentrums durch kleinere Wohneinheiten sowie barrierefreien Wohnraum und besondere Wohnangebote
- ▶ Ausbildung des öffentlichen Raumes am Brunnenzentrum als Treffpunkt für Bewohner und Kunden, Aufwerten der Aufenthaltsflächen für die Nutzung für alle Generationen und entsprechend dem barrierefreien Standard
- ▶ Flächensparende Anordnung der Pkw-Stellplatzflächen mit dem Ziel der Aufwertung der öffentlichen Räume und leichtere Nutzung der Wege und Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung der Mobilitätsangebote
- ▶ Ergänzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Vernetzung mit den angrenzenden zentralen Bereichen Marktplatz Kirchheim und der neuen Mitte am Ortspark, Ausgestaltung der Wege für eine Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend dem Standard der Barrierefreiheit
- ▶ Energetische Sanierung des Gebäudebestandes am Brunnenzentrum
- ▶ Ergänzung des Grünflächenangebotes in zentraler Lage, Ausbildung der Flächen für eine Nutzung von allen Generationen

## HANDLUNGSFELD I - BRUNNENZENTRUM

### MASSNAHMEN

#### Sanierung Lebensmittelhandel

- Sanierung der Ladenfläche des Supermarktes in Zusammenarbeit mit dem privaten Eigentümer
- Sicherung der Vereinbarungen zum vorliegenden Betreiberkonzept nach inklusiven Vorgaben zur Beschäftigung von Menschen mit Behinderungen, Prüfen bzw. Optimierung der Rahmenbedingungen dafür
- Ausgestaltung des Ladenvorfeldes nach barrierefreien Richtlinien

#### Aufwertung der öffentlichen Freiflächen

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Neugestaltung der Freiflächen im Vorfeld der „aktiven Erdgeschosszonen“, Ausbildung von attraktiven Aufenthaltsbereichen sowie barrierefreie Ausbildung von Wegen und Eingangsbereichen
- Erarbeiten von Strategien zur platzsparenden Anordnung der Pkw-Stellplätze im öffentlichen Raum
- Umbau / Sanierung der Freibereiche

#### Mehrgenerationenwohnen Westendstraße

- Umbau des Wohngebäudes an der Westendstraße als Mehrgenerationenwohnhaus mit differenzierten Wohnraumangeboten in barrierefreiem Standard
- Energetische Sanierung des Gebäudebestandes

#### Neue Brücke über die Staatsstraße

- Bau einer neuen Brücke für Fußgänger und Fahrradfahrer über die Staatsstraße 2082 in Verlängerung der Ludwigstraße, Anbindung der neuen Brücke an das bestehende Wegenetz der Stadt, Ausbildung der Brücke nach dem Standard der Barrierefreiheit

#### Aufwertung bestehendes Wegenetz

- Erarbeitung einer Feinuntersuchung zur Aufwertung des bestehenden Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer hinsichtlich Barrierefreiheit, Verbesserung der Orientierung und der konfliktfreien Nutzung durch Verkehrsteilnehmer mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten (Fußgänger, E-Mobilität, Fahrradverkehr)
- Vorrangige bauliche Umsetzung der Konzepte für Wege, die das Brunnenzentrum mit den angrenzenden zentralen Bereichen verbinden und damit eine wichtige Verknüpfungsfunktion haben (Anbindung an Marktplatz Kirchheim und Bereich neues Rathaus)

#### Ausdifferenzierung Wohnraumbestand

- Beratung und Information von privaten Eigentümern zur Anpassung des Wohnungsbestandes entsprechend den demographischen Anforderungen, z.B. durch Aufzeigen von Beispielen bereits umgesetzter Bauprojekte, Information zu Fördermöglichkeiten auch für private Bauherren, städtebauliche oder architektonische Beratung zu Bauvorhaben

#### Neugestaltung Grünfläche

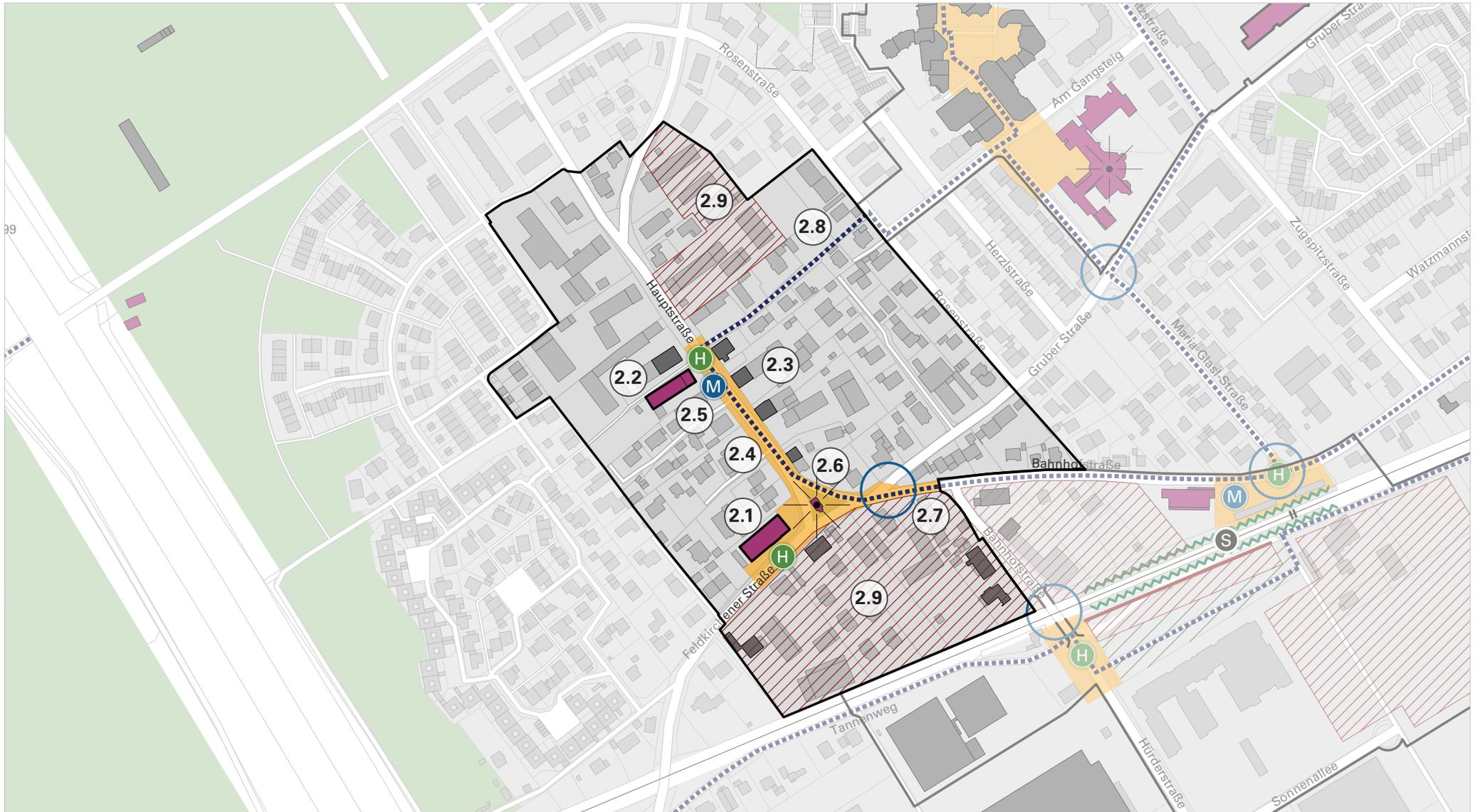
- Bau einer öffentlich nutzbaren Grünfläche südlich der Martin-Luther-Straße als Aufenthaltsfläche für alle Generationen mit Spielbereich

#### Mobilitäts-Hotspot Brunnenzentrum

- Ergänzung der Mobilitätsangebote am Brunnenzentrum zur Förderung einer Mobilität ohne eigenes Auto
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot, Erfragen von Nutzerverhalten und Zielen viel genutzter Routen
- Prüfen der Möglichkeit zur Verlegung der Bushaltestelle
- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller o.Ä.
- Vorhalten von Flächen für die Ergänzung des Mobilitäts-Hotspots entsprechend der aktuellen Anforderungen und Mobilitätsarten
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für private Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung an Mobilitätskonzepten

HANDLUNGSFELD 2 - DORFKERN HEIMSTETTEN

THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



**HANDLUNGSFELD 2 - DORFKERN HEIMSTETTEN**

**2.1 Sanierungsbedarf Bürgerhaus**

Mit der Verlagerung der Volkshochschule werden Räume im Bürgerhaus frei. Die Flächen sollen für Vereine und als Bürgertreff sowie für kleinere Veranstaltungen entwickelt werden. Neben der energetischen Sanierung und Umgestaltung des Gebäudes wird der barrierefreie Standards und die Aufwertung des Gebäudevorfeldes verbessert. Auch die barrierefreie Ausbildung der Bushaltestelle im Vorfeld ist sinnvoll.

**2.2 Sanierungsbedarf Meilerhaus und Feuerwehrgebäude**

Das Meilerhaus wird derzeit für Kunstausstellungen genutzt, in der ehemaligen Feuerwehr treffen sich aktive Gruppen. Beide Gebäude sind sanierungsbedürftig. Mit der Neuorganisation im Rahmen von Kirchheim 2030 sind für die zentral gelegenen Gebäude neue Nutzungen denkbar, z.B. die Ansiedlung von Gemeinbedarf, kulturelle Angebote oder barrierefreien Wohnungen (Wohngruppen) mit einem sozialem Anlaufpunkt (ergänzende Nutzungen)

**2.3 Angebotsmischung im Ortskern**

Entlang der Dorfmitte sind verschiedene attraktive Angebote des täglichen Bedarfs angesiedelt. Um die Angebote langfristig vor Ort zu sichern ist neben dem Erhalt der hohen Stadtraumqualität der Dorfmitte und einer guten Erreichbarkeit auch eine gezielte Ergänzung von Angeboten mit hoher Besucherfrequenz in fußläufiger Nähe sinnvoll. Denkbar ist neben Gemeinbedarf und verdichtetem Wohnen auch Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte.

**2.4 Hauptstraße als Ortsmitte und Durchgangsstraße**

Die Hauptstraße stellt eine wichtige Pkw-Verkehrsanbindung für die gesamte Gemeinde in Nord-Süd-Richtung dar, die auch nach der Umsetzung von „Kirchheim2030“ von Pkw-Fahrern stark frequentiert werden wird. Auch für Fahrradfahrer ist sie eine wichtige Wegeroute. Pkw-Stellplätze entlang der Fahrbahn werden von Kunden und Besuchern genutzt und sind für die Sicherung des Handels erforderlich. Gleichzeitig bildet der Straßenraum die Dorfmitte mit hoher Anforderung an Gestaltung, Aufenthaltsqualität und der angenehmen und sicheren Nutzung durch Fußgänger. Dazu gehört die Ausgestaltung von barrierefreien Fußwegebereichen und die Schaffung von ausreichend Querungsmöglichkeiten, sowie die Verbesserung der Orientierung. Bei einer Umgestaltung müssen die verschiedenen Anforderungen in Einklang gebracht werden.

**2.5 Fehlende Mobilitätsangebote**

In der Dorfmitte Heimstetten ist die Anordnung eines Mobilitäts-Hotspots sinnvoll. Am Standort wäre hier neben der barrierefreien Ausbildung der Bushaltestelle, die Ergänzung des Angebots mit einer überdachte Fahrradstation, evtl. mit Standort für leihbare Lastenfahräder oder einem Carsharing-Stellplatz denkbar. Die Angebote des Mobilitäts-Hotspots sollten in Abstimmung mit den Anwohnern auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Die Lage muss mit dem Konzept zur Neugestaltung der öffentlichen Flächen verifiziert werden.

**2.6 Blickpunkt Kapelle**

Die Kapelle bildet einen wichtigen Blickpunkt und eine Orientierungsmarke für die Dorfmitte. Das Bauwerk ist von großkronigen Bäumen umstellt. Durch behutsames Auslichten kann der Blickpunkt wieder sichtbar gemacht werden.

**2.7 Fußweg zum Bahnhof**

Der Fußweg zum Bahnhof ist nicht durchgängig geführt, die Wegeanbindung nicht gekennzeichnet. Mit der Verlagerung der Pflanzung an der Straße und Schaffung einer übersichtlichen Querung über die Straße kann die Wegeanbindung aufgewertet werden.

**2.8 Fußweg zum Räter-Einkaufszentrum**

Der Blumenweg als direkte Fußwegeverbindung von der Hauptstraße zum Räter-Einkaufszentrum ist im Stadtraum kaum erkennbar. Durch die wahrnehmbare Ausgestaltung des Wegeauftrags kann diese wichtige Wegeverbindung im Stadtraum erkennbar markiert werden.

**2.9 Heterogen genutzte Bauflächen**

Für die heterogen genutzten Flächen in direkter Lage am Dorfkern ist mittelfristig eine Aufwertung in zentraler Lage möglich. Ein Erhalt der Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnen entspricht grundsätzlich dem Charakter des Ortes und sollte erhalten werden. Die Erarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes sollte in enger Abstimmung mit den Eigentümern erfolgen.

## HANDLUNGSFELD 2 - DORFKERN HEIMSTETTEN

### ZIELE

- ▶ Erhalt und Weiterentwickeln der dörflich geprägten Ortsmitte an der Hauptstraße mit den charakteristischen Hofstellen, den offenen Freiflächen und der typischen Nutzungsmischung aus Wohnen und Arbeiten
- ▶ Stärkung des Handelsstandortes im Ortskern mit kleinteiligen, hochwertigen Angeboten und Waren aus der Region; Erhalt bzw. Ermöglichen von Kundenstellplätzen zur Sicherung der Handelslage
- ▶ Weiterentwicklung der Hauptstraße als zentraler Straßenraum von Heimstetten im Hinblick einer sicheren Nutzung für Fahrradfahrer und Fußgänger, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Standard zur Barrierefreiheit; Erhalt der Verkehrsbelastbarkeit entsprechend den Anforderungen der Straße als wichtige Verbindungsachse der Gemeinde in Nord-Süd-Richtung
- ▶ Sanierung und Umnutzung des Bürgerhauses an der Feldkirchener Straße als Haus der Vereine und aktiven Gruppen sowie für kleinere Veranstaltungen
- ▶ Ausbildung des Meilerhauses mit angrenzendem ehemaligen Feuerwehrhaus und Maibaum an der Straße als sozialer Anlauf- und Treffpunkt der Ortsteils
- ▶ Ergänzung des Wohnraumangebotes in zentraler Lage im Dorfkern Heimstetten durch kleinere Wohneinheiten sowie barrierefreien Wohnraum und besondere Wohnangebote

- ▶ Ausbilden der Kapelle als ortsbildprägenden und markanten Blick- und Orientierungspunkt
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung der Mobilitätsangebote
- ▶ Ergänzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Vernetzung mit den angrenzenden zentralen Bereichen Räter-Einkaufszentrum und Bahnhof, Ausgestaltung der Wege für eine Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend dem Standard der Barrierefreiheit und mit guter Orientierung
- ▶ Erhalt von Angeboten, die als Anlaufstellen und Treffpunkte zu einer Stärkung des zentralen Bereiches führen.

### MASSNAHMEN

#### Sanierung Bürgerhaus

- Umsetzung des vorliegenden Konzeptes zur neuen Nutzung des Bürgerhauses als Haus der Vereine und aktiven Gruppen
- Prüfen der Möglichkeiten zum Erhalt der bestehenden Angebote (z.B. Kleidercafé) am Standort und Optimierung bestehender Räume (Umbau) bzw. finden neuer geeigneter Standorte
- Energetische Sanierung und Umgestaltung des Gebäudebestandes, barrierefreie Ausgestaltung. Erhalt des historischen Gebäudes, Verwendung von geeigneten Materialien und gebäudetypischen Details
- Aufwertung des Gebäudeumfeldes entsprechend seiner zentralen Lage als attraktiver Aufenthaltsbereich

#### Sanierung Meilerhaus und Feuerwehrhaus

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Nutzung des ehemaligen Feuerwehrhauses und des Meilerhauses im Kontext der neuen Anordnung von Gemeinbedarf im Bürgerhaus und der neuen Mitte, Ansiedlung von öffentlichen Nutzungen mit hoher Besucherfrequenz, die zu einer Stärkung des zentralen Bereiches führen. Prüfen der Möglichkeiten zur Ausbildung eines sozialen Anlaufpunktes in den Gebäuden u.U. in Verbindung mit besonderem Wohnen, Gemeinbedarf oder kulturellen Angeboten
- Energetische Sanierung und Umgestaltung des Gebäudebestandes, barrierefreie Ausgestaltung. Erhalt des historischen Gebäudes, Verwendung von geeigneten Materialien und gebäudetypischen Details
- Aufwertung des Gebäudeumfeldes entsprechend seiner zentralen Lage

## HANDLUNGSFELD 2 - DORFKERN HEIMSTETTEN

### **Bauliche Entwicklung von Grundstücken**

- Unterstützen von privaten Eigentümern zur baulichen Entwicklung ihrer Flächen in zentraler Lage mit geringer Nutzungsdichte oder Nutzungen, die der Lage an der Ortsmitte nicht entsprechen, z.B. durch städtebauliche Beratung, Aufzeigen von Beispielen, Information zu Fördermöglichkeiten auch für private Bauherren, Präferieren von Lösungen, die die typische Bauweise und eine Nutzungsmischung von Wohnen und Arbeiten erhalten bzw. weiterführen

### **Ausdifferenzierung des Wohnraumbestandes**

- Beratung und Information von privaten Eigentümern zur Anpassung des Wohnungsbestandes entsprechend den demographischen Anforderungen, z.B. durch Aufzeigen von Beispielen von bereits umgesetzten Bauprojekten, Information zu Fördermöglichkeiten auch für private Bauherren, städtebauliche oder architektonische Beratung zu Bauvorhaben

### **Aufwertung Hauptstraße**

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Aufwertung des Straßenraums als hochwertiger Aufenthaltsbereich, zur Schaffung offener Begegnungsflächen, zur Optimierung der sicheren und attraktiven Nutzung durch Fußgänger und Fahrradfahrer, Verbessern der Barrierefreiheit, Ermöglichen von Kundenstellplätzen im Umfeld von Handelsangeboten und Erhalt der Verkehrsbelastbarkeit als innerörtliche Verbindungsstraße
- Umbau / Sanierung des Straßenraums
- Feinuntersuchung zur detaillierten Ausgestaltung der Freiräume

### **Aufwertung Blumenweg**

- Ausgestaltung des Blumenwegs als zentrale Wegeanbindung von der Hauptstraße zum Räter-Einkaufszentrum, barrierefreie Ausbildung des Weges, Markierung der Wegezugänge an der Hauptstraße und der Rosenstraße durch Beschilderung

### **Stärkung Blickpunkt Kapelle**

- Freilegen der alten Kapelle als markanten, den Ort prägenden Blick- und Orientierungspunkt durch behutsames Auslichten des Großbaumbestandes im direkten Umfeld des Gebäudes

### **Wegeanbindung Bahnhof - Hauptstraße**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Verbesserung der Fußwegeanbindung vom Bahnhof zur Hauptstraße durch eine durchgängige Wegeführung (Verlagerung von Pflanzflächen), Ergänzung einer Querungshilfe über die Feldkirchener Straße, barrierefreie Ausbildung des Weges mit geeigneten Materialien, Ausbildung von schwellenlosen Übergängen und Gestaltung einer taktil erkennbaren Wegeführung

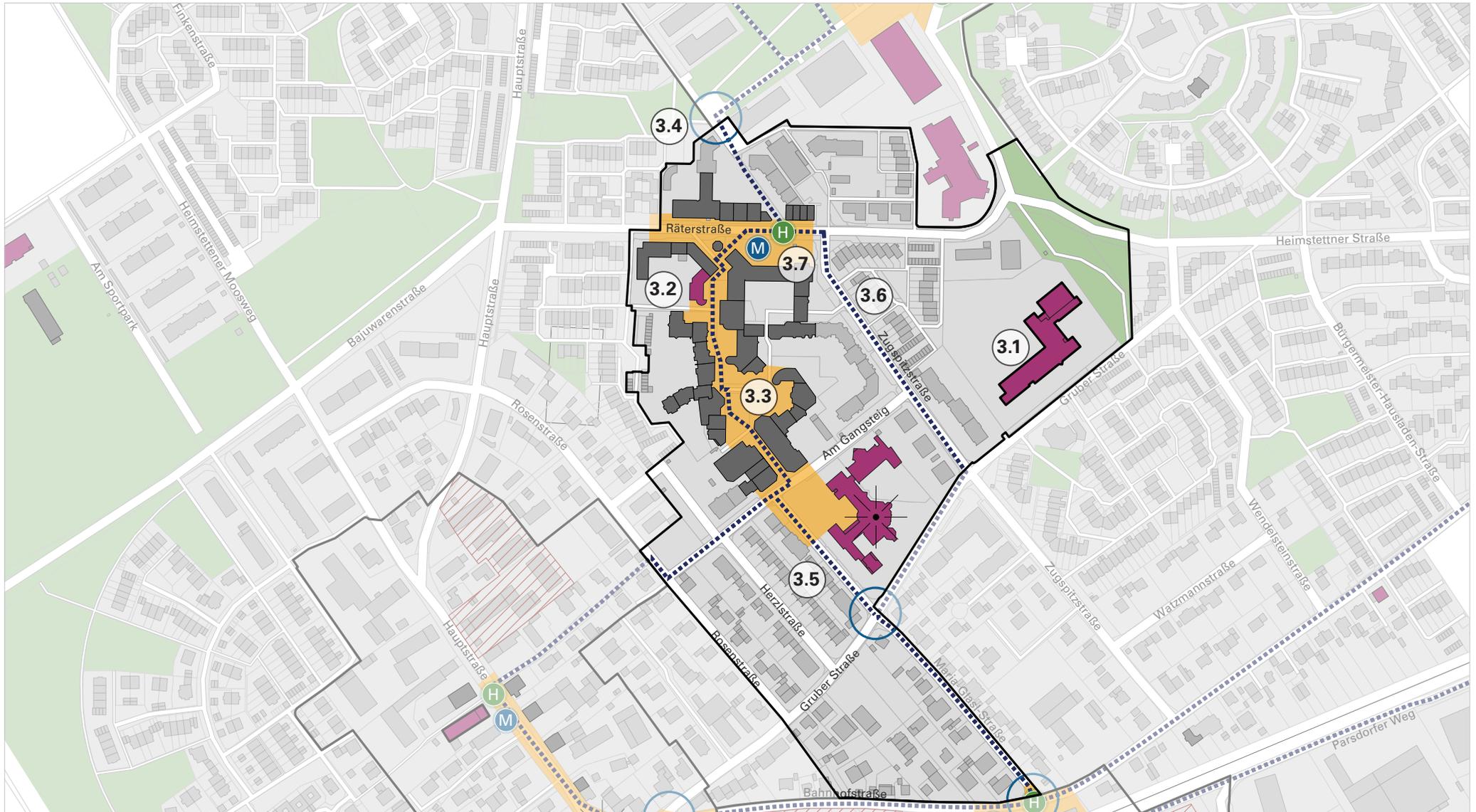
### **Mobilitäts-Hotspot Dorfkern Heimstetten**

- Ergänzung der Mobilitätsangebote zur Förderung einer Mobilität ohne eigenes Auto
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot. Erfragen von Nutzerverhalten und Zielen viel genutzter Routen.
- Barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestelle mit Unterstand

- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Fahrradfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller o.Ä.
- Vorhalten von Flächen für die Ergänzung des Mobilitäts-Hotspots entsprechend der aktuellen Anforderungen und Mobilitätsarten
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für private Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung an Mobilitätskonzepten

HANDLUNGSFELD 3 - RÄTER-EINKAUFSZENTRUM

THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



## **HANDLUNGSFELD 3 - RÄTER-EINKAUFSZENTRUM**

### **3.1 Sanierungsbedarf Grundschule**

Die Grundschule Heimstetten muss mittelfristig saniert werden.

### **3.2 Fehlende Wohnungsangebote**

Im Umfeld des Räter-Einkaufszentrums befinden sich verdichtete Wohnanlagen aus den 70er und 80er Jahren. Die Entstehungszeit der Anlagen lässt eine zeitnahe Sanierung der Gebäude vermuten. Im Rahmen der Sanierungsarbeiten ist eine Ausdifferenzierung des Wohnungsbestandes entsprechend der demographischen Zahlen anzurufen.

### **3.3 Platzflächen im Vorfeld des Handels**

Die fußläufigen Platzflächen am Räter Einkaufszentrum sind „in die Jahre gekommen“. Mit der Aufwertung der Freiflächen kann der belebte Handelsstandort als attraktiver Treffpunkt und zentraler Bereich gestärkt und langfristig gesichert werden. Im Rahmen einer Neugestaltung sollte der barrierefreie Standard ergänzt werden (Blindenleitung, Orientierung, Beläge, etc.)

### **3.4 Anbindung an den Ortspark und den neuen Quartiersplatz am Gymnasium**

Die Nähe zum Ortspark und zu den Seniorenheimen und dem neuen Gymnasium stellt einen Standortvorteil für den Handelsstandort dar. Die Wegeanbindung sollte attraktiv, gut sichtbar und barrierefrei ausgebildet werden.

### **3.5 Fußwegeanbindung zum Bahnhof**

Das Räter-Einkaufszentrum liegt in fußläufiger Nähe zum Bahnhof. Die Wegeanbindung zum Bahnhof ist jedoch wenig gekennzeichnet und nur in Teilen barrierefrei ausgebildet. Diese zentrale Anbindung sollte vorrangig barrierefrei ausgebildet werden. Zudem sollte die Wegeführung markiert werden (Ausgestaltung Auftakt des Weges bzw. Beschilderung, oder Ausbildung von Blick- und Merkpunkten).

### **3.6 Schnelle Wegeroute für Radfahrer**

Eine direkte Fahrradverbindung vom Bahnhof nach Kirchheim in Nord-Süd-Richtung führt östlich am Räter-Einkaufszentrum vorbei. Die Wegetrassen soll im Besonderen als schnelle und für Radfahrer sichere Route ausgebildet werden.

### **3.7 Fehlende Mobilitätsangebote**

In direkter Nähe zum Räter-Einkaufszentrum ist die Anordnung eines Mobilitäts-Hotspots sinnvoll. Dem Standort entsprechend wäre in Nähe einer barrierefreien Bushaltestelle mit Unterstand die Ergänzung mit einer überdachte Fahrradstation, evtl. mit Standort für leihbare Lastenfahrräder oder Carsharing-Stellplatz denkbar. Im Straßenraum sollte ein Stellplatz an zentraler Stelle für Menschen mit Behinderungen vorgehalten werden. Die Angebote des Mobilitäts-Hotspots sollten in Abstimmung mit den Anwohnern auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden. Dabei muss auch die Nähe zum neu geplanten Bushalt am Gymnasium berücksichtigt werden.

## **HANDLUNGSFELD 3 - RÄTER-EINKAUFSZENTRUM**

### **ZIELE**

- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung des Räter-Einkaufszentrum als zentraler Einkaufsbereich der Gemeinde.
- ▶ Ergänzung des Wohnraumangebotes in direkter Lage im Umfeld des Räter-Einkaufszentrum durch kleinere Wohneinheiten sowie barrierefreien Wohnraum und besondere Wohnangebote
- ▶ Sanierung des öffentlichen Raumes am Räter-Einkaufszentrum als Treffpunkt für Bewohner und Kunden, Aufwerten der Aufenthaltsflächen für die Nutzung für alle Generationen und entsprechend dem barrierefreien Standard
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung der Mobilitätsangebote
- ▶ Ergänzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Vernetzung mit den angrenzenden zentralen Bereichen Ortspark und Platz am Gymnasium sowie dem S-Bahnhof, Ausgestaltung der Wege für eine Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend dem Standard der Barrierefreiheit
- ▶ Energetische Sanierung des Gebäudebestandes am Räter-Einkaufszentrum

## HANDLUNGSFELD 3 - RÄTER-EINKAUFSZENTRUM

### MASSNAHMEN

#### Aufwertung öffentlicher Flächen

- Neugestaltung der Freiflächen im Vorfeld der Handelsflächen, Ausbildung von attraktiven Aufenthaltsbereichen, barrierefreie Ausbildung von Wegen und Eingangsbereichen

#### Aufwertung des bestehenden Fußwegenetzes

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Verbesserung der Fußwegeanbindung vom Räter-Einkaufszentrum zum Bahnhof durch eine durchgängige Wegeführung, der Ergänzung einer Querungshilfe über die Feldkirchener Straße, Barrierefreie Ausbildung des Weges über geeignete Materialien, der Ausbildung von schwellenlosen Übergängen und der Gestaltung einer taktile erkennbaren Wegeführung
- Attraktive Ausgestaltung der Wegetrasse vom Räter-Einkaufszentrum zum neu geplanten Ortspark und dem geplanten Quartiersplatz am Gymnasium als großzügige, im Stadtraum gut erkennbare Anbindung mit hohem Standard hinsichtlich der Barrierefreiheit und der Orientierung

#### Schnelle Wegeroute für Radfahrer

- Optimierung der Straßenräume Zugspitzstraße / Maria-Glasl-Straße als gute Radwegeanbindung vom Bahnhof zum Ortspark und weiter zum Marktplatz Kirchheim, Ausrichten der Anordnung von Stellplätzen entlang der Straße und Ausbildung von Kreuzungspunkten hinsichtlich einer sicheren Führung für Radfahrer, Ausweisung der Route als besonders für Radfahrer geeignete Trasse

#### Ausdifferenzierung des Wohnraumbestandes

- Beratung und Information von privaten Eigentümern zur Anpassung des Wohnungsbestandes entsprechend den demografischen Anforderungen, z.B. durch Aufzeigen von Beispielen von bereits umgesetzten Bauprojekten, Information zu Fördermöglichkeiten auch für private Bauherren, städtebauliche oder architektonische Beratung zu einzelnen Bauvorhaben

#### Mobilitäts-Hotspot Räter-Einkaufszentrum

- Ergänzung der Mobilitäts-Angebote am Räter-Einkaufszentrum zur Förderung einer Mobilität ohne eigenes Auto
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot, Erfragen von Nutzerverhalten und Zielen viel genutzter Routen
- Barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestelle mit Unterstand
- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller o.Ä.
- Vorhalten von Flächen für die Ergänzung des Mobilitäts-Hotspots entsprechend der aktuellen Anforderungen und Mobilitätsarten
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für private Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung an Mobilitätskonzepten

#### Sanierung der Grundschule

- Bauliche Sanierung der Grundschule Heimstetten nach energetischen Standard



**HANDLUNGSFELD 4 - ORTSKERN KIRCHHEIM**

**4.1 Verlagerung Rathausnutzung**

Mit Verlagerung der Gemeindeverwaltung wird das bestehende Rathausgebäude für neue Nutzungen frei. Hier sollten Nutzungen angesiedelt werden, die durch eine hohe Kunden- bzw. Besucherfrequenz die Zentrenfunktion des Bereiches stärken. Zudem sollte insbesondere die Ansiedlung von Arbeitsplätzen am Marktplatz, z.B. in Form von Co-Working-Spaces, verstärkt gefördert werden.

**4.2 Optimierung Räume Nachbarschaftshilfe**

Die Räume der Nachbarschaftshilfe liegen in zweiter Reihe an der Heimstettner Straße. Mit der Neuorganisation der Gemeinbedarfsangebote kann eine Aufwertung der Räume geprüft werden.

**4.3 Stärkung der Einzelhandelsnutzung**

Ein gemeinsames Marketing für die Geschäfte am Marktplatz, z.B. ein einheitliches Logo, kann der „Adressbildung“ des Bereichs dienen und den Einkaufsstandort stärken.

**4.4 Städtebauliche Entwicklung heterogener Grundstücke**

Im direkten Umfeld des Marktplatzes ist wegen der direkten Lage am Gewerbegebiet vergleichsweise wenig Wohnen angeordnet. Dies ist für den Handelsstandort schwierig, da mögliche Kunden in fußläufiger Nähe fehlen. Zur Stärkung des Handelsstandortes Marktplatz ist die Ergänzung von verdichtetem Wohnen in direkter Nähe sinnvoll. Alternativ sind in zentraler Lage auch gewerbliche Einheiten sinnvoll, die wegen der hohen Arbeits-

platzdichte oder der hohen Besucherzahl zu einer erhöhten Frequenz führen. Eine behutsame Umstrukturierung der zentrennahen heterogenen Bereiche bei Erhalt der ortstypischen Bebauung und der für den Bereich besonderen Mischung von Wohnen und Arbeiten ist vorstellbar.

**4.5 Öffentlicher Raum am Marktplatz**

Die Freiflächen im Kreuzungsbereich Münchner Straße / Erdinger Straße / Merowinger Straße stellen einen zentralen Treffpunkt von Kirchheim dar. Hier steht der Maibaum, hier findet der Wochenmarkt statt. Die Marktplatzfläche ist für den Pkw-Verkehr gesperrt. Allerdings wird der Platz auf allen Seiten von Fahrbahnen begrenzt. Der gesamte Bereich ist wegen der vielen oberirdischen Stellplätze entlang der Fahrbahn und der Nutzung als Durchfahrtsstraße stark von Autos geprägt. Die Gehwege sind mit Gehbändern aus ebenem Belag ausgestaltet. Die öffentlichen Räume sind jedoch nur in Teilen barrierefrei ausgestaltet.

**4.6 Aufenthaltsqualität Heimstettner Straße**

Die Heimstettner Straße entspricht in ihrer heutigen Ausprägung wenig ihrer zentralen Lage. Durch die Ausgestaltung des Straßenraums und der verstärkten Ansiedlung von zentrenrelevanten Angeboten entlang der Straße kann der Straßenzug als Teil des zentralen Bereiches am Marktplatz aufgewertet werden.

**4.7 Anbindung zu den Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet**

Die vorhandenen Fußwegeverbindung vom Marktplatz zu den Einzelhandelsflächen im an-

grenzenden Gewerbegebiet liegt versteckt und ist wenig attraktiv. Mit der Aufwertung der Wegegachse und der gezielten Ansiedlung von „aktiven Erdgeschossnutzungen“ entlang des Weges kann die Anbindung des Marktplatzes an die Frequenzbringer der Lebensmitteleinzelhandelsflächen gestärkt werden.

**4.8 Fehlende Mobilitätsangebote**

In direkter Nähe zum Marktplatz ist die Anordnung eines Mobilitäts-Hotspots sinnvoll. Am Standort wäre im Bereich einer barrierefreien Bushaltestelle mit Unterstand die Ergänzung des Angebots mit einer überdachte Fahrradstation, evtl. mit Standort für leihbare Lastenfahrräder, eines Carsharing-Stellplatz denkbar. In Kombination mit alternativen Mobilitätsangeboten ist evtl. auch ein Verzicht auf einzelne Pkw-Stellplätze, z.B. vor der Post am Pfarrer-Caspar-Meyr-Platz, denkbar. Im Straßenraum sollte ein Stellplatz an zentraler Stelle für Menschen mit Behinderungen vorgehalten werden. Die Angebote des Mobilitäts-Hotspots sollten in Abstimmung mit den Anwohnern und Gewerbetreibenden festgelegt werden. Die Lage muss an das Konzept zur Neugestaltung des urbanen Gebietes und die zukünftige Lage der Bushaltestellen angepasst werden.

**HANDLUNGSFELD 4 - ORTSKERN KIRCHHEIM**

**ZIELE**

- ▶ Stärkung des zentralen Bereiches am Marktplatz als wichtigen Treffpunkt und Ortsmitte
- ▶ Erhalt von ortsbildprägenden Gebäuden in ihrer ortstypischen Bauweise, Kubatur und Gebäudestellung, bei baulichen Ergänzung in der Ortsmitte Verwendung von Bauweisen und Gestaltungselementen, die sich ins Ortsbild einfügen
- ▶ Entwicklung von leerstehenden und / oder ungenutzten Gebäuden bzw. Grundstücken in Abstimmung mit den privaten Eigentümern (z.B. Postgebäude, alte Schreinerei)
- ▶ Ergänzung des Wohnraumangebotes in direkter Lage am Marktplatz durch kleinere Wohneinheiten sowie barrierefreien Wohnraum und besondere Wohnangebote
- ▶ Gezielte Ansiedlung von gewerblichen Einheiten in zentraler Lage, die durch eine hohe Arbeitsplatzdichte zu einer Belebung des zentralen Bereichs beitragen, z.B. durch Ansiedlung von Arbeitsplätzen am Pfarrer-Caspar-Mayr-Platz in Form von Co-Working-Spaces (v.a. nachhaltige und ressourcenschonende Lösungen, z.B. Doppelnutzungen ermöglichen)
- ▶ Stärkung des Handelsstandortes am Marktplatz durch Anordnung von Angeboten in zentraler Lage, Ergänzung durch Frequenzbringer, attraktive Ausgestaltung der Ladenvorzone, einheitliches Logo für Geschäfte am Marktplatz etc.
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung des Marktes in der Ortsmitte

- ▶ Sanierung des öffentlichen Raumes in der Ortsmitte als Treffpunkt für Bewohner und Kunden; Aufwerten der Aufenthaltsflächen für die Nutzung für alle Generationen und entsprechend dem barrierefreien Standard
- ▶ Reduzierung des Fahrverkehrs im Ortskern zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, der Sperrung einer Fahrbahn, Einbahnstraßenregelung oder der Verminderung der maximalen Fahrgeschwindigkeit.
- ▶ Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum, die zum einen durch den Erhalt von ausreichend Kundenstellplätzen die Handelsangebote vor Ort sichern, zum anderen die Aufenthaltsqualität des Straßenraums nicht beeinträchtigen
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung von alternativen Mobilitätsangeboten
- ▶ Ergänzung des Wegenetzes für Fußgänger und Radfahrer, Verbesserung der Vernetzung mit den angrenzenden zentralen Bereichen vor allem zum Ortspark und Platz am Gymnasium sowie zu den Lebensmittelhandelsflächen im Gewerbegebiet; attraktive Ausgestaltung der Wege für eine Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen entsprechend dem Standard der Barrierefreiheit
- ▶ Bündelung von geeigneten Nutzungen für den Gemeinbedarf (z.B. Kleidercafé, Räume für die Tafel e.V. oder die Nachbarschaftshilfe)

## HANDLUNGSFELD 4 - ORTSKERN KIRCHHEIM

### MASSNAHMEN

#### Nachnutzung Rathausgebäude

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Nachnutzung des bestehenden Rathausgebäudes. Präferieren von Nutzungseinheiten, die durch eine erhöhte Frequenz von Nutzern zu einer Stärkung des zentralen Bereiches beitragen, möglich wären z.B. gewerbliche sowie soziale bzw. kulturelle Angebote mit hoher Nutzerfrequenz.

#### Aufwertung Nachbarschaftstreff

- Prüfen der Möglichkeiten zur Aufwertung des Nachbarschaftstreffs am bestehenden Standort bzw. durch Verlagerung des Angebots im Rahmen einer Feinstudie in Zusammenarbeit mit den Betreibern und Nutzern

#### Konzept zur Stärkung der Handelslage

- Erarbeitung eines Konzeptes zur langfristigen Stärkung der Handelslage am Marktplatz in Zusammenarbeit mit den Einzelhändlern vor Ort, Definieren der besonderen Qualität des Standortes und gezielte Ergänzung der Angebote, Einbeziehen des Wochenmarktes als wichtiger Frequenzbringer
- Planungen zur Umgestaltung des angrenzenden Gewerbegebietes zum Urbanen Gebiet sollten auf die Konzeption zur Ausdifferenzierung des Handelsbereiches am Marktplatz genau abgestimmt werden

#### Wegeanbindung vom Marktplatz zu den Lebensmittelmärkten im Gewerbegebiet

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Aufwertung der Wegeanbindung im Rahmen der Neustrukturierung der gewerblichen Flächen

- Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern von Grundstücken entlang der neuen Wegetrasse, Ermöglichen einer baulichen Entwicklung mit dem Ziel, verstärkt „aktive Nutzungen“ in den Erdgeschossen am Weg entlang anzusiedeln

#### Aufwertung öffentlicher Flächen am Marktplatz

- Erarbeitung einer Planung zur Aufwertung der öffentlichen Räume im Kreuzungsbereich Münchner Straße / Erdinger Straße / Merowinger Straße sowie entlang der Heimstettner Straße. Ausbildung von attraktiven Aufenthaltsbereichen und Erhöhung des Standards zu Barrierefreiheit von Wegen und Eingangsbereichen zu „aktiven Erdgeschosszonen“.
- Prüfen der Möglichkeiten zur Reduzierung des PKW-Verkehrs im Ortszentrum durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, der Sperrung einer Fahrspur oder der Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit.
- Erarbeitung eines Konzeptes zur Anordnung von Pkw-Stellplätzen, mit dem Ziel, ausreichend Kundenstellplätze zur Verfügung zu stellen, gleichzeitig eine attraktive Ausgestaltung der öffentlichen Räume zu ermöglichen. Bei einer Neuordnung der öffentlichen Räume müssen die verschiedenen Belange der unterschiedlichen Nutzer in Einklang gebracht werden.
- Zusammenarbeit mit angrenzenden Einzelhändlern und Betreibern von Gastronomie und Dienstleistung mit dem Ziel, die Zugänglichkeit der Angebote am Marktplatz langfristig zu verbessern

#### Ausdifferenzierung des Wohnraumbestandes

- Beratung und Information von privaten Eigentümern zur Anpassung des Wohnungsbestandes entspre-

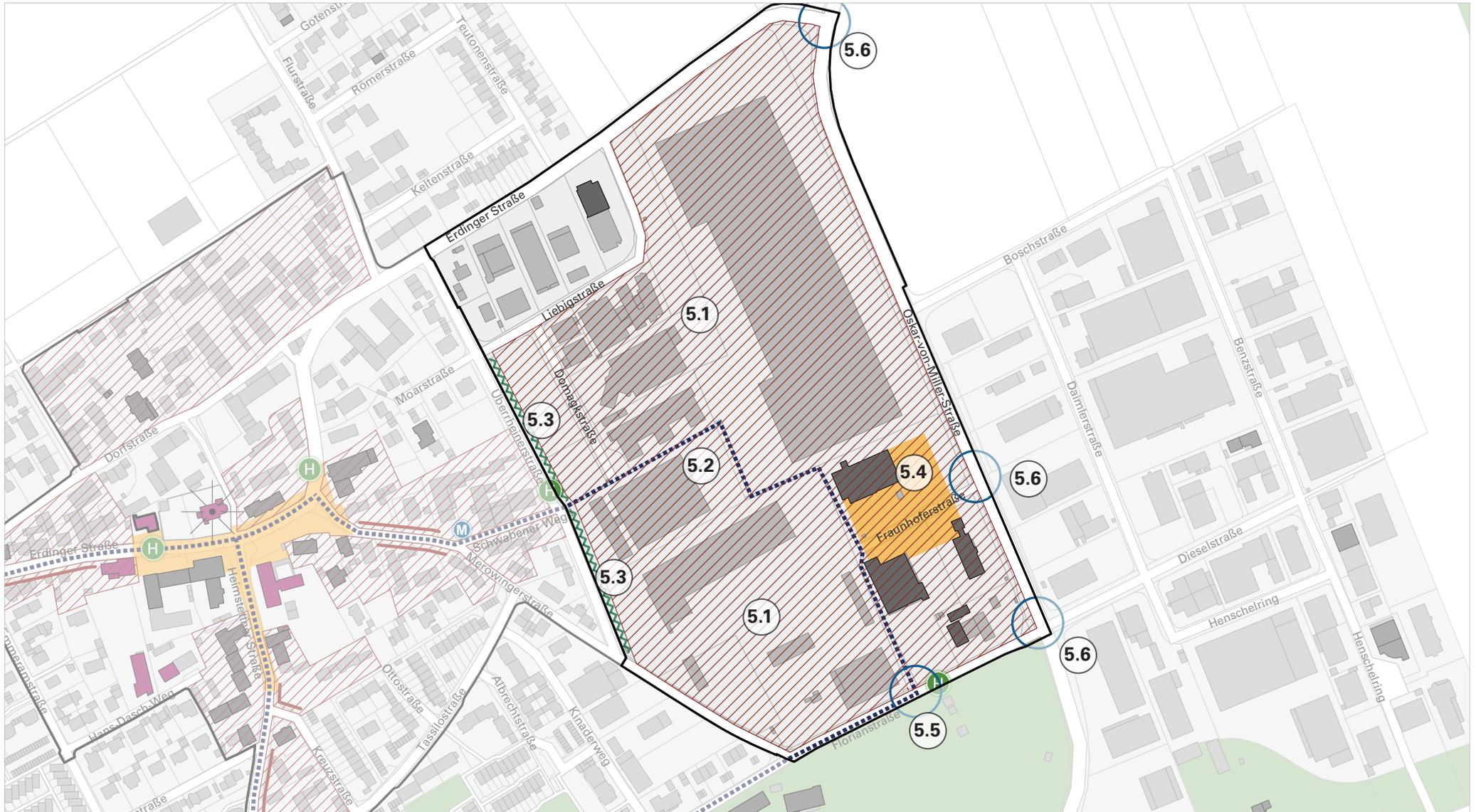
chend den demografischen Anforderungen, z.B. durch Aufzeigen von Beispielen von bereits umgesetzten Bauprojekten, Information zu Fördermöglichkeiten auch für private Bauherren, städtebauliche oder architektonische Beratung zu Bauvorhaben

#### Mobilitäts-Hotspot Marktplatz Kirchheim

- Ergänzung der Mobilitäts-Angebote am Marktplatz zur Förderung einer Mobilität ohne eigenes Auto
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot, Erfragen von Nutzerverhalten und viel genutzten Routen
- Prüfen der Lage eines Mobilitäts-Hotspots in Abhängigkeit zu der geplanten Lage der Bushaltestellen sowie der Wegeführung zum angrenzenden Urbanen Gebiet
- Prüfen, ob ein Verzicht einzelner Pkw-Stellplätze durch die Bereitstellung von alternativen Mobilitätsangeboten möglich ist
- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller o.Ä.
- Vorhalten von Flächen für die Ergänzung des Mobilitäts-Hotspots entsprechend der aktuellen Anforderungen und Mobilitätsarten
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für private Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung an Mobilitätskonzepten

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH VU) - **ZIELE & MASSNAHMEN**  
**HANDLUNGSFELD 5 - GEWERBEBEBIET KIRCHHEIM „URBANES GEBIET“**

**THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG**



**5.1 Großflächige Gewerbeeinheiten**

Die gewerblichen Flächen sind derzeit von großflächigen Gewerbeangeboten mit geringer Arbeitsplatzdichte geprägt, hohem Versiegelungsgrad ohne Grünflächen. Der Bereich ist wenig entsprechend der direkten Lage am Marktplatz Kirchheim ausgebildet. In einer städtebaulichen Neuordnung sollen die Flächen aufgewertet werden. Dabei wird eine dichtere Anordnung von Gebäuden und Stellplätzen angestrebt. Es wird die Ansiedlung von Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte angestrebt. Auch die Ansiedlung von besonderen medizinischen Angeboten wird geprüft. Bei der Ansiedlung neuer Angebote soll keine Konkurrenz zu den bestehenden zentralen Bereichen entstehen.

**5.2 Fußläufige Anbindung an den Marktplatz**

Die Anbindung von den Handelsflächen im Gewerbegebiet zum Marktplatz ist vor allem auf das Pkw ausgerichtet. Mit der Umgestaltung des Bereiches ist die Ausbildung einer attraktiven Fußwegeanbindung in direkter Führung von den zentralen Bereichen des urbanen Gebietes zum Marktplatz wichtig, damit eine Stärkung des bestehenden zentralen Bereiches durch die angrenzenden Gewerbeflächen erfolgen kann.

**5.3 Rückseitige Lage der Gewerbeflächen**

Die Kante des Gewerbegebiets zum Marktplatz ist als Rückseite ausgebildet. Dichte Hecken verdecken Lager- und Stellplatz. Damit ein durchgängiger Stadtraum entsteht, muss dieser Bereich als attraktive bauliche Kante mit Ausrichtung auf den zentralen Bereich ausgebildet werden.

**5.4 Umfeld Lebensmittelmärkte**

Die Lebensmittelmärkte sind in der Ausgestaltung des Umfelds bislang vollständig auf Kunden mit Pkws ausgerichtet. Durch die Ausgestaltung der Flächen im Umfeld der Märkte hin zu einer besseren Nutzbarkeit für Fahrradfahrer und Fußgänger werden diese der zentralen Lage der Märkte im Gemeindegebiet gerecht. Bei der Neugestaltung sollten auch die Belange zur Barrierefreiheit berücksichtigt werden.

**5.5 Anbindung Sportareal**

Die Sportflächen im Süden des zukünftigen urbanen Gebietes werden von vielen Bewohnern regelmäßig aufgesucht. Derzeit ist der Bereich nur wenig an das Fuß- und Radwegenetz angebunden. Die stark frequentierten Nutzungen von Sportheim und Gastronomie sollen in das räumliche Konzept des Bereiches eingebunden werden. Die Wegeanbindung sollte verbessert werden.

**5.6 Kreuzungspunkte Oskar-von-Miller-Straße**

Die Kreuzungspunkte entlang der Oskar-von-Miller-Straße in das Gewerbegebiet sind unattraktiv und sollten aufgewertet werden.

## ZIELE

- ▶ Städtebauliche Neuordnung der Gewerbeflächen in zentraler Lage. Ansiedeln von hochwertigen, verdichteten Gewerbeeinheiten mit hoher Arbeitsplatzdichte, Ermöglichen von verdichtetem Wohnen, Schaffen von Grünflächen zur Ergänzung des Grünverbundsystems und von Klimaschneisen, Einbindung der angrenzenden Bereiche in das Konzept (z.B. angrenzende Sportfläche mit Vereinszentrum)
- ▶ Aufwerten der Lebensmittelmärkte, verbesserte Anbindung für Fußgänger und Radfahrer, platzsparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen
- ▶ Ausgestaltung des Bereichs mit starkem Bezug zum angrenzenden zentralen Bereich am Marktplatz, Anordnen einer neuen Mitte im Urbanen Gebietes mit direkter Anbindung zum Marktplatz, Ausbildung der Bauflächen im Übergang zur Ortsmitte als hochwertig ausgebildeter Bereich mit zur Bestandsbebauung angemessener baulicher Dichte und Nutzung
- ▶ Anbindung des neuen urbanen Gebietes an den zentralen Bereiche am Marktplatz durch eine großzügige, attraktive Wegeverbindung in direktem Wegeverlauf
- ▶ Vermeidung von Angeboten und Nutzungen im urbanen Gebiet, die zu einer Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche von Kirchheim und Heimstetten führen können
- ▶ Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung von alternativen Mobilitätsangeboten
- ▶ Verbesserung von Wegen und Kreuzungen für eine bessere Nutzbarkeit für Fußgänger und Radfahrer, Optimierung des barrierefreien Standards
- ▶ Ermöglichen von neuen und alternativen Wohnformen im Quartier wie gemeinschaftliches Wohnen, Wohngemeinschaften, Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten, etc.

## **MASSNAHMEN**

### **Entwicklung zentrennaher Gewerbeflächen**

- Erarbeitung eines Rahmenplans zur städtebaulichen Entwicklung der Gewerbeflächen im Anschluss an das Siedlungsgebiet von Kirchheim, Präferieren einer Ansiedlung von hochwertigem Gewerbe mit hoher Arbeitsplatzdichte als attraktiver Stadtraum. Ermöglichen von verdichtetem Wohnen im Areal. Prüfen der Möglichkeit zur Schaffung eines differenzierten Nutzungsangeboten in Abstimmung mit den Angeboten im gesamten Stadtgebiet, Vermeidung von Nutzungen, die eine Konkurrenzlage zu den bestehenden zentralen Bereichen ausbilden könnten.
- Ausrichten der Konzeption auf eine gute räumliche und funktionale Anbindung an den zentralen Bereich am Marktplatz Kirchheim zugunsten einer Stärkung des Marktplatzes als zentraler Bereich
- Prüfen der Möglichkeiten zur Ansiedlung besonderer Angebote wie z.B. eines Klinikbetriebs. Berücksichtigen und Abwägung der Auswirkungen z.B. für eine mögliche Stärkung der zentralen Bereiche oder der Beeinträchtigung durch hohe Verkehrszahlen
- Berücksichtigen der Ziele zur klimagerechten und Umweltverträglichen Anordnung der Bebauung und Ergänzung des Grünflächennetzes. Erarbeiten von Konzepten zur umweltgerechten Ausbildung des neuen Gewerbegebietes durch die Wahl geeigneter Materialien und Detailausbildungen, durch den geeigneten Umgang mit Oberflächenwasser und die Schaffung von Biotopflächen und Habitaten
- Sichern der Ziele des Rahmenplans in einem Bebauungsplan

### **Ausgestaltung der Lebensmittelmärkten für Fußgänger und Fahrradfahrer**

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Aufwertung der Wegeanbindung im Rahmen der Neustrukturierung der gewerblichen Flächen
- Aufwertung des Vorfelds der Lebensmittelmärkte für eine bessere Nutzbarkeit für Fußgänger und fahrradfahrer (Fahrradfreundliche Abstellmöglichkeiten in direkter Lage am Eingang, gesicherte Fußwegführung, attraktives Ladenvorfeld, Sitzmöglichkeit im Vorfeld der Ladeneinheit, etc.)
- Barrierefreie Ausgestaltung des Ladenvorfeld und der Wegeanbindung

### **Straßenraum Oskar-von-Miller-Straße / Florianstraße**

- Umbau der Kreuzungspunkte an der Oskar-von-Miller-Straße vor allem zur besseren und sichereren Nutzbarkeit für Fußgänger und Fahrradfahrer. Berücksichtigen der Vorgaben zum barrierefreien Standard.

### **Anbindung des Sportareals**

- Verbesserung der Wegeanbindung des Sportareals durch ergänzende Querungshilfen über die Florianstraße und Ausbildung einer durchgängigen und attraktiven Wegeanbindung

### **Mobilitäts-Konzept „Urbanes Gebiet“**

- Formulierung eines Mobilitätskonzeptes für das Areal in Abstimmung mit vorhandenen und neuen Nutzern und Grundstückseigentümern vor Ort; Aufbau eines attraktiven Angebots von alternativen Mobilitätsformen abseits des motorisierten Individualverkehrs, Verstärkte Einbindung des öffentlichen Personennahverkehrs in die Konzeption
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot, Erfragen von Nutzerverhalten und viel genutzten Routen
- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller o.Ä.
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für privaten Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung bei Mobilitätskonzepten

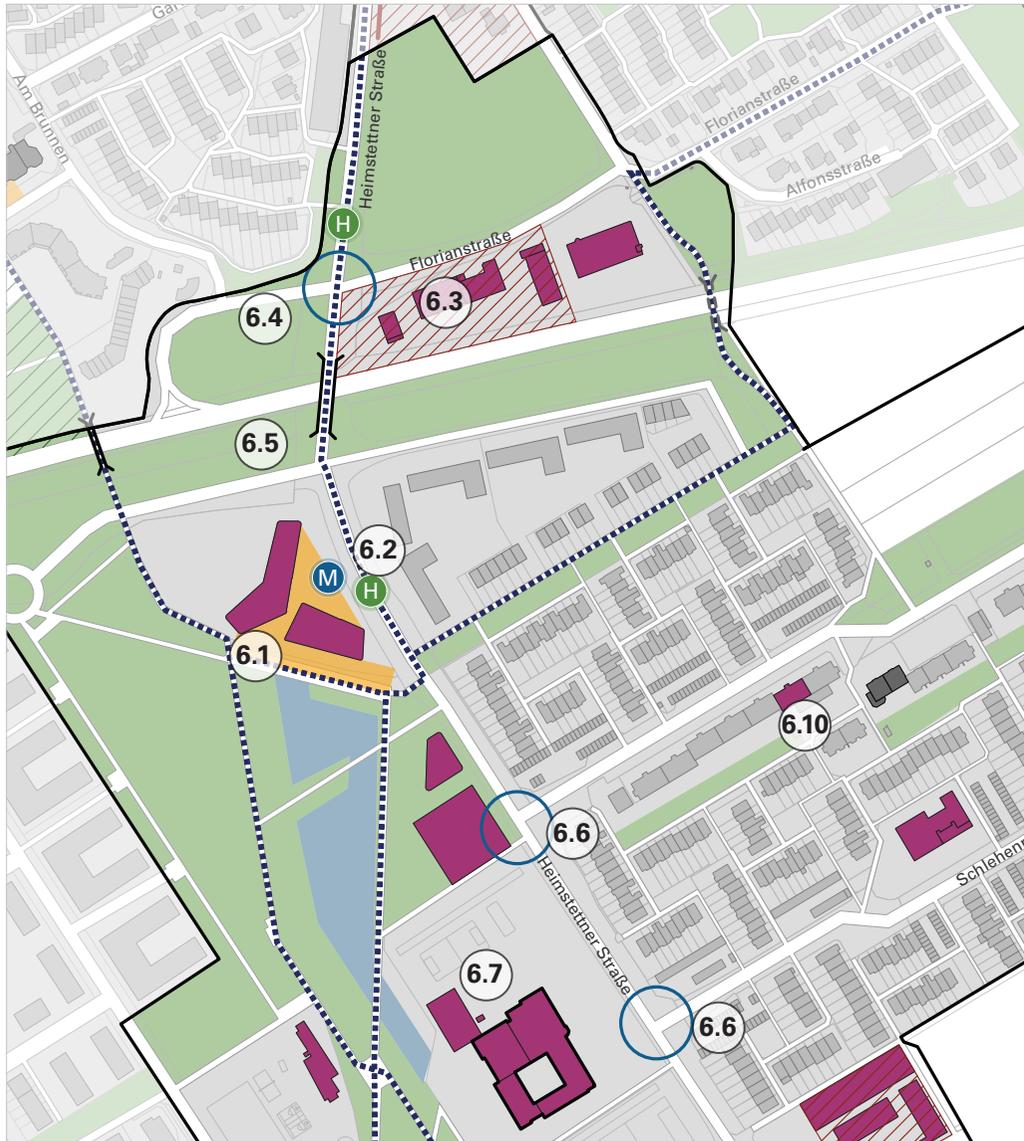
### **Konzepte zu neuem Wohnen im Quartier**

- Erarbeiten von Möglichkeiten zur Umsetzung neuer Wohnformen im Quartier in Zusammenarbeit mit den Eigentümern

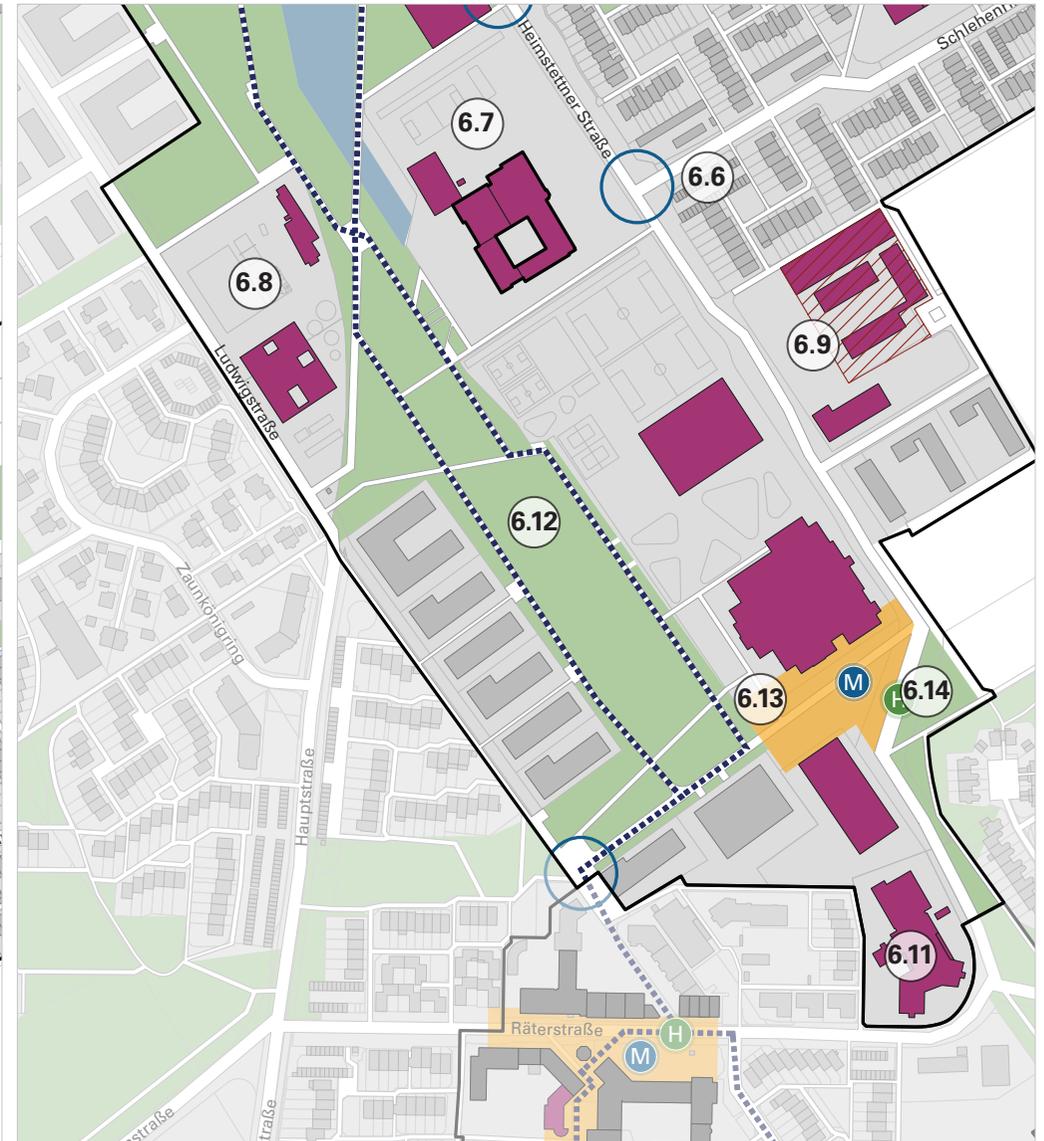
# STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH VU) - ZIELE & MASSNAHMEN

## HANDLUNGSFELD 6 - BAND ÖFFENTLICHER EINRICHTUNGEN IM ORTSPARK

### THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



Nördlicher Abschnitt



Südlicher Abschnitt

**6.1 Platzgestaltung am neuen Rathaus**

Zwischen neuem Rathaus und Bürgersaal soll ein neuer Platz gestaltet werden. Der Platz soll entsprechend der besonderen Lage am neuen See des Ortsparks gestaltet werden (Gastronomie, Treffpunkt). Eine Verlagerung von zentrenrelevanten Freiraumnutzungen aus anderen zentralen Bereichen (Maibaum vom Marktplatz, etc.) sollte vermieden werden.

**6.2 Ausbildung eines Mobilitäts-Hotspots**

In zentraler Lage am Rathaus ist die Anordnung eines Mobilitäts-Hotspots möglich. Am Standort wären eine barrierefreie Bushaltestelle, eine überdachte Fahrradstation sowie Stellplätze für Elektromobilität und Ladestation sinnvoll. Die Angebote des sollten in Abstimmung mit den Nutzern auf die jeweiligen Bedürfnisse angepasst werden.

**6.3 Bauhofgelände in zentraler Lage**

Der Bauhof soll mittelfristig aus dem zentralen Grundstück in Randlage verlagert werden. Die Flächen werden für eine städtebauliche Entwicklung frei. Denkbar ist z.B. Wohnen bei Berücksichtigung der Emission durch die angrenzende Staatsstraße.

**6.4 Kreuzung Heimstettner Straße / Florianstraße**

Die Kreuzung ist von starkem Pkw-Verkehr geprägt und sollte für eine attraktive und sichere Nutzung durch Fußgänger und Radfahrer optimiert werden.

**6.5 Ergänzende Querung der Staatsstraße**

Mit einer neuen Brücke über die Staatsstraße 2028 in Verlängerung der Kreuzstraße kann das Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer in Nord-Süd-Richtung ergänzt werden.

**6.6 Kreuzungen entlang Heimstettner Straße**

Die Kreuzungspunkte an der Heimstettner Straße sind verkehrlich schwierig und sollten verbessert werden.

**6.7 Sanierungsbedarf Grund- und Mittelschule**

Die Grund- und Mittelschule muss mittelfristig saniert werden. Mit der Neugestaltung der Freiflächen sollten Zugänge und Gebäudevorfeld schlüssig an das neue Wegenetz angebunden werden.

**6.8 Sanierungsbedarf Jugendzentrum**

Die Frei- und Sportflächen müssen saniert werden. Die Fassaden des Gebäudes sind zu überarbeiten, die Räume müssen saniert werden. Der Flächenbedarf (Lager, Räume) ist zu prüfen und u.U. zu ergänzen.

**6.9 Sanierungsbedarf / Umnutzung Gymnasium**

Mit dem Neubau des Gymnasiums wird das bestehende Gebäude für neue Nutzungen frei. Mit der Sanierung des Bestandes bzw. dem Neubau am Standort wird die Ansiedlung der Volkshochschule und / oder eines Seniorentreffs möglich.

**6.10 Sanierung Gemeindebücherei**

Bauliche Sanierung des Gebäudes der Bücherei.

**6.11 Erweiterung Seniorenheim**

Die Kapazität des bestehenden Seniorenheims ist nicht ausreichend, das Gebäude weist eine veraltete Infrastruktur auf (Sanierungsstau). Mit der Erweiterung muss auch der Standort des Hospizvereins überdacht werden.

**6.12 Ergänzung Wegenetz im Ortspark**

Die Neugestaltung des Ortsparks birgt die Chance, das bestehende Wegenetz für Fußgänger und Radfahrer zu ergänzen. Die Anbindung an das bestehende Netz und die sorgsame Ausgestaltung der Übergänge in die Stadtquartiere ist dabei besonders wichtig.

**6.13 Neuer Quartiersplatz am Gymnasium**

Zwischen Gymnasium und Seniorenheim soll ein neuer Quartiersplatz ausgebildet werden. Auf dem Platz treffen die unterschiedlichen Generationen aufeinander, eine entsprechende Ausgestaltung ist damit naheliegend. Die gute Anbindung der Zugänge und Gebäudevorfelder auf dem Platz kann gestaltungsprägend werden. Eine Verlagerung von zentrenrelevanten Freiraumnutzungen aus anderen zentralen Bereichen sollte vermieden werden.

**6.14 Haltestelle am Gymnasium als Mobilitäts-Hotspot**

Im Vorfeld des Gymnasiums am neuen Quartiersplatz wird eine Bushaltestelle für Schulbusse an der Heimstettner Straße angedacht. In Ergänzung zum Schulbus sind weitere Mobilitätsangebote möglich, wie z.B. Stellplatzflächen für Elektromobilität oder für Roller.

## ZIELE

- ▶ Schaffung einer neuen Mitte der Gemeinde durch die Anordnung von Gemeinbedarfs einrichtungen und Freiflächen als Treffpunkte und Aktivitätsräume; Ausgestaltung der neuen Mitte mit einem differenzierten Angeboten für alle Bevölkerungsgruppen
  - ▶ Vermeidung von zentrenrelevanten Angeboten und Nutzungen in den Gebäuden sowie auf den Plätzen und Freibereichen, die die bestehenden zentralen Bereiche des Ortes schwächen
  - ▶ Ausgestaltung der neuen Mitte, so dass die Angebote von allen Bevölkerungsgruppen gut nutzbar sind (durchgängig barrierefreier Ausbau von Gebäude und Freiflächen)
  - ▶ Neuordnung der Gemeinbedarfsangebote in der Gemeinde. Zusammenlegen von passenden Angeboten in zentraler Lage, die zu einer gegenseitigen Stärkung der einzelnen Angebote führen können (Ermöglichen von Synergien)
  - ▶ Energetische Sanierung und Optimierung der Raum- und Flächenangebote der bestehenden Gemeinbedarfseinrichtungen
  - ▶ Neubau der neuen Einrichtungen nach dem Standard des Klima- und Ressourcenschonenden Bauens, sowie im barrierefreien Standard
  - ▶ Vernetzung der Wegeanbindungen der Gemeinde durch die Ergänzung des Wegenetzes im Ortspark und den Freiflächen des Gemeinbedarfs
- ▶ Schaffung eines gesonderten, zentralen Standortes für die VHS als wichtiger Anlaufpunkt. Bereitstellung von mehr Räumlichkeiten für Kurse der VHS-OLM
  - ▶ Entwicklung von neuen Standorten für Angebote des Gemeinbedarfs, z.B. Kleidercafe, Räume für die Tafel e.V., die Nachbarschaftshilfe und den Hospizverein in zentraler Lage und guter Erreichbarkeit
  - ▶ Errichtung von öffentlichen Gebäuden ausschließlich unter Berücksichtigung klimaschonender Bauweisen, der Errichtung von Photovoltaikanlagen und der Nutzung von Geothermie (sofern realisierbar)

## MASSNAHMEN

### Planung des Umfelds am neuen Rathaus

- Erarbeitung einer Planung zur Ausgestaltung des Umfelds am neuen Rathaus als neuen zentralen Bereich mit attraktiven Aufenthaltsbereichen am Seeufer und hochwertiger Gastronomie mit Freischank. Vermeidung von Angeboten die als Konkurrenz die bestehenden zentralen Bereiche schwächen
- Anordnung von ergänzenden Mobilitätsangeboten in Abstimmung zur neuen Rathausnutzung mit Veranstaltungssaal. Abstimmen der Standorte der Bushaltestellen zur neuen Mitte

### Städtebaulicher Rahmenplan zum Bauhofgelände

- Erarbeiten eines Rahmenplans zur Entwicklung des mit der Verlagerung des Bauhofs frei werdenden Grundstücks in zentraler Lage. Einbeziehen des nördlich angrenzenden unbebauten Grundstücks. Berücksichtigen der Lage an der stark befahrenen Straße sowie als Übergang von der zentralen Bereiche Heimstettner Straße zur neuen Mitte
- Prüfen der verkehrlichen Anbindung des Grundstücks und der Möglichkeiten zur Aufwertung des Kreuzungsbereiches Heimstettner Straße / Florianstraße

### Schwierige Kreuzungen Heimstettner Straße

- Umgestaltung der Kreuzungspunkte an der Heimstettner Straße für eine bessere und sicherere Nutzung für alle Verkehrsteilnehmer (Übersichtlichkeit, Querungen, durchgängige Wegeführung).

### Bau einer neuen Fußgängerbrücke über die St2082

- Planung und Neubau einer Brücke über die Staatsstraße 2082 für Fußgänger und Radfahrer in Verlängerung der Kreuzstraße

### Ergänzung des Wegenetzes im Ortspark

- Ausgestaltung der Wege im Ortspark als attraktive und gut nutzbare Verbindung für Fußgänger und Radfahrer. Ausbildung der Wege im barrierefreien Standard und zugunsten einer Reduzierung von Nutzungskonflikten zwischen Verkehrsteilnehmern mit unterschiedlichen Geschwindigkeiten (schnelle Radfahrer / unsichere Fußgänger)

### Sanierungsbedarf Grund- und Mittelschule

- Planung und Baumaßnahmen zur Sanierung der Grund- und Mittelschule

### Neuordnung der Gemeinbedarfsangebote

- Feinuntersuchung zur Verortung der Veranstaltungsräume und der Angebote im Gemeindegebiet (Prüfen des bestehenden Raumflächenangebotes und des zukünftigen Bedarfs, Vermeidung einer Schwächung von bestehenden Angeboten, Nutzen von Synergien durch Bündelung an einem Standort)

### Schaffung von mehr Aufenthaltsbereichen für Jugendliche

- Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie zur langfristigen Nutzung von Gebäude und Freibereichen des Jugendzentrums in Zusammenarbeit mit den Nutzern
- Erarbeiten einer Feinuntersuchung zur Ermittlung des Bedarfs an Freiräumen speziell für Jugendliche und deren Anforderungen an den Standort. Dabei sind die Planungen des neuen Ortsparks mit zu berücksichtigen
- Planung und Baumaßnahmen zur Sanierung des Jugendzentrums im Gebäude sowie in den Freibereichen

### Sanierung und Umnutzung altes Gymnasium

- Erarbeiten einer Machbarkeitsstudie zur Sanierung bzw. Neubau der Gebäude des ehemaligen Gymnasiums
- Formulieren von Nutzungskonzepten in Abstimmung zu den Nutzungen im Bürgerhaus, dem Meilerhaus und den neuen Gemeinbedarfsangeboten in der neuen Mitte
- Planung und Baumaßnahmen zur Sanierung des Gebäudebestandes bzw. zum Neubau am Standort

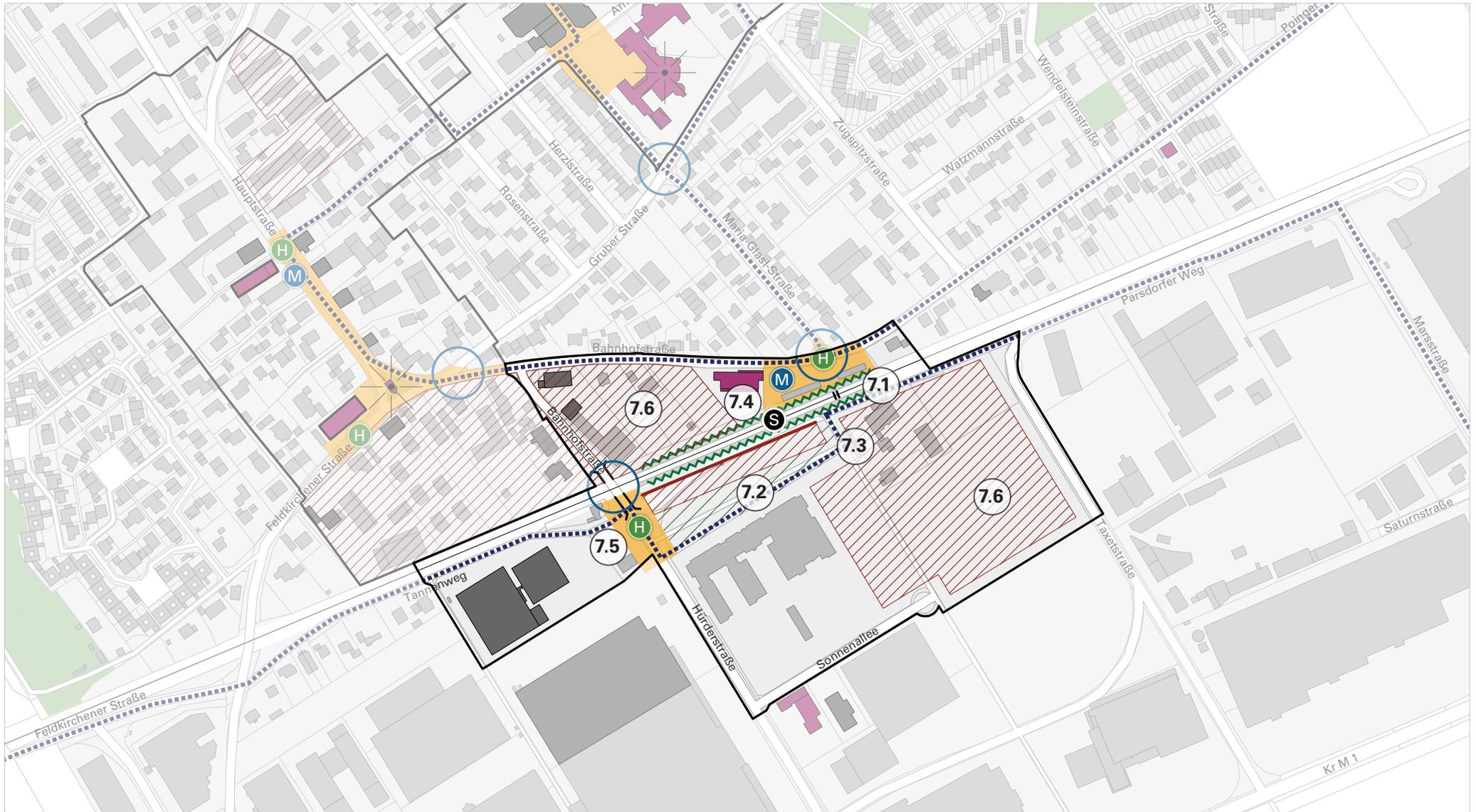
### Erweiterung der Angebote Seniorenheim

- Erweiterung der Angebote der Seniorenbetreuung durch Bau eines neuen Seniorenheims
- Ertüchtigen des bestehenden Seniorenheims durch die Sanierung des Gebäudes
- Ausbildung von attraktiven, von den Senioren gut nutzbaren Gebäudevorfeldern zum neuen Quartiersplatz und dem neuen Ortspark
- Erarbeiten eines Konzeptes für einen neuen Standort des Hospizvereins in den Gebäuden

# STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH VU) - ZIELE & MASSNAHMEN

## HANDLUNGSFELD 7 - S-BAHNHOF ALS MOBILITÄTSDREHSCHWEIBE

### THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



## **HANDLUNGSFELD 7 - S-BAHNHOF ALS MOBILITÄTSDREHSCHLEIBE**

### **7.1 Ausbildung Bahnhofplatz Nord**

Der Bahnhofplatz entspricht in seiner heutigen Ausbildung wenig seiner Rolle als wichtiger Ankunftsort der Gemeinde. Mit der Ausgestaltung als markanter, im Straßenraum wahrnehmbarer Bahnhofsvorbereich kann auch die Aufenthaltsqualität und der Standard zur Barrierefreiheit verbessert werden. Ein Anliegen der Umgestaltung sollte es sein, die Orientierung im Bahnhofsbereich für alle Besucher zu verbessern (intuitive Orientierung, Beschilderung, taktil erfassbare Orientierung).

### **7.2 Anordnung Stellplätze Bahnhof Süd**

Der Bahnhof Süd wird derzeit geprägt durch oberirdische Pkw-Stellplätze. Mit der platzsparenden Anordnung der Stellplätze kann der Bereich neu geordnet werden. Ziel ist neben der Neuordnung der Mobilitätsangebote v.a. die Ausbildung einer markanten Kante zum Bahnsteig, sowie die Ausbildung eines „grünen Trittsteins“ auf den freierwerdenden Flächen. Eine gemeinsame Nutzung des Parkdecks mit den angrenzenden privaten Anliegern wäre vorstellbar.

### **7.3 Querung der Gleise für Fahrradfahrer**

Die Unterführung unter der Bahn ist in derzeit nur für Fußgänger ausgelegt. Fahrradfahrer müssen den Umweg über die westlich gelegene Unterführung nehmen. Im Gemeindegebiet gibt es nur wenige Querungsmöglichkeiten der Gleise. Der Ausbau der Bahnunterführung am Bahnhof auch für die Nutzung durch Fahrradfahrer wird angestrebt.

### **7.4 Bahnhof als zentraler Mobilitäts-Hotspot**

Der S-Bahnhof sollte als zentraler Mobilitäts-Hotspots ausgebildet werden, um die Anbindung an die Ortsteile zu stärken. Die vorhandenen Angebote wie Leihfahrräder Bushaltestellen Stellplätze sollten entsprechend der präferierten Anbindung gezielt auf der Nord- bzw. Südseite angeordnet werden. Eine Ergänzung des Angebots mit einem Carsharing-Stellplatz, Abstellplätze für Elektromobilität und Roller oder einer Elektro-Ladestation wären denkbar. Die Mobilitätsangebote müssen auf die jeweiligen Bedürfnisse der Nutzer entsprechend dem jeweiligen Standard angepasst werden. Eine flexible Anpassung sollte möglich sein.

### **7.5 Bahnhofszufahrt Bahnhofstraße / Hürdenstraße**

Die Unterführung an der Bahnhofstraße stellt die zentrale Anbindung des südlichen Bahnhofsbereichs an das Gemeindegebiet dar. Gleichzeitig bildet die Straße eine der wenigen Zufahrten von der Gemeinde zum Gewerbegebiet Heimstetten dar. Der Bereich an der Straße wird als Wendepunkt und Wartefläche für Stadtbusse genutzt. Mit der Aufwertung des Bereichs kann der Straßenraum für Fahrradfahrer und Fußgänger besser und sicherer nutzbar ausgebildet werden. Zudem sind Maßnahmen zur Verbesserung der Orientierung sinnvoll.

### **7.6 Bauflächen mit geringer Nutzungsdichte**

Die Bauflächen in direkter Lage am Bahnhof sind derzeit wenig entsprechend der zentralen Lage am Bahnhof ausgebildet. Hier sind Nutzungen sinnvoll, die in besonderer Weise vom Bahnhof profitieren (z.B. mit hoher Arbeitsplatzdichte). Eine bauliche Ergänzung der Bereiche ist in Zusammenarbeit mit den privaten Eigentümern anzustreben.

**HANDLUNGSFELD 7 - S-BAHNHOF ALS MOBILITÄTSDREHSCHIBE**

**ZIELE**

- ▶ Stärkung des Bahnhofs als Umsteigeknoten im innerörtlichen Mobilitätsgefüge
- ▶ Barrierefreier Ausbau der Station und Aufwertung der Freiflächen gestalterisch und in verkehrlicher Organisation
- ▶ Entwicklung einer baulichen Fassung des Platzes, ggf. unter Ansiedlung einer kleinen Nutzung mit Bahnhofsrelevanz, die in keiner Konkurrenz zu Dorfkern und REZ steht
- ▶ Sinnvolle Anordnung der unterschiedlichen Nutzungen nördlich und südlich der Gleise, indem Angebote zur besseren Anbindung an die zentralen Bereiche des Ortes primär auf der den Ort zugewandten Seite angesiedelt werden (z.B. Leihfahrradständer, Taxistand, Bushaltestelle)
- ▶ Ausbildung des nördlichen Bahnhofsvorplatzes als attraktiver, wieder erkennbarer Stadtraum mit hochwertigem Aufenthaltsbereich. Der Bahnhof sollte von den zentralen Wegeachsen (vom Räter-Einkaufszentrum und der Ortsmitte Heimstetten) erkennbar ausgebildet werden (z.B. über ein gut sichtbares, markantes Vordach, das in den Straßenraum ragt)
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Anordnung der Stellplätze im südlichen Bereich auf mehreren Geschossen (evtl. in Zusammenspiel mit angrenzenden Gewerbeeinheiten). Ausbilden einer markanten Fassade entlang des Bahnhofs mit direkten Zugängen von der Parkgarage zu den Gleisen. Ergänzen von Abstellmöglichkeiten für Lastenfahrräder und Elektro-Mobilen
- ▶ Verbesserung der Zufahrt zum Parkplatzbereich u.a. durch die Erweiterung der Unterführung am Bahnhof für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ Prüfen der Möglichkeiten zur Ausbildung einer grünen Wegeachse südlich der Bahngleise
- ▶ Verbreiterung der Unterführung, Ausbildung auch für Radfahrer

## HANDLUNGSFELD 7 - S-BAHNHOF ALS MOBILITÄTSDREHSCHIBE

### MASSNAHMEN

#### **Konzept zur Neugestaltung der Bahnhofsvorbereiche Nord und Süd**

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Neugestaltung der Bahnhofsvorbereiche Nord und Süd.
- Ausbildung des nördlichen Bahnhofsplatzes als attraktiver Ankunftsplatz des Ortes (räumlich wahrnehmbar von den Straßenfluchten) mit hoher Aufenthalts- und Gestaltqualität.
- Aufwerten des südlichen Bahnhofsplatzes durch die platzsparende Anordnung der Pkw-Stellplätze (auf mehreren Geschossen), Ausbilden einer markanten baulichen Kante zur Bahn, Ermöglichen einer Grünfläche auf den frei werdenden Fläche als Ergänzung der Grünvernetzung.
- Ordnen der Mobilitätsangebote auf der Nord- und Südseite entsprechend der Zuordnung zu den angrenzenden Gemeindegebieten. Auf dem nördlichen Platz anordnen von Mobilitätsangeboten zur attraktiven und Anbindung an die zentralen Bereiche (Taxistand, Bushalt, Leihfahrradstände, Wartebereiche), im Süden P&R und B&R-Stellplätze, Buswartebereich, etc.

#### **Verbreiterung der Unterführung am Bahnhof**

- Prüfen der Möglichkeiten zur Verbreiterung der Bahnunterführung (zweispurig, mind. 4m Durchfahrtsbreite) im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung v.a im Hinblick auf die Erhöhung des Verkehrs durch die Verlegung der Stellplätze auf die südliche Seite in Abstimmung mit der Deutschen Bahn.
- Umbau der Unterführung am S-Bahnhof für eine Nutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer in Abstimmung mit der Deutschen Bahn

#### **Aufwertung der Bahnhofszufahrt Bahnhofstraße / Hürdenstraße mit Straßenunterführung**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Aufwertung der Straßenunterführung westlich des Bahnhofs und der Bahnhofstraße als zentrale Anbindung des südlichen Bahnhofsbereichs an das Gemeindegebiet. Optimierung des Straßenraums hinsichtlich einer attraktiveren und sichereren Nutzung für Fußgänger und Fahrradfahrer, einer besseren Orientierung sowie der barrierefreien Ausgestaltung des Bushaltes.

#### **Bauliche Entwicklung von Grundstücken in direkter Lage am Bahnhof**

- Unterstützen von privaten Eigentümern zur baulichen Entwicklung ihrer Flächen in direkter Lage am Bahnhof mit geringer Nutzungsdichte oder Nutzungen, die der Lage am Bahnhof nicht entsprechen, z.B. durch städtebauliche Beratung, Aufzeigen von Beispielen, gemeinsame Erarbeitung von Lösungen zur Anordnung von Stellplätzen etc.

#### **Konzept zur Ergänzung der Mobilitätsangebote am Bahnhof**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Ergänzung der Mobilitätsangebote am Bahnhof in Abstimmung mit einem Gesamtkonzept zur besseren Vernetzung der zentralen Bereiche des Ortes. Ausbildung des S-Bahnhofs als zentraler Mobilitäts-Hotspots mit guter Anbindung an die zentralen Bereiche in den Ortsteilen.

## HANDLUNGSFELD 8 - WOHNEN

### ZIELE

#### Weiterentwicklung bestehender Wohnanlagen

- ▶ Sicherung und Weiterentwicklung der verdichteten Siedlungen mit durchgrünem Charakter, Förderung von energetischen und klimaschonenden Sanierungen (mindestens nach dem neuen Gebäudeenergiegesetz GEG) und Anpassung der Siedlungen an klimaverträgliche und umweltgerechte Standards im Umgang mit Energie, Wasser und Boden
- ▶ Ausdifferenzierung des Wohnungsangebots in den Bestandsgebäuden und Nachverdichtung der Wohnsiedlungen im Rahmen von baulichen Sanierungen oder Ergänzungen (mehrere Wohnungen unterschiedlicher Größe innerhalb eines Gebäudes, Nutzung von Dachgeschossen, Mehrgenerationenwohnen, altengerechtes Wohnen)
- ▶ Ermöglichung von Einliegerwohnungen durch Aufteilung von Reihenhäusern, Doppelhaushälften und Einfamilienhäusern in mehrere Wohneinheiten oder durch moderne Wohnformen im Geltungsbereich sämtlicher Bebauungspläne
- ▶ Erhöhung des Anteils an barrierefreiem Wohnraum und Schaffung von barrierefreiem Mehrgenerationenwohnen
- ▶ Flächensparende Anordnung (Mehrgeschossigkeit) von Pkw-Stellplätzen in Wohnsiedlungen, Vermeidung bzw. Reduzierung von Dauerparkplätzen auf Wohnstraße zugunsten einer sicheren und angenehmen Nutzung des Straßenraums für alle Verkehrsteilnehmer

#### Neuansiedlung von neuen Wohnanlagen

- ▶ Förderung und Forcierung von Zielen zur klimaneutralen und umweltgerechten Stadtentwicklung im Rahmen von Neubauten im gesamten Gemeindegebiet und insbesondere auf gemeindeeigenen Flächen (Gebäude mit besonders geringem Energiebedarf und Nutzung erneuerbarer Energien)
- ▶ Vorrangige Ergänzung des fehlenden Wohnraumangebotes in der Gemeinde bei neuen Wohnbauprojekten v.a. auf gemeindeeigenen Flächen (bezahlbarer Wohnraum, barrierefreie Wohnungen, kleine Wohnungen, besondere Wohnangebote, etc.)
- ▶ Ermöglichung von neuen Wohnraumangeboten vorrangig für Ortsansässige
- ▶ Flächensparende Bauweise neuer Wohnanlagen zum größtmöglichen Erhalt der angrenzenden Landschaftsräume
- ▶ Gezielte Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter von sozialen Infrastrukturen in Kirchheim
- ▶ Förderung und Ergänzung von gemeindeeigenem Wohnungsbestand

## HANDLUNGSFELD 8 - WOHNEN

### MASSNAHMEN

#### Konzept zur Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes in Siedlungen

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Ausdifferenzierung des Wohnraumangebotes in bestehenden Wohnsiedlungen in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern. Darstellen der Möglichkeiten zur Anpassung des Gebäudebestandes z.B. im Rahmen von anstehenden Sanierungsmaßnahmen
- Aufzeigen von Beispielen aus anderen Kommunen für vergleichbare Bauvorhaben in Broschüren oder im Internet
- Bereitstellen von einfachen und übersichtlichen Informationen zum barrierefreien Bauen.
- Information interessierter Eigentümer bezüglich Fördermöglichkeiten von Wohnprojekten auch für private Bauherren
- Anbieten einer Erstberatung für private Bauherren und der begleitenden Beratung bei Bauvorhaben.
- Überprüfen der Vorgaben der Bebauungsplanung hinsichtlich den Möglichkeiten oder Erfordernissen einer Anpassung
- Erarbeiten von Strategien zum Umgang mit erforderlichen Pkw-Stellplätzen, Entwickeln von Ansätzen mit abweichenden Stellplatzzahlen für besondere Wohnungsangebote (Wohngruppen, reduzierte Stellplatzzahlen bei schlüssigen Mobilitätskonzepten des Eigentümers etc.)

#### Feinuntersuchung zur Optimierung des ruhenden Verkehrs in Wohnstraßen

- Erarbeiten einer Feinuntersuchung zur Ermittlung der Möglichkeiten einer flächensparenden und dem Stadtraum entsprechende Anordnung des ruhenden

Verkehrs. Prüfen der Machbarkeit einer mehrgeschossigen Anordnung der Pkw-Stellplätze. Attraktive Gestaltung der Parkgaragen durch Fassaden- und Dachbegrünung (auch in Kombination mit Fotovoltaikanlagen) zur Steigerung der Akzeptanz und Wohnqualität in den Wohnquartieren

- Überschlägige Ermittlung des Bedarfs an Stellplätzen in einzelnen Quartieren, Aufzeigen von Handlungsbedarf, um auf den Wohnstraßen ein verträgliches Maß an Pkw-Stellplätzen zu ermöglichen und gleichzeitig eine Ausdifferenzierung der Wohnraumangebote zu ermöglichen
- Aufzeigen von grundsätzlichen Ansätzen zur Anordnung der Stellplätze (z.B. Standorte für mehrgeschossiges Parken) in Zusammenarbeit mit privaten Eigentümern
- Prüfen der Möglichkeiten zur ordnenden Eingrenzung der Stellplatzflächen in Wohnstraßen (z.B. Ausweisen von Flächen für Parkierung vorrangig für Kurzzeitstellplätze, Kontrolle bei Falschparken) mit dem Ziel, dass private Stellplatzflächen konsequent für das Abstellen des eigenen Autos genutzt werden

#### Ergänzen von besonderen Wohnraumangeboten

- Finden und Entwickeln von Standorten, die in besonderer Weise für besondere Wohnraumangebote geeignet sind (z.B. Wohnraum für alte oder behinderte Menschen in fußläufiger Nähe von zentralen Bereichen mit Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfs)

#### Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter in sozialen Infrastrukturen

- Erarbeiten von Strategien zur gezielten Schaffung von Wohnraum für die Mitarbeiter von sozialen Infrastrukturen im Gemeindegebiet

#### Standards zum klima- und umweltgerechten Bauen

- Formulieren von Standards zum klima- und umweltgerechten Bauen von neuen Wohnanlagen in Kirchheim
- Berücksichtigen der Belange des wasser- und bodensensiblen Bauens
- Präferieren von Baumaßnahmen, die eine nachhaltige Bauweise anstreben
- Einfügen der Standards in die Satzungen von neuen Bebauungsplänen
- Zur Verfügung stellen von Informationen zum klima- und umweltgerechten Bauen für private Bauherren
- Prüfen inwiefern die Gemeinde den Prozess von energetischen Sanierungen voranbringen und beeinflussen kann, z.B. im Rahmen einer förderfähigen energetischen Stadtsanierung für einzelne Quartiere gemäß KfW-Programm 432
- Prüfen ob ein Ausbau der Geothermie im Hinblick auf das Bevölkerungswachstum sinnvoll ist und die unvermeidlichen Zuheizungen mittelfristig ohne einsatz fossiler Brennstoffe und möglichst klimaschonend erfolgen können
- Vereinbaren von Auflagen im Rahmen von städtebaulichen Verträgen, bei denen die gesetzlichen Vorgaben möglichst übertroffen werden (z.B. klimaschonenden Bauweisen, Photovoltaikanlagen und Anschluss an die Geothermie)

## HANDLUNGSFELD 9 - MOBILITÄT

### THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG



Bereich Kirchheim, Hausen

#### 9.1 Straßenraum zentraler Bereich Marktplatz

Der Straßenraum am Marktplatz wird der von zahlreichen Menschen aufgesucht. Gleichzeitig hat die Straße eine wichtige Verbindungsfunktion im Gemeindegebiet. Der Straßenraum muss so ausgebildet werden, dass alle Verkehrsteilnehmer sich sicher fortbewegen und aufhalten können.

#### 9.2 Straßenraum Ortsmitte Heimstetten

Die Hauptstraße in Heimstetten stellt die zentrale Straßenabbindung in Nord-Süd-Richtung dar und bildet den gleichzeitig zentralen Bereich des Ortes. Der Straßenraum muss den Belange aller Verkehrsteilnehmer gerecht werden und mit einer hohen Aufenthaltsqualität ausgebildet werden.

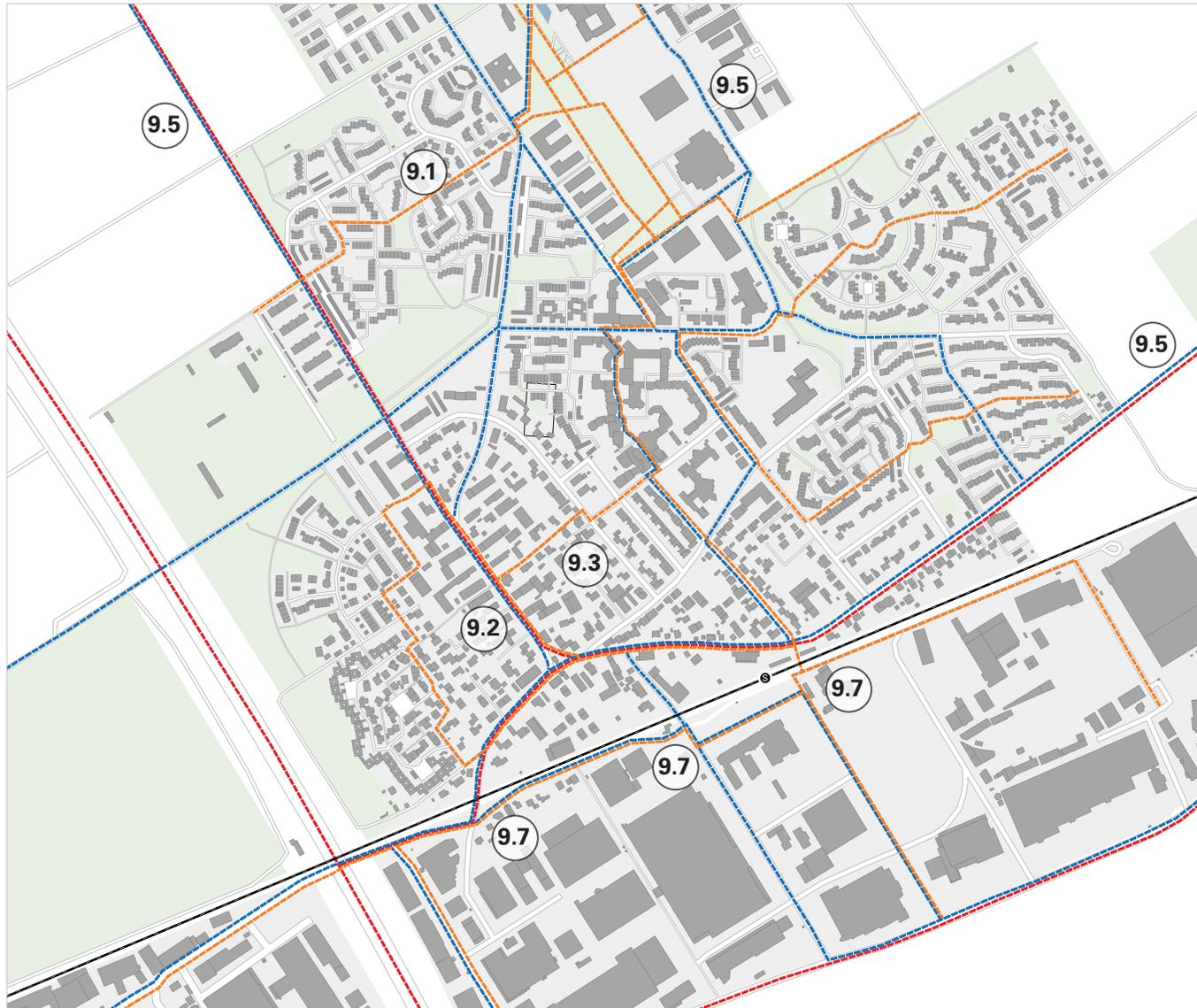
#### 9.3 Orientierung Fuß- und Radwegenetz

In den Siedlungsbereichen von Kirchheim existiert ein dichtes Netz an Fuß- und Radwegen. Die Fülle gleichrangiger Wege erschwert die Orientierung, Konflikte zwischen Verkehrsteilnehmern mit unterschiedlicher Geschwindigkeit sind möglich.

#### 9.4 Ergänzung Wegenetz in der Ortsmitte

Die Anbindung der Ortsteile Kirchheim und Heimstetten ist bislang wenig attraktiv. Über den neu geplanten Ortspark entsteht ein Netz neuer Fuß- und Radwege, die die beiden Ortsgebiete miteinander verknüpfen. Diese zentralen Anbindungen müssen sicher und übersichtlich gestaltet werden. Dabei sind die unterschiedlichen Fahrgeschwindigkeiten auf den Wegen zu beachten.

**HANDLUNGSFELD 9 - MOBILITÄT**



Bereich Heimstetten

**9.5 Fahrradschnellwege**

Damit das Fahrrad eine attraktive Alternative zum Auto wird, braucht es „schnelle“ Wegeanbindungen überregional sowie im Gemeindegebiet. Wichtig neben dem regionalen Schnellweg ergänzende Trassen in Nord-Süd-Richtung mit Anbindung an den Bahnhof.

**9.6 Querungen Staatsstraße 2082**

Die Staatsstraße stellt eine starke Barriere im Gemeindegebiet dar. Die Aufwertung und Ergänzung der Querungsstellen ist daher eine wichtige Aufgabe zur Anbindung der Gemeindegebiete.

**9.7 Querungen Bahngleise**

Die Bahn schneidet das südliche Gewerbegebiet vom Stadtraum ab. Mit der Aufwertung der Gewerbeflächen und für eine Stärkung der zentralen Bereiche durch die neuen gewerblichen Angebote wird die Ausbildung von attraktiven Querungen wichtig.

**9.8 Fehlende Straßenabbindung für Pkws in Nord-Süd-Richtung**

Es existieren in Kirchheim nur wenige Straßentrassen als Verbindung der Gemeindegebiete in Nord-Süd-Richtung, die deshalb stark frequentiert sind. Eine Ergänzung der Anbindungen könnte zu einer Entlastung der bestehenden Straßen führen.

## HANDLUNGSFELD 9 - MOBILITÄT

### ZIELE

#### Aufwertung des Wegenetzes

- ▶ Gleichstellung von Fußgängern und Radfahrern in der Gestaltung des öffentlichen Raums und Stärkung der „Stadt zu Fuß“
- ▶ Erhöhung der Sicherheit und Attraktivität der Straßen für Fußgänger und Fahrradfahrer. Ausbildung der Straßenzüge mit durchgängigen, ausreichend breiten Gehwegen und übersichtlichen Querungspunkten der Fahrbahn
- ▶ Verringerung der Fahrgeschwindigkeit der Pkws im Gemeindegebiet, Unterstützung durch geeignete Verkehrsregelungen (z.B. Rechts-vor-links-Regelung)
- ▶ Bevorrechtigung von Mobilität mit dem Fahrrad gegenüber dem Auto in der Straßengestaltung (z.B. Anordnung von Stellplatzflächen im Vorfeld von Ladenflächen und öffentlichen Einrichtungen)
- ▶ Aufbau eines durchgängigen, attraktiven Radwegenetzes im Gemeindegebiet und in Anbindung an die Nachbarkommunen, Schließen der Lücken im zwischenörtlichen Radwegenetz sowie Herstellen durchgehend regelkonformer Fahrbahnbreiten und guter Fahrbahnoberflächen
- ▶ Verbesserung der Verkehrssicherheit und Übersichtlichkeit vor allem bei Straßenzügen, die als Schulwege genutzt werden
- ▶ Verringerung der Trennwirkung verkehrlicher Barrieren (S-Bahn, St 2082)

#### Barrierefreiheit und Orientierung

- ▶ Barrierefreier Ausbau des öffentlichen Raumes
- ▶ Schaffen von barrierefreien Wegeketten für mobil eingeschränkte sowie für sehbehinderte und blinde Menschen
- ▶ Verbesserung der Orientierung durch Ausbildung oder frei halten von Merk- und Orientierungspunkten im Stadtraum
- ▶ Ergänzung der wegweisenden Beschilderung und Anpassung an das gemeindliche Haupttroutennetz

#### Ruhender Verkehr

- ▶ Steuerung des ruhenden Verkehrs zugunsten einer Erhöhung der Aufenthaltsqualität und Übersichtlichkeit im Straßenraum sowie einer Stärkung der Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ Reduzierung von Dauerparkern in öffentlichen Straßenräumen zugunsten von Stellplätzen für Besucher, Lieferdienste und der Anfahrt von Gebäuden für handwerkliche Dienste.
- ▶ Ermöglichen von autofreien bzw. autoarmen Wohnkonzepten in Zusammenarbeit mit privaten Projektentwicklern
- ▶ Umsetzung einer einheitlichen Stellplatzverordnung für Fahrradabstellplätze bei privaten und öffentlichen Bauvorhaben

- ▶ Verbesserung der Parkierungssituation entlang wichtiger Verbindungsstraßen hinsichtlich der Übersichtlichkeit / Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- ▶ Vermeidung von parkenden Campern, Wohnmobilen und Anhängern in öffentlichen Verkehrsräumen

#### ÖPNV und ergänzende Mobilitätsangebote

- ▶ Erhalt und allgemeine Verbesserung des bestehenden ÖPNV-Angebots in Zusammenarbeit mit dem Landkreis und der Bahn zur Verbesserung von Anbindungen und Taktung des öffentlichen Personennahverkehrs, vor allem für stark frequentierte Routen und Tageszeiten
- ▶ Aufwertung und barrierefreie Ausgestaltung der Bushaltestellen und deren Umfeld (durchgängiger Standard), vorrangiger barrierefreier Ausbau entlang der neuen Expressbuslinien
- ▶ Ausbildung des S-Bahnhofes als attraktiver und gut nutzbarer Ankunfts- und Umsteigepunkt
- ▶ Verknüpfung der verschiedenen Verkehrsarten, um eine optimale und zeitverlustfreie Mobilität zu ermöglichen. Ergänzen des Angebots durch neue, für den Standort passende Mobilitätsangebote
- ▶ Ergänzung bzw. Optimierung der Infrastruktur für Fahrradfahrer
- ▶ Förderung von Elektromobilität

## HANDLUNGSFELD 9 - MOBILITÄT

### MASSNAHMEN

#### Optimierung und Ergänzung des Wegenetzes

- Ergänzung des Wegenetzes durch neue Wege vor allem in der Ortsmitte
- Erarbeiten eines Konzeptes zum schrittweisen barrierefreien Ausbau des Wegenetzes, Definieren von „Wegekettten“, die von vielen Menschen genutzt werden, z.B. in Verknüpfung der zentralen Bereichen und vorrangiger Umbau dieser Trassen
- Ausbilden eines Konzeptes zur Verbesserung der Orientierung im Gemeindegebiet, Stärkung der intuitiven Orientierung durch Freilegen und Schaffung von Blickpunkten und der Markierung von Übergängen
- Erarbeitung eines Beschilderungskonzeptes für das innerörtliche Wegenetz auch im Hinblick auf die Landesgartenschau 2024
- Für eine sichere Nutzbarkeit ist eine Zuordnung von Wegen in der Nutzung „vorrangig Fußgänger“, „gemischt Fußgänger und Radfahrer“ und „schnelle Wegeanbindung für Radfahrer“ denkbar

#### Stärkung der Fahrrad-Mobilität in Kirchheim

- Schrittweise Umsetzung der im Radverkehrskonzept vorgeschlagenen Maßnahmen entsprechend ihrer Priorisierung
- Ausbau und Optimierung der Infrastruktur für Fahrradfahrer (ausreichend Fahrradstellplätze, Abstellplätze für Lastenräder und E-Mobilität, sicher Abstellmöglichkeiten im Gemeindegebiet, etc.)
- Stärkung der Fahrradmobilität im Winter durch vorrangiges Schneeräumen von Fahrradtrassen

#### Wegenetz für „schnelle“ Fahrradwege

- Optimierung der für ein Schnellradwegenetz festgelegten Trassen für eine gute Nutzbarkeit für Fahrradfahrer (Optimierung von Kreuzungspunkten sowie der Ampelschaltungen, Ergänzen von Querungshilfen, Ordnen des ruhenden Pkw-Verkehrs)
- Verbesserung der Radwegetrasse entlang des Heimstettener Mooswegs als wichtige Verkehrsachse in Nord-Süd-Richtung

#### Konzept zum Aufbau eines der Mobilitätsnetzes abseits des Autos

- Feinuntersuchung zum Ausbau von Mobilitäts-Hotspots im Gemeindegebiet, die einen einfachen Wechsel unterschiedlicher Mobilitätsangebote ermöglichen und damit die Mobilität ohne Auto stärken.
- Anordnen der Mobilitäts-Hotspots vorrangig in zentralen Bereichen in guter Erreichbarkeit für viele Bewohner.
- Befragung von Bewohnern, Einzelhändlern, Betreibern von Gemeinbedarfseinrichtungen und Gewerbetreibenden zu häufig genutzten Routen, den bisher verwendeten Mobilitätsmitteln und den Anforderungen an eine neue Mobilität, Planen von dem jeweiligen zentralen Bereich entsprechenden Zusammensetzung der einzelnen Mobilitätsarten.
- Vorhalten der notwendigen Flächen auch im Hinblick auf neue Mobilitätsangebote.
- Erarbeitung eines Marketingkonzeptes um die Hotspots im Ort bekannt zu machen (Veröffentlichung in Internet und Print-Medien, durchgängige Gestaltung der Hotspots, etc.).

#### Digitalisierung und Verknüpfung der unterschiedlichen Mobilitätsangebote

- Bündelung der Informationsmöglichkeiten zur Verbesserung der Zugänglichkeit zu den Verkehrsangeboten, z.B. über eine App für die Gemeinde Kirchheim

#### ÖPNV

- Barrierefreier Ausbau des S-Bahnhofs und von relevanten Bushaltestellen
- Barrierefreie Fahrgastinformation, Fahrplanauskunft und Ticketingangebote
- Umstellung ausgewählter Buslinien auf Elektroantrieb?

#### Konzept zum ruhenden Verkehr

- Erarbeitung von Konzepten zum Umgang mit dem ruhenden Verkehr im öffentlichen Raum und entlang wichtiger Verbindungsstraßen zur Verbesserung der Übersichtlichkeit / Verkehrssicherheit für Fußgänger und Radfahrer
- Formulieren von Standard für zentrale Bereiche und Wohnstraßen, definieren von Flächen für parkende Autos und verstärkte Reglementierung der Parkierung
- Entwickeln von Strategien zur flächensparenden Anordnung von Dauerparkern in Zusammenarbeit mit privaten Grundstückseigentümern und Bewohnern.

#### Ergänzung Straßennetz

- Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung der Straßennetzes in Nord-Süd-Richtung zur besseren Verbindung der Gemeindegebiete.

**HANDLUNGSFELD 10 - GEWERBE**

**ZIELE**

- ▶ Förderung der Ansiedelung von hochwertigen, verdichteten Gewerbeeinheiten mit hoher Arbeitsplatzdichte in den Gewerbeflächen in Kirchheim / Heimstetten
- ▶ In direkter Nähe zum S-Bahnhof Heimstetten verstärktes Ansiedeln von Nutzungen, die von der Lage an der S-Bahn profitieren (Angebote mit erhöhter Arbeitsplatz- und Besucherfrequenz)
- ▶ Vermeidung einer Ansiedlung von zentrenrelevanten Nutzungen und Sortimenten in den Gewerbeflächen am Stadtrand, um eine Schwächung der bestehenden zentralen Bereiche zu vermeiden
- ▶ Berücksichtigen der Belange des Klimaschutzes bei der Entwicklung der Gewerbeflächen durch den Aufbau von Klimaschneisen und der Vernetzung bestehender und neuer Grünflächen, sowie der sinnvollen Anordnung von Bepflanzungen und Verdunstungsflächen, um Hitzspitzen kleinräumlich zu reduzieren
- ▶ Förderung des wassersensiblen Umgangs durch eine verlangsamte und gezielte Ableitung und die flächige Versickerung von Oberflächenwasser über die oberen Bodenschichten, sowie der Umsetzung von Konzepten die einen sorgsamsten Umgang mit Trinkwasser ermöglichen (Wiederverwendung von Grauwasser, Nutzung von Regenwasser etc.)
- ▶ Flächensparende Anordnung von Pkw-Stellplätzen im öffentlichen Raum. Ermöglichen von Flächen, die als Lebensraum für Flora und Fauna oder als Versickerungsflächen ausgebildet werden können
- ▶ Stärkung einer Bauweise, die eine Ausbildung von Habitaten von Flora und Fauna in den Gewerbegebieten ermöglichen
- ▶ Förderung der Mobilität ohne eigenes Auto durch Ergänzung und gut zugänglichen Anordnung von alternativen Mobilitätsangeboten, die den vor Ort arbeitenden Menschen die Nutzung von Fahrrad, ÖPNV, E-Leitrolle etc. erleichtern
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der Mischung von Arbeiten und Wohnen in den zentralen Bereichen. Gezielte Ansiedlung von modernen, zukunftsfähigen gewerblichen Einheiten und Dienstleistungen in den Ortszentren
- ▶ Erhalt bzw. Schaffung von Flächen für ortsansässige Handwerksbetriebe
- ▶ Ausrichtung der lokalen Gastronomiebetriebe bei der Entwicklung neuer Gewerbebestände auf die Bewirtung der Belegschaft, z.B. in Form eines Lieferservices, um eine Konkurrenzsituation mit Kantinen etc. zu vermeiden
- ▶ Einbeziehung von ansässigen Unternehmen bei der Immobilienvermarktung der im Rahmen von Kirchheim 2030 geplanten Bauvorhaben
- ▶ Vermeidung von Urbanität und Funktionen, die der Versorgung dienen, bei der Entwicklung von Gewerbebeständen (Wohnnutzung nur in direkter Kopplung mit ortsansässigen Nutzungen)

## HANDLUNGSFELD 10 - GEWERBE

### MASSNAHMEN

#### Konzept zur Entwicklung der Gewerbestandorte

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Entwicklung der gewerblichen Flächen im Gemeindegebiet. Ausrichten der Gewerbeansiedlungen in Richtung verdichtete Einheiten mit hoher Arbeitsplatzdichte.
- Erarbeitung einer Sortimentsliste für Angebote, die ausschließlich in den zentralen Bereichen im Stadtgebiet angeordnet werden dürfen.
- Formulierung von Zielsetzungen für eine Zuordnung verschiedener Angebote und Nutzungen in den unterschiedlichen Gewerbestandorten. Berücksichtigen der jeweiligen Lagequalität (Nähe zur S-Bahn oder an belastbaren Straßentrassen, Erhalt von Gebäudesubstanz in zentralen Bereichen, Stärkung von Handlungslagen durch Gewerbeansiedlung etc.) Erhalt und Stärkung der Ansiedlung von Handwerk und kleinteiligen Gewerbeeinheiten im Umfeld der bestehenden Ortszentren Kirchheimer Marktplatz und Dorfmitte Heimstetten.
- Gezielte Zusammenarbeit mit Grundstückseigentümern und ortsansässigen Gewerbetreibenden zur mittelfristigen Umstrukturierung von gewerblichen Einheiten.
- Berücksichtigen der Ziele zur klimagerechten und umweltverträglichen Anordnung der Bebauung und Ergänzung des Grünflächennetzes. Erarbeiten von Konzepten zur umweltgerechten Ausbildung des neuen Gewerbegebietes durch die Wahl geeigneter Materialien und Detailausbildungen, durch den geeigneten Umgang mit Oberflächenwasser und die Schaffung von Biotopflächen und Habitaten
- Sichern der Ziele des Rahmenplans in einem Bebauungsplan

#### Mobilitätskonzept für gewerbliche Flächen

- Formulierung eines Mobilitätskonzeptes für die Gewerbeflächen in Abstimmung mit vorhandenen und neuen Nutzern und Grundstückseigentümern vor Ort. Aufbau eines attraktiven Angebots von alternativen Mobilitätsformen abseits des motorisierten Individualverkehrs, Verstärkte Einbindung des öffentlichen Personennahverkehrs in die Konzeption
- Befragung von Eigentümern, Anwohnern und Kunden zu Anforderungen und Wünschen bezüglich Ergänzungen im Mobilitätsangebot, Erfragen von Nutzerverhalten und viel genutzten Routen
- Anordnung von fahrradfreundlichen Abstellmöglichkeiten für Radfahrer in zentraler Lage
- Ergänzung durch Abstellflächen für Elektromobilität (u.U. mit Ladestation), Lastenfahrrad, Roller, Organisation von Fahrgemeinschaften und ähnliches. Ergänzende Angebote können in Zusammenarbeit mit den angesiedelten Betrieben entwickelt werden.
- Ermöglichen von reduzierten Pkw-Stellplätzen für privaten Eigentümer bei Umsetzung / Beteiligung bei Mobilitätskonzepten

#### Imagewerbung Gewerbe in Kirchheim

- Entwickeln einer Imagewerbung für die neuen Qualitäten des Gewerbebestandes in Kirchheim, Darstellen der Ziele in Internet und Printmedien in Zusammenarbeit mit den ortsansässigen Gewerbetreibenden

STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH ISEK) - **ZIELE & MASSNAHMEN**  
**HANDLUNGSFELD II - GRÜNSTRUKTUR**

**THEMEN DER STÄDTEBAULICHEN ENTWICKLUNG**



## HANDLUNGSFELD II - GRÜNSTRUKTUR

### 11.1 Neugestaltung Ortspark als „grüne Mitte“

Die Mitte der Gemeinde solle als Parkgelände ausgebildet werden. Die neue Grünfläche wird an bestehende und neue Grünflächen angebunden und ergänzt das innerörtliche Freiflächennetz.

### 11.2 Sportflächen Heimstetten

Die Sportflächen am westlichen Stadtrand Heimstetten sind sanierungsbedürftig und müssen mittelfristig überarbeitet werden.

### 11.3 Sanierungsbedarf Minigolfanlage

Die Minigolfanlage an der Florianstraße in Kirchheim ist sanierungsbedürftig und muss mittelfristig überarbeitet werden.

### 11.4 Erhalt / Weiterentwicklung Bajuwaren Hof

Der Bajuwaren Hof stellt eine attraktive Freizeiteinrichtung dar. Erforderliche Ergänzungen der Anlage nach den Anforderungen des Nutzungsprogramms sind zu prüfen.

### 11.5 Freizeitgelände Heimstettener See

Die Erweiterung des Freizeitgeländes auf dem östlich angrenzenden Grundstück ist im FNP vorgesehen. Die Erweiterung der Freizeitfläche entspricht den Bedarf an größeren Erholungsräumen bei wachsenden Einwohnerzahlen.

### 11.6 Ortsrand Kirchheim Nord

Die Wohnsiedlung am nördlichen Ortsrand grenzt direkt an die offene Ackerfläche. Mit dem Aufbau eines begrünten Ortsrandes wird die Wohnqualität erhöht und der Biotopverbund ergänzt.

### 11.7 Biotopverbund in Ost-West-Richtung an der Staatsstraße 2082

Die unbebauten Grünstreifen entlang der Staatsstraße bieten das Potenzial zur Ausbildung von Biotopverbundflächen.

### 11.8 Grünverbindung in Ost-West-Richtung entlang der Bahngleise

Südlich der Bahngleise besteht eine Wegeverbindung, die östlich der Autobahn auf der Nordseite der Gleise an das Freizeitgelände des Heimstettener Sees anbindet. Mit der Ausbildung der Wegetrasse als Grüntrasse wird diese wichtige Anbindung des Freizeitgeländes an den Bahnhof aufgewertet und das Grünflächennetz in Ost-West Richtung vernetzt.

### 11.9 Grünverbindung in bestehenden Gewerbegebieten

Mit der großflächigen Nutzung des Gewerbes werden große Stadtbereiche vollständig versiegelt. Durch gezielte Anordnung von Grünverbindungen kann die Attraktivität des Gewerbegebietes gesteigert werden. Gleichzeitig können Belange zur Oberflächenwasserversickerung und der Biotopvernetzung berücksichtigt werden.

### 11.10 Biotopverbund an Wegetrassen

Durch die Begrünung der Wegesränder kann das Grünflächennetz der Gemeinde an die nördlich angrenzenden Landschaftsräume angebunden werden.

### 11.11 Biotopverbund entlang der Autobahn

Die Autobahn durchschneidet den Landschaftsraum großflächig. Durch eine angemessene Begrünung der Freiflächen entlang der Straßentrasse kann der Biotopverbund zumindest in Teilen wiederhergestellt werden.

## HANDLUNGSFELD II - GRÜNSTRUKTUR

### ZIELE

- ▶ Aufbau und Ergänzung eines Grünverbundsystems im Gemeindegebiet durch Vernetzung bestehender Grünflächen und Ergänzung von neuen Flächen und Grünachsen. Nutzen des Grünverbunds für die Aufwertung und Markierung von Wegeverbindungen
- ▶ Ausbildung bestehender und neuer Grün- und Freiflächen nach den Anforderungen des Arten- und Biotopschutzes durch die Ansiedlung heimischer Arten der Flora und Fauna, die Schaffung bzw. der Erhalt von Nischen und Biotopen und dem Aufbau eines Biotopverbundes durch die Vernetzung von einzelnen Habitaten
- ▶ Ausbildung bestehender und neuer Grün- und Freiflächen nach den Anforderungen des Klimaschutzes durch den sensiblen Umgang mit den Ressourcen Boden und Wasser (flächige Versickerung von Oberflächenwasser, Vorgaben zum schonenden Umgang mit Boden bei Baumaßnahmen etc.), der Ausbildung von Überflutungsflächen für Starkregenereignisse, der Berücksichtigung der prognostizierten Auswirkungen des Klimawandels bei der Pflanzenwahl etc.
- ▶ Ausgestaltung der nutzbaren Freiflächen für alle Bevölkerungsgruppen durch die Ausgestaltung eines differenzierten Angebotes, die barrierefreie Ausgestaltung für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen, sowie die Vermeidung von Angsträumen
- ▶ Schaffung von neuen Grünflächen im Rahmen von Umstrukturierung von Stadträumen z.B. durch Nutzbarmachung der Dächer von bestehenden Quartiersgaragen oder der flächensparenden Anordnung von Pkw-Stellplätzen
- ▶ Erhalt und Weiterentwicklung der Freizeitflächen im Gemeindegebiet. Weiterentwicklung bestehender Flächen, so dass sie die dem erhöhten Nutzungs- und Klimadruck gerecht werden
- ▶ Erhöhung der Freiraumqualität im Rahmen von anstehenden Sanierungen und der städtebaulichen Neuordnung in den Quartieren
- ▶ Einbindung der Freiflächen von Gemeinbedarfseinrichtungen in das Wegenetz, sowie das Freiflächensystem und Biotopverbundsystem der Gemeinde
- ▶ Verbesserung der Nutzbarkeit des Heimstettner Sees im Hinblick auf die Nutzergruppen, z.B. ausreichend flache Zonen für Nichtschwimmer oder Stege, eine Erweiterung der Liegeflächen sowie eine verbesserte Zuwegung zum See
- ▶ Anpassung der Pflanzlisten bei der Bauleitplanung durch die Aufnahme von Pflanzen, die mit dem Klimawandel und den heutigen Stressfaktoren einer Stadt besser zurechtkommen, u.a. auch im neuen Ortspark
- ▶ Förderung von intensiver und extensiver Dachbegrünung bzw. Fassadenbegrünung im Rahmen eines Förderprogramms
- ▶ Erhalt und Erweiterung des Bajuwarenhoofs als schon bestehendes Freilichtmuseum und kulturelle Aufgabe der Gemeinde
- ▶ Aufforstung entlang der A99 als Lärmschutzmaßnahme und Naherholungsangebot für Bewohner

## HANDLUNGSFELD II - GRÜNSTRUKTUR

### MASSNAHMEN

#### **Konzept zum Aufbau eines durchgängigen Biotopverbundsystems im Gemeindegebiet**

- Erarbeitung eines Konzeptes zur Ergänzung des Grünflächennetzes, Einbindung vorhandenen Planungen und bestehender Biotope zur Entwicklung eines schlüssigen Gesamtkonzeptes
- Definieren von Standards für die Ausgestaltung der einzelnen Flächen und Bereiche entsprechend ihrer Größe, Lage im Stadt- bzw. Landschaftsraum und der Nutzungsanforderungen
- Abstimmen der Konzeption mit vor Ort ansässigen Verbänden und den entsprechenden Behörden, Einbinden vorliegender Konzepte in die Planung
- Einbinden von privaten Eigentümern und den Nutzern benachbarter Flächen (Landwirtschaft) zur Vermeidung von Nutzungskonflikten in der Umsetzung und Sicherung der Flächen
- Aufbau eines Monitorings zur Sicherung der Qualität der bestehenden und neuen Biotope in Zusammenarbeit mit den entsprechenden Behörden und Verbänden

#### **Neugestaltung „Grüne Mitte“ Ortspark**

- Ausgestaltung des Ortspark als neu „grüne Mitte“ der Gemeinde als markanter Treffpunkt und als attraktive und für alle Bevölkerungsgruppen nutzbare Grün- und Freizeitfläche (barrierefreier Standard).
- Ausrichten der Planung hinsichtlich der Anforderungen an Artenschutz und den Belangen der Klimaanpassung und des Bodenschutzes, u.U. anpassen bzw. ausrichten der Planungen in Zusammenarbeit mit den Fachplanern.

#### **Ausrichten vorhandener und geplanter Grünflächen auf Belange von Arten-, Boden- und Klimaschutz**

- Prüfen vorliegender Planungen zu Grünflächen im Ortsgebiet hinsichtlich der Anforderungen an Artenschutz und den Belangen der Klimaanpassung und des Bodenschutzes.
- Formulieren von Standards zur Ausgestaltung neuer Grünflächen als Orientierung und Vorgabe für Fachplaner und private Eigentümer, u.U. anpassen bzw. ausrichten der Planungen in Abstimmung mit den Eigentümern und den Fachplanern

#### **Feinuntersuchung barrierefreier Ausbau von Grün- und Freizeitflächen**

- Erarbeiten einer Feinuntersuchung zur barrierefreien Ausgestaltung von Grün- und Freizeitflächen im barrierefreien Standard für Menschen mit unterschiedlichen Behinderungen.
- Erhebung des bestehenden Standards zur Barrierefreiheit und definieren von Maßnahmen zur Optimierung.
- Formulierung von Regeldetails und Ansätzen für Kirchheim zum barrierefreien Ausbau von Freiflächen auf Grundlage der DIN-Vorgaben.

#### **Sanierung der Sportflächen Heimstetten**

- Bauliche Sanierung der Sportanlagen Heimstetten
- Prüfen der Anforderungen an die Freizeitanlage in Abstimmung mit den Nutzern
- Optimieren des barrierefreien Standards und Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung des Biotopverbunds im Rahmen der baulichen Arbeiten

#### **Sanierung der Minigolfanlage Kirchheim**

- Bauliche Sanierung der Sportanlagen Heimstetten
- Prüfen der Anforderungen an die Freizeitanlage in Abstimmung mit den Nutzern
- Optimieren des barrierefreien Standards und Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung des Biotopverbunds im Rahmen der baulichen Arbeiten

#### **Erweiterung des Areals Bajuwaren Hof**

- Erarbeiten eines Konzeptes zur Weiterentwicklung des Angebots des Bajuwarenhofs in Zusammenarbeit mit den Betreibern.
- Prüfen der Möglichkeiten zur Erweiterung der Flächen, u.U. Erwerb von Nachbargrundstücken
- Optimieren des barrierefreien Standards und Prüfen der Möglichkeiten zur Ergänzung des Biotopverbunds im Rahmen der baulichen Arbeiten

#### **Machbarkeitsstudie Erweiterung Freizeitgelände Heimstettener See**

- Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie zur Erweiterung des Freizeitgeländes Heimstettener See
- Prüfen der Möglichkeiten zur Erweiterung der Flächen, u.U. Erwerb von Nachbargrundstücken
- Optimierung der Anbindung an das Grünflächen der Gemeinde, z.B. durch Anbindung an neue Grünrasen (z.B. an neue Grünschnitten eines umgestalteten Gewerbegebiets Campus)

# STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (BEREICH VU) - LAGEPLAN SANIERUNGSGEBIET



