

ECE GROUP SERVICES GmbH & CO. KG

## ARCHITECTURE & CONSTRUCTION DESIGN CONCEPT

### KIRCHSEEON

Juli 2022

- KONVERSION EINER INDUSTRIEBRACHE
- RÜCKFÜHRUNG & NUTZBARMACHUNG  
DES GESCHÜTZTEN WASSERTURMS
- MODERNE UND NACHHALTIGE  
WEITERENTWICKLUNG

# KIRCHSEEON

## MITTENENTWICKLUNG

# 01 Ausgangslage und Zielsetzung

# QUALITÄTEN & CHANCEN

einer Gemeinde mit  
charakter

Vereinsvielfalt,  
traditionell,  
Brauchtumsfeste

Über 11.000  
Einwohner,  
mehr als 1.000  
Gewerbe-  
treibende

“Im S-Bahnnetz  
der Landeshauptstadt  
München und dabei in wald-  
reicher Umgebung zu wohnen,  
das sind die wichtigsten Gründe,  
warum sich Menschen für  
Kirchseeon entscheiden. Erholung  
im Grünen und viele  
Freizeitmöglichkeiten sorgen  
für eine hohe Lebensqualität.“

Quelle: <https://www.kirchseeon.de/Unser-Markt.n3.html>

KIRCHSEEON

KITA, Horte,  
offene und  
gebundener  
Ganztages-  
schule,  
der Grund- und  
Mittelschule  
und dem  
Gymnasium

Eigenes  
Hallenbad

Gute  
Infra-  
struktur



EBERSBERGER FORST

EGEHARTING

KIRCHSEEON

Erholung im  
Grünen und viele  
Freizeit-  
möglichkeiten  
sorgen für eine  
hohe Lebens-  
qualität.

Vielseitiges  
Angebot für Kinder,  
Jugendliche und  
Senioren im Bil-  
dungs- und Betreu-  
ungsbereich

Familien-  
freundlich

16,5 ha  
GRUNDSTÜCK

# PLANAREAL - Herausforderungen und Chancen



**BAHNHOF:**  
Aufwerten durch  
Anbindung und  
Vorplatz-  
gestaltung



2

EGLHARTING

RIEDERINGS

EBERSBERGER FORST

KIRCHSEEON  
FORSTSSEEON

**16,5 ha**  
GRUNDSTÜCK

304

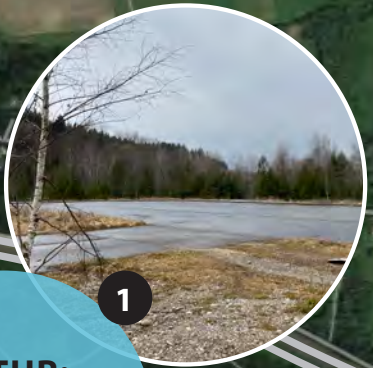
KIRCHSEEON

Autohaus Kirchseeon  
Zweigfiliederfassung

Wasserburger Str.

Gymnasium Kirchseeon

Ausbildungshotel  
Bildungsblick



**DENKMAL:**  
Den Wasserturm  
wieder erlebbar  
machen

**NATUR:**  
Umgang mit  
Kontamination

3

1

1

# KIRCHSEEN ZEITSTRAHL

## ENTWICKLUNG UNSERES GRUNDSTÜCKS

KIRCHSEEN



842

**Sevun**  
Kirchseon-Dorf wird als „Sevun“ erstmals genannt

1269

**Forstseeon**  
Forstseeon erscheint urkundlich als Amtssitz eines Försters

18-19. Jhd

**Holzland**  
Holzarbeiter siedeln sich zinsfrei an. Bau eines Bahnhofs und einer Imprägnieranstalt für Bahnschwellen. Wachstum des Ortes, Bau einer Schule

1889 Holzabbau

Einwohnezahl, Bauder, „Waldbahn“, viele Waldarbeiter siedeln sich an

1903 Bau des Wasserturms

1911 Schließungen

Schließung einiger Sägewerke und Entlassungen

1939

**Gemeinde**  
Gründung der Gemeinde Kirchseon und Errichtung einer Pfarrkuratie

1964

**FIAT**  
Auflösung des DB-Schwellenwerkes 1958. Übernahme durch FIAT 1964. Reparatur- und Auslieferungslager.

1959

**Markt**  
Erhebung zum Markt

1969-70

**B304**  
Verlagerung der B304 auf den Spannleitenberg.  
ab 1970 Teilweise Nutzung der Hallen durch Bundeswehr



1982

**Ciao**  
Schließung der FIAT-Niederlassung



1987

**Wasserturm**  
Renovierung des denkmalgeschützten Wasserturms durch die SPD, Nutzung als Kulturstätte. Seit 1993 Leerstand wegen der Bodenbelastung



1990

**Boden**  
Die erheblicher Belastung von Boden und Grundwasser durch Quecksilber, Sublimat und Steinkohlenteeröl werden bekannt.

1996

**Abzug**  
Aufgabe des Bundeswehr-Standortes



2013

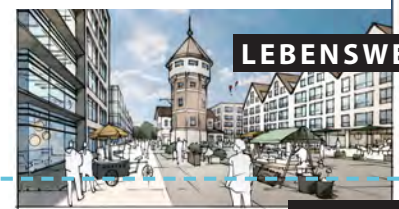
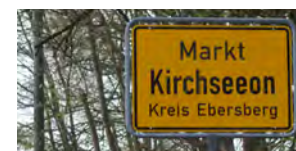
**Abriss**  
Abriss der Hallen



2001-2017

**Grundwasser**  
Sanierungsvertrag und Genehmigungen  
Installation einer Grundwasserreinigungsanlage.

EIN NEUER STADTTEIL  
FÜR KIRCHSEEN



LEBENSWEIT

IM EINKLANG



MIT DEM ORTSKERN

# DIE GESCHICHTE

Sog. Fiat-Gelände, Markt Kirchseeon

Der Markt Kirchseeon hat mit Beschluß vom 19.2.90 die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München beauftragt, für den Bereich "Fiat-Gelände" ein grobes Strukturkonzept zu erarbeiten.

Im Rahmen der Flächennutzungsplan-Neuaufstellung wurden für diesen Gemeindebereich bereits verschiedene planerische Überlegungen angestellt. Nachdem der Landkreis Ebersberg das Vorhaben Gymnasium nicht mehr weiterverfolgt, sind verstärkt Bemühungen des Grundeigentümers um eine bauliche Nutzung auf die Marktgemeinde zugekommen. Als Alternative hat die Geschäftsstelle des Planungsverbandes Äußerer Wirtschaftsraum München ein grobes Strukturkonzept in der Gemeinderatssitzung am 02.04.1990 vorgelegt. Dieses Strukturkonzept soll Grundlage für die weitere Planbearbeitung werden.

Die wesentlichen Ziele des im folgenden in skizzenhafter Form aufgezeigten Strukturkonzeptes sind:

- o Einbindung des großen und für die Gemeindeentwicklung wichtigen Gebietes in die Gemeindestruktur insgesamt
- o Lösung der erheblichen standortbedingten Probleme Lärmschutz und KFZ-Verkehrsanbindung
- o Städtebauliche Bewältigung, insbesondere: Aufwertung des Ortsbildes, Erhalt der landschaftlichen Eigenart.

In Absprache mit der Deutschen Bundesbahn wurde ein für das Gesamtkonzept wichtiger Geländestreifen, ca. 2 ha von insgesamt fast 20 ha, im Eigentum der Deutschen Bundesbahn, mit in die Überlegungen einbezogen.

Der Planungsverband wird auftragsgemäß im Zusammenwirken mit den Grundeigentümern die Marktgemeinde bei der weiteren Konkretisierung beratend und planend begleiten.

03.04.1990

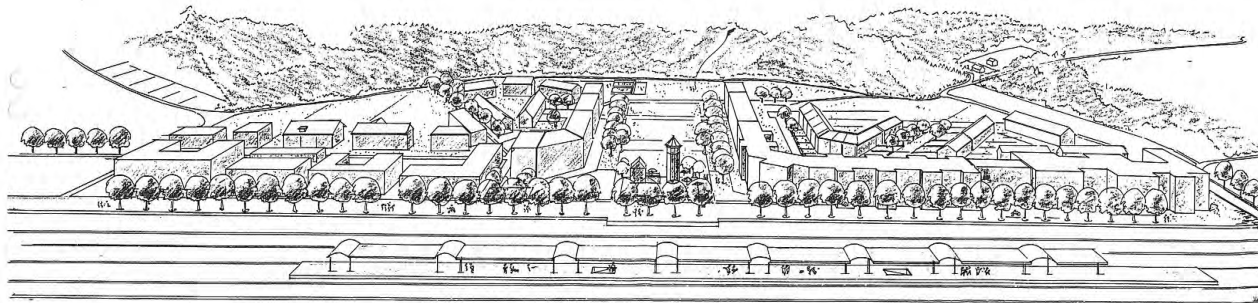
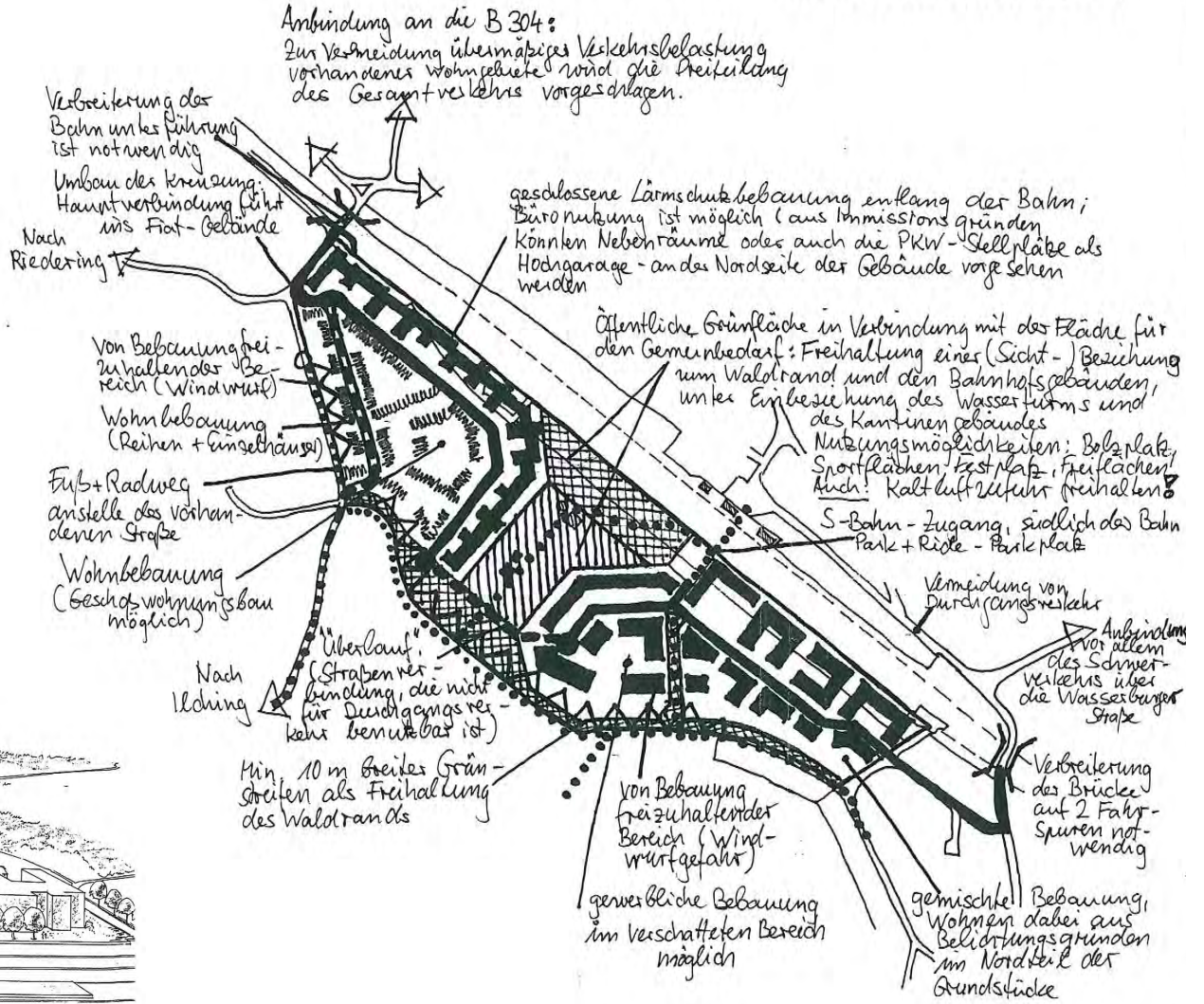
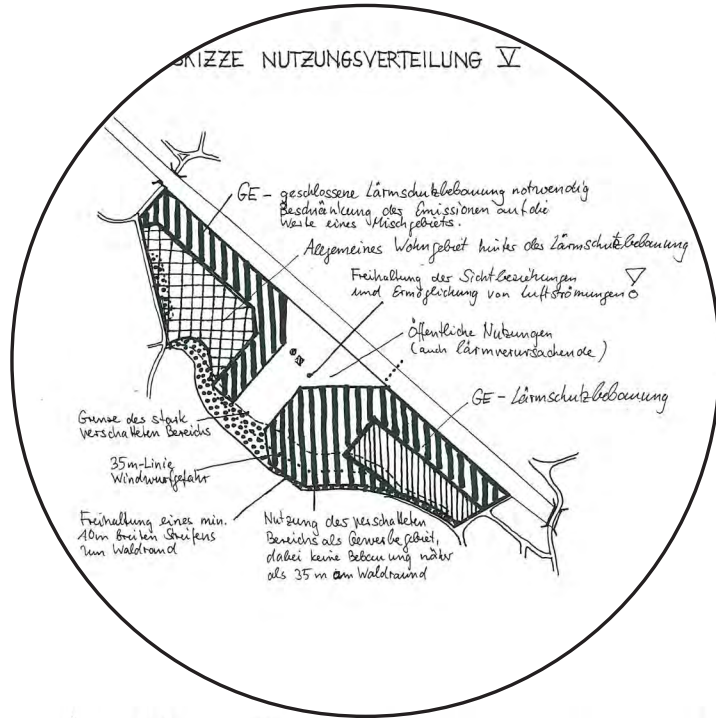




# DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

1990

## STRUKTURKONZEPT





# DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2002 - WORKSHOP

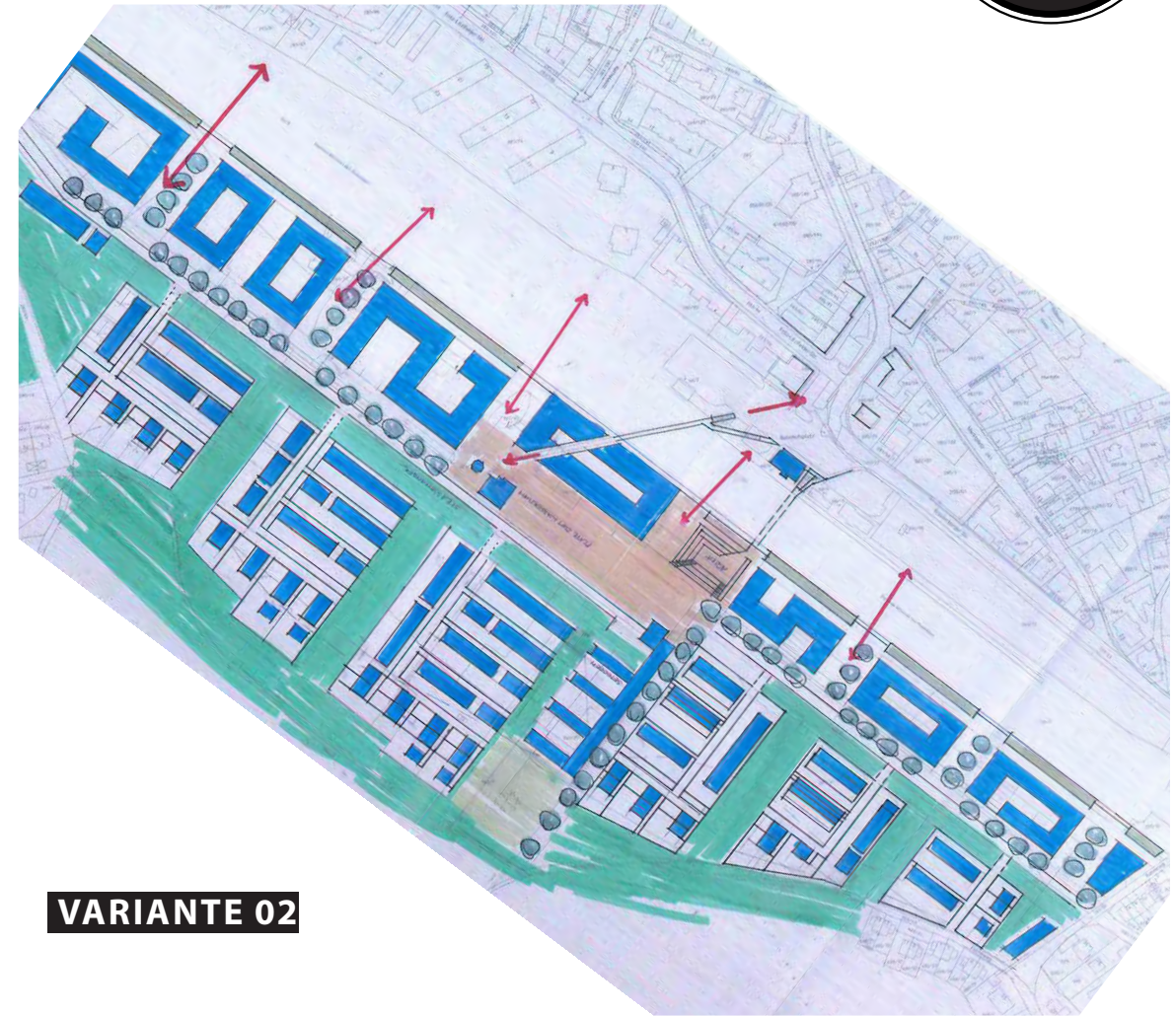
2002

03, MÜNCHEN  
LEX KERFERS, BOCKHORN

MORPHO-LOGIC, MÜNCHEN  
RSM, MÜNCHEN



VARIANTE 01



VARIANTE 02

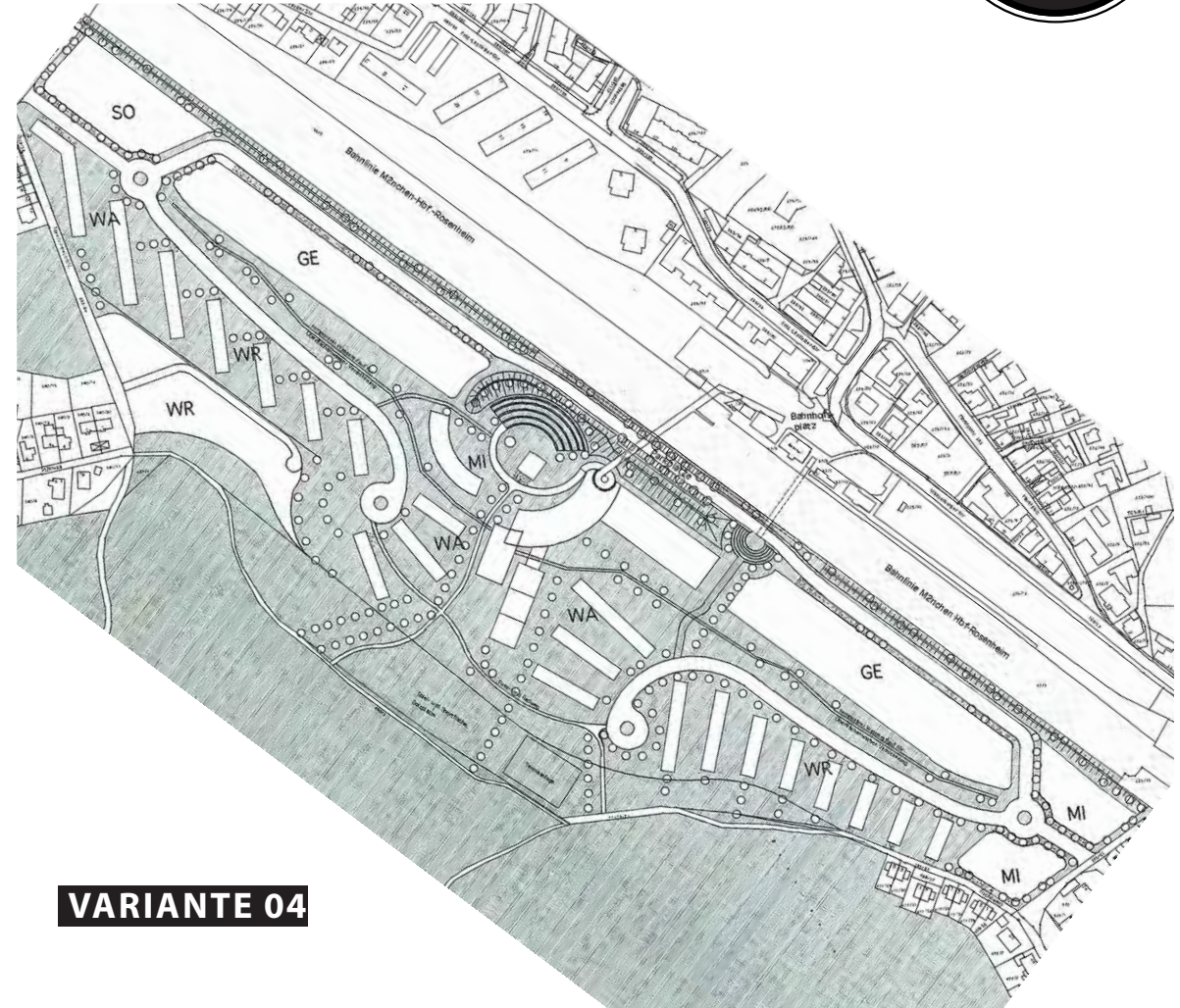
**HAMMER, MÜNCHEN  
LOHRER-HOCHREIN, WALDKRAIBURG**

**VON SCHIRNDING, GERMERING  
JESSACHER, LÄNGENMOOS**

**2002**



**VARIANTE 03**



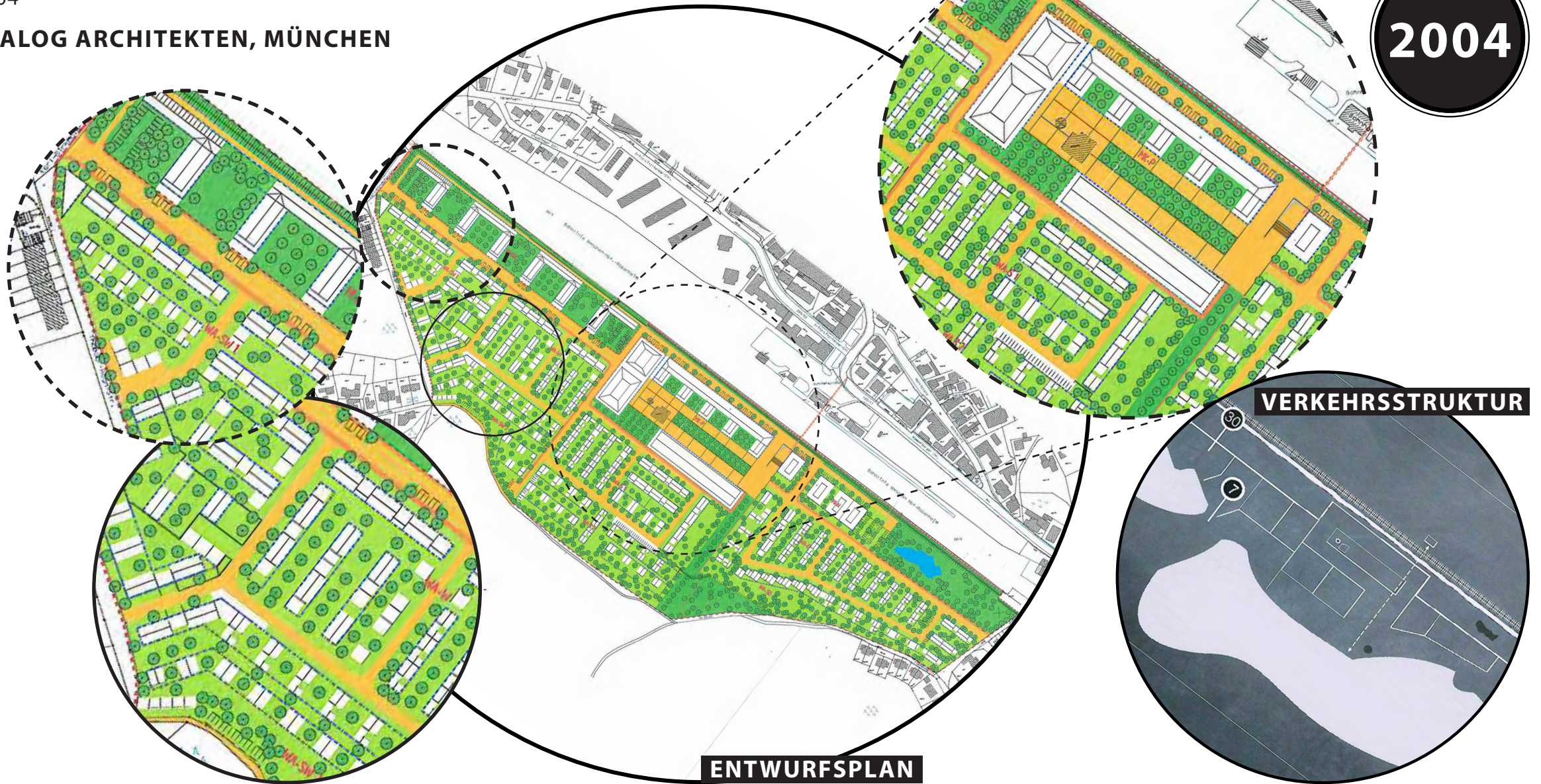
**VARIANTE 04**

# DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2004

DIALOG ARCHITEKTEN, MÜNCHEN

2004



# 02 Unsere Mittenerweiterung- Grün und vielfältig

# UNSER QUARTIER - GRÜN, URBAN, SOZIAL



GESCHICHTE  
**BESTEHENDES  
KULTURGUT  
NUTZEN!**



**RUND UM DEN WASSERTURM  
ENTSTEHT EINE NEUE MITTE**



GEMEINSCHAFT  
**INKLUSIV &  
SOZIAL**



**WOHNOPTIONEN SCHAFFEN  
BETEILIGUNG IM  
PLANUNGSPROZESS**



NATUR  
**LEBENSQUALITÄT &  
ERHOLUNG**



**ÖKOLOGIE, POSITIVE GRÜNBILANZ  
CO2 BILANZ**

# PROJEKTIDEE EIN NEUER STADTTEIL FÜR ALLE

## WAS KIRCHSEON BESONDERS MACHT

WIR IN  
KIRCHSEON

EIN ORT  
MIT  
TRADITION

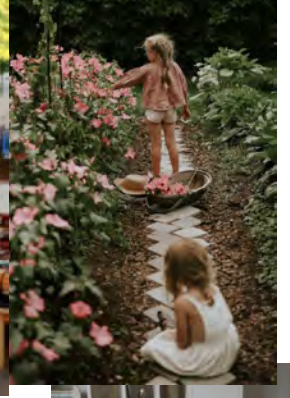
UNSERE  
NATUR &  
UMWELT

Aus dem historischen Erbe entsteht ein  
**ERGÄNZENDER & LEBENDIGER  
STADTTEIL FÜR ALLE**

ZIEL IST ES, DIE MITTE DES MARKT KIRCHSEON  
WEITER ZU DENKEN UND EINEN ORT MIT IDENTITÄT  
UND LEBENSQUALITÄT ZU SCHAFFEN.

Die Planung muss die Besonderheit(en) des Ortes  
aufnehmen und dadurch unverwechselbar sein.

CREATIVE DESIGN Mittenentwicklung



KIRCHSEON



# PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE

KIRCHSEEON



# PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE



SENIORENWOHNEN  
BÜRONAHES WOHNEN  
STUDENTISCHES WOHNEN  
REIHENHAUS &  
GESCHOSSWOHNUNGEN...



STÄRKUNG  
IDENTITÄT  
& GEWERBE-  
STANDORT



GASTRONOMIE /  
NAHVERSORGUNG /  
BÜRO / GEWERBE /  
HANDWERKER /  
SERVICE



MIX VON  
WOHNUNGS-  
TYPEN &  
ANGEBOTEN

MOBILITÄT

ELECTRO-MOBILITÄT /  
RADWEGE  
MOBILITÄTSMIX /  
MENSCH IM FOKUS

RAHMEN &  
QUALITÄTEN  
FÜR UNSER  
QUARTIER

SOZIALE  
INFRA-  
STRUKTUR

SCHULE / KITAS /  
BÜRGERHAUS

STÄDTEBAU  
& FREIRAUM

DEKONTAMINATION /  
GRÜNRAUM / ÖFFENTLICHER RAUM /  
DICHTER NUTZUNGEN / LEBEN

KIRCHSEEON



# PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE



KIRCHSEEON

## LIFE BALANCE

Wir wollen bezahlbaren Wohnraum schaffen.  
Für eingessene Kirchseeoner, Kirchseeoner, die weggezogen  
sind und Neubürger die zur heutigen Gemeinde passen.

### AKTIVITÄTEN

Freizeit / Arbeit  
Spiel & Spaß

### LEBEN IM QUARTIER

### WOHNEN FÜR ALLE

Wir ergänzen was noch  
fehlt! Wir verstehen uns als  
Weiterentwicklung der  
Marktgemeinde



INTERESSANTER MIX  
CO-WORKING

ÄRZTTEHAUS



EINKAUF-  
MÖGLICHKEITEN



GASTRONOMIE



KITA  
SCHULE



SPORT UND  
FREIZEIT



GRÜN UND  
NAHERHOLUNG



AUFENTHALTSQUALITÄT  
IM VORDERGRUND



# ANBINDUNG INS QUARTIER

KIRCHSEEON

NORD ANSCHLUSS

B304

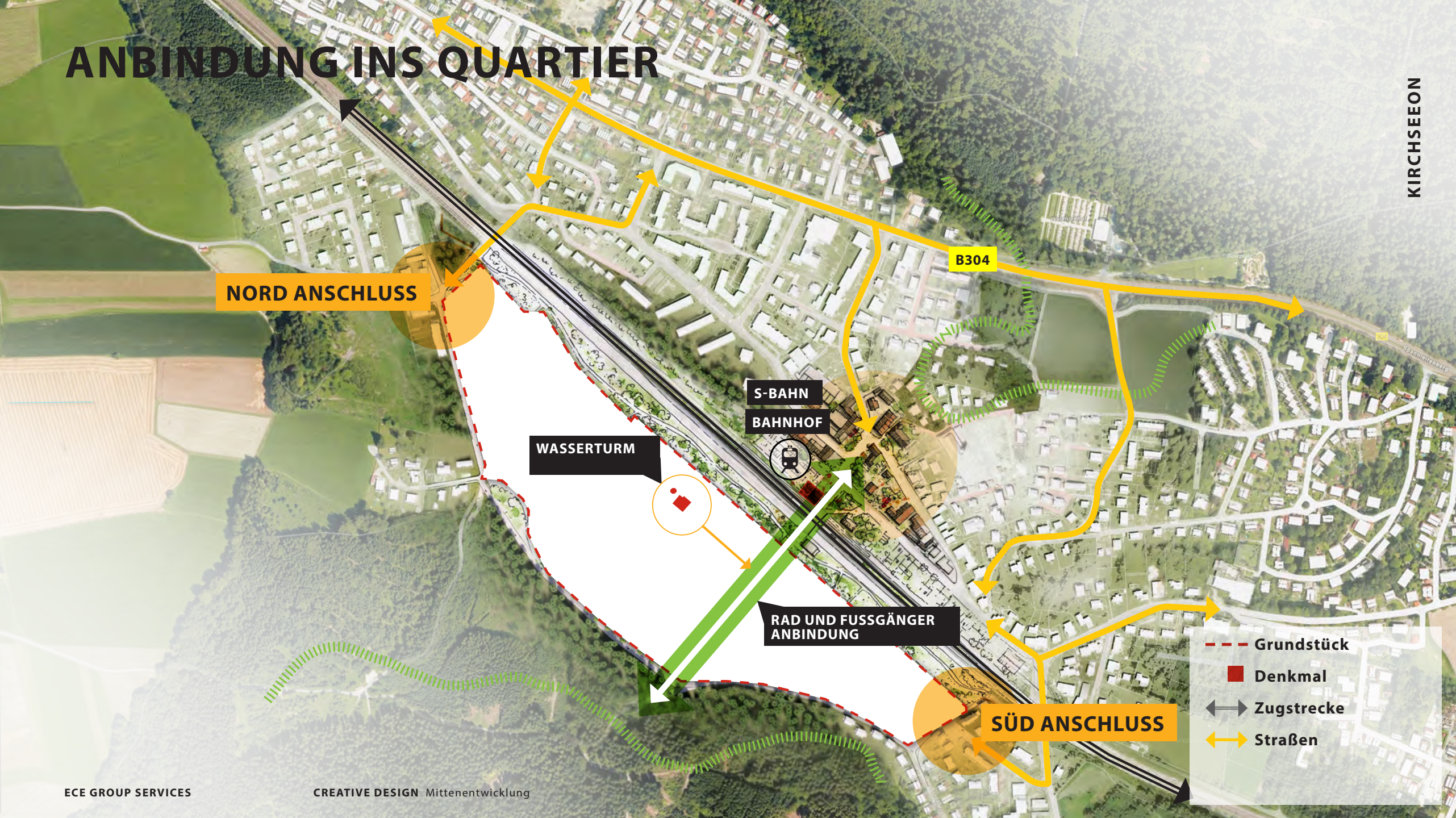
S-BAHN  
BAHNHOF

WASSERTURM

RAD UND FUSSGÄNGER  
ANBINDUNG

SÜD ANSCHLUSS

- - - Grundstück
- Denkmal
- ↔ Zugstrecke
- Straßen



# ANBINDUNG ZUM QUARTIER



KIRCHSEEON

# ANBINDUNG INS QUARTIER

KIRCHSEEON

NORD ANSCHLUSS

B304

S-BAHN  
BAHNHOF

WASSERTURM

RAD UND FUSSGÄNGER  
ANBINDUNG

SÜD ANSCHLUSS



# ANBINDUNG IM QUARTIER

KIRCHSEEON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.

NORD ANSCHLUSS

NEUE MITTE

SÜD ANSCHLUSS

B304

- Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- Sichtbezug zum Denkmal
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Grünstreifen
- Verbindungsunkte



# STRUKTURKONZEPT AREAL

KIRCHSEEON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals

- - - Grundstück
- Denkmal
- ⇒ Zugstrecke
- ⇄ Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug

# GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEESON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals
- Raumsequenzen und  
Öffentlicher Raum



- - - Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- ↔ Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Plätze/Treffpunkte

# GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEESON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals
- Raumsequenzen und  
Öffentlicher Raum



- - - Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- ⟷ Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Plätze/Treffpunkte



# GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEEON

- Grüne Fuss- und Rad-  
verbindung
- Vernetzung Innenstadt  
und Landschaft.
- Gliederung und Zonie-  
rung des Areals
- Raumsequenzen und  
Öffentlicher Raum



- - - Grundstück
- Denkmal
- Zugstrecke
- ⋯⋯⋯ Wegeverbindung/Netzaufbau
- Straßen
- Grünachsen/Grünbezug
- Plätze/Treffpunkte

# RAHMEN FÜR UNSER QUARTIER

STÄRKUNG IDENTITÄT

VERBINDUNG INS QUARTIER

LEBENDIGE MITTE

NORD ANSCHLUSS

NAHVERSORGUNG  
& GASTRONOMIE

IDENTITÄT  
KIRCHSEEON

SCHWIMM-  
BAD

SCHULE &  
BILDUNG

B304

RATHAUS

MARKT-  
PLATZ

BAHNHOF

LEBENDIGE  
MITTE

GUTE VERBINDUNG  
STÄRKEN

SÜD ANSCHLUSS



# SOZIALE INFRASTRUKTUR

BILDUNG & KITA

SPORTANGEBOT

VEREINE

NORD ANSCHLUSS

KITA

SCHULE & BILDUNG

SPORT FOKUS



Schwimmbad  
Schule&Bildung  
Rathaus  
Marktplatz  
Nahversorgung&Gastronomie



KIRCHSEESON



SPORT & SPIEL

MARKTPLATZ  
RATHAUS

BAHNHOF



NAHVERSORGUNG



LEBENSMITTEL

ÄRZTEHAUS  
GASTRONOMIE

ROOFTOP  
& SPORT



KINDER  
WASSERSPIEL



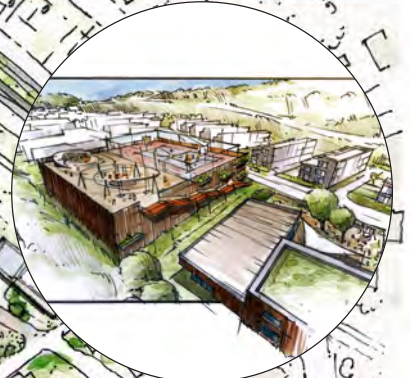
KITA

SÜD ANSCHLUSS



# MASTERPLANSKIZZE

KIRCHSEEN



# MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte

In Szene setzen  
und neue Nutzung  
der denkmal-  
geschützten  
Gebäude

Aktive  
Erdgeschosse  
am lebendigen  
Platz

KIRCHSEON



# MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte



SCHUTZDESKIRCHSEEONERSUEDENS.DE

Kommen Sie zur **Infoveranstaltung**  
der Gemeinde und des Investors am

**Mittwoch, 27.07.2022**  
um 19,00 Uhr  
in die ATSV-Halle

**und stellen Sie Ihre Fragen.**

Bilden Sie sich Ihre Meinung  
zu diesem Thema – unabhängig  
von blumigen Worten und  
schönen Bildern.

**Neues zum Thema Altlastenfall  
„Bahnschwellenwerk“**

**Was passiert mit  
Kirchseeon?**



SCHUTZ DES KIRCHSEEONERSUEDENS EV.

BILD: TINA SCHARFEN

# MASTERPLAN - Leben am Platz



**INTERESSANTER MIX**



**CAFE, BÄCKER,  
LEBENSMITTLER,  
CO-WORKING,  
AUSSENGASTRONOMIE  
ÄRZTEHAUS  
U. V. M.**



**AUFENTHALTSQUALITÄT  
IM FOKUS**

# NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon



QUARTIERS-  
MANAGEMENT




NACH-  
HALTIGER  
QUARTIERS-  
BETRIEB



BIO-  
DIVERSI-  
TÄT



KLIMA-  
NEUTRALES  
QUARTIER



ÜBERNAHME V.  
VERMIETER-AUF-  
GABEN -WOHNEN  
& GEWERBE  
WELLBEING



WELL  
BEING




SMART  
CITY



QUARTIERS-  
MANAGEMENT



ZUKUNFTS-  
FÄHIGE  
MOBILITÄTS-  
KONZEPTE



RESSOURCEN-  
SCHONENDER  
UMGANG MIT  
WASSER



NACH-  
HALTIGE  
MATERIALIEN/  
BAUEN  
MIT HOLZ



# NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon

## Mobilität

Fußwegenetz, Radwegenetz, Fahrradabstellplätze,  
Verleihsysteme, Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr,  
Straßennetz mit Stellplätzen, Car-Sharing, E-Mobilität

## Wasser und Boden

Flächen und Versiegelung  
Erdmassen- und Altlastenmanagement  
Starkregenmanagement und Grundwasserschutz

## Biologische Vielfalt

Natur- und Artenschutz, Lebensräume, Biotope,  
Grün- und Freiflächenvernetzung  
Ressourcen- flächensparsamens Bauen

## Emissionen und Immissionen

Wenig Luftschafstoffe und Lärm,  
Sinnvolle Beleuchtung im öffentlichen Raum  
Schallschutz (insb. Bahn)

## Stadtklima

Luftaustauschbahnen  
Wärmeinseln und Durchlüftung  
Verteilung und Größe der Grünflächen, Dachbegrünung



# NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon

## Energie

Energieeffizientes, ressourcen- und flächensparsames Bauen  
Gebäude mit niedrigem Energiebedarf  
Clevere Energieversorgung  
**Solarenergie & Gebäude Wärmepumpen**

## Ökonomie

Kosten und Förderprogramme  
Markt- und Zielgruppenanalyse  
Konzept für lokale Wirtschaft, aktive Vermarktung

## Offener Prozess und ganzheitliche Planungsansatz

Ganzheitlicher Planungsansatz  
Beteiligung und transparente Kommunikation  
Qualitätssicherung

## Smarte Quartiersentwicklung

Ver- und Entsorgung  
Smarte Planung  
Digitale Infrastruktur



# NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

## für den Markt Kirchseeon

### STATUS QUO - QUARTIERSEBENE

- ✓ **Mobilitätskonzept**
- ✓ **Klimafolgerisikoanalyse**
- ✓ **Rahmenkonzept zur Sanierung und Verwertung (Altlasten)**
- ✓ **Belichtungssimulationen (Masterplan)**
- ✓ **Vielfältiger Nutzungsmix (Bildung, Kultur, Freizeit, Arbeit, Wohnen...)**
- ✓ **Erste Ansätze Energieversorgung - Wärmepumpen mit Geothermie, ggfs. Fernwärme, Contracting-Optionen**

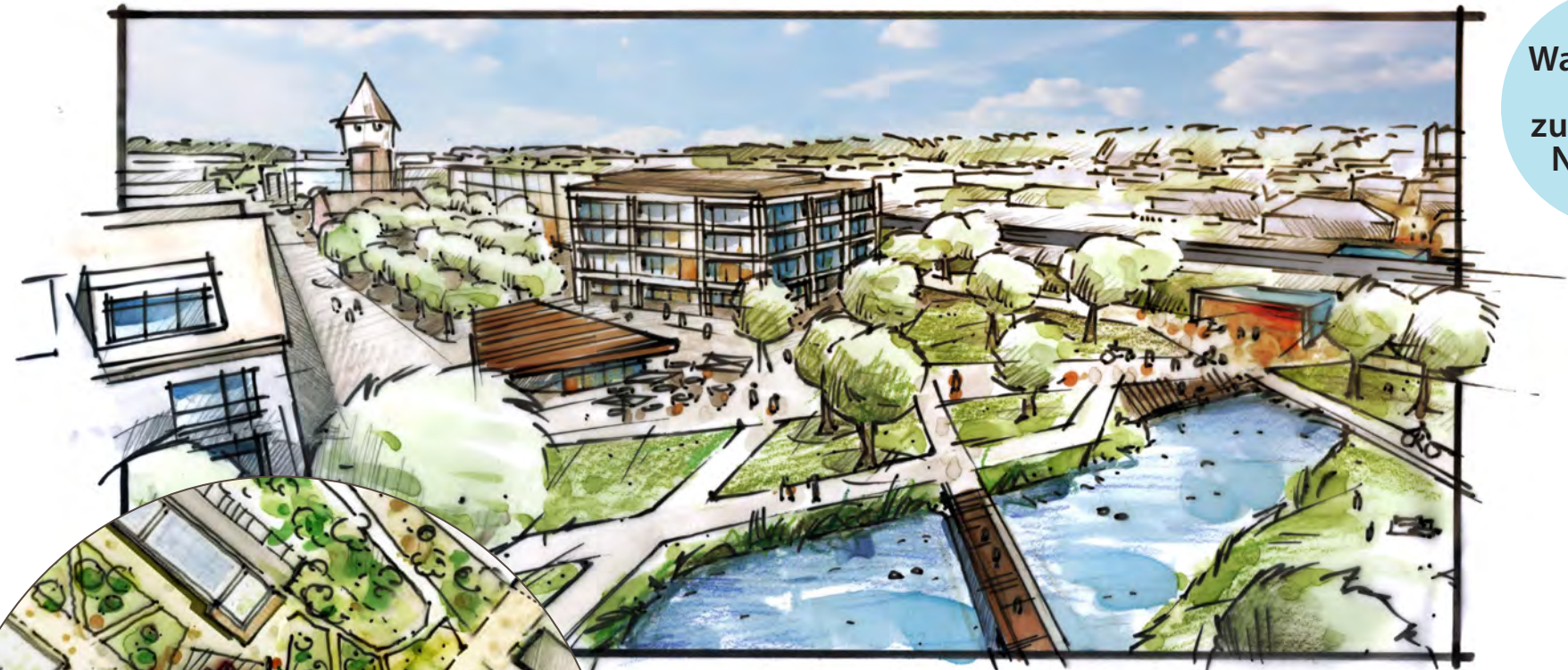
# MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit

Verbindung der Mitte mit Wasser und Freizeit



KIRCHSEEON

Wasser und Grün zur aktiven Nutzung

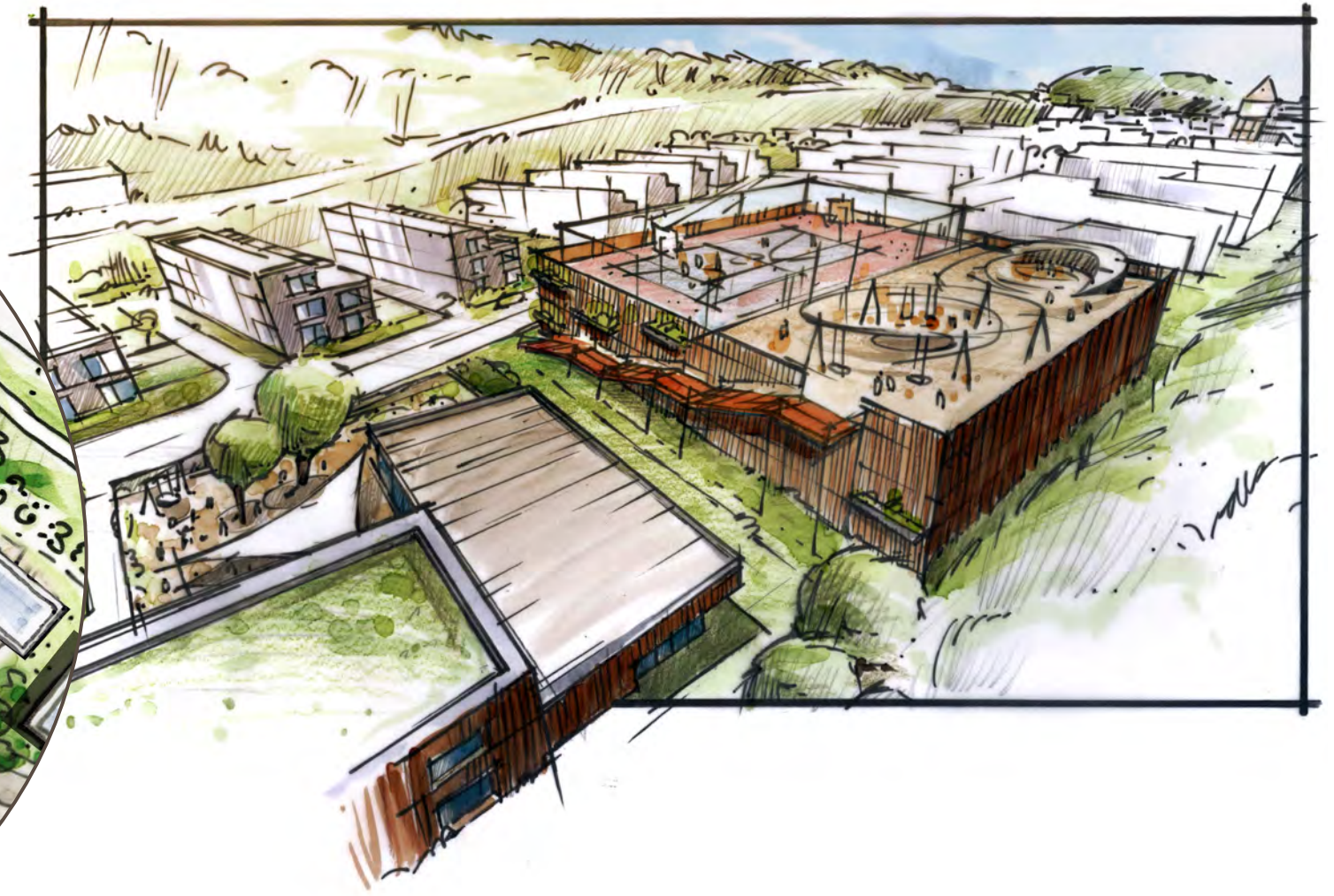
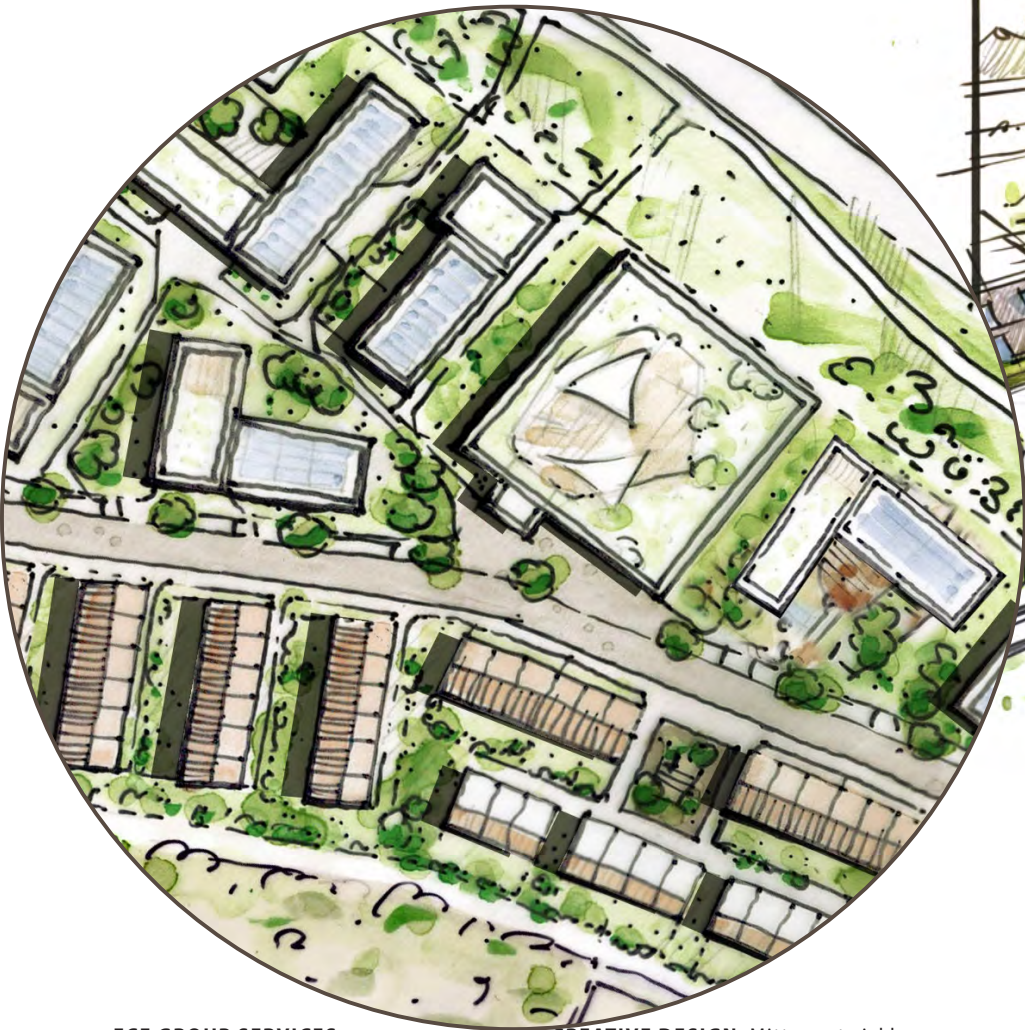


# MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit



WASSER UND GRÜN ZUR  
AKTIVEN NUTZUNG

# MASTERPLAN - Multifunktional, Mobilität, Hub, Sport & Spiel



# MASTERPLANIDEE - STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN



**AREAL**  
**164.000 m<sup>2</sup>**

**ÖFFENTLICHES GRÜN**  
ca. **25.000 m<sup>2</sup>**

**PLATZ**  
ca. **9.600 m<sup>2</sup>**

**PRIVATES GRÜN**  
ca. **28.000 m<sup>2</sup>**

**ÖFFENTLICHE HAND & GEWERBE**  
ca. **22.500 m<sup>2</sup> BGF**

**ÖFFENTLICHE HAND**  
ca. **16 %**

**REIHENHÄUSER**  
ca. **21.000 m<sup>2</sup> BGF**

**REIHENHÄUSER**  
ca. **15 %**

**GESCHOSSWOHNEN**  
ca. **97.500 m<sup>2</sup> BGF**

**GESCHOSSWOHNEN**  
ca. **69 %**

**WOHNUNGEN**  
ca. **1.300**

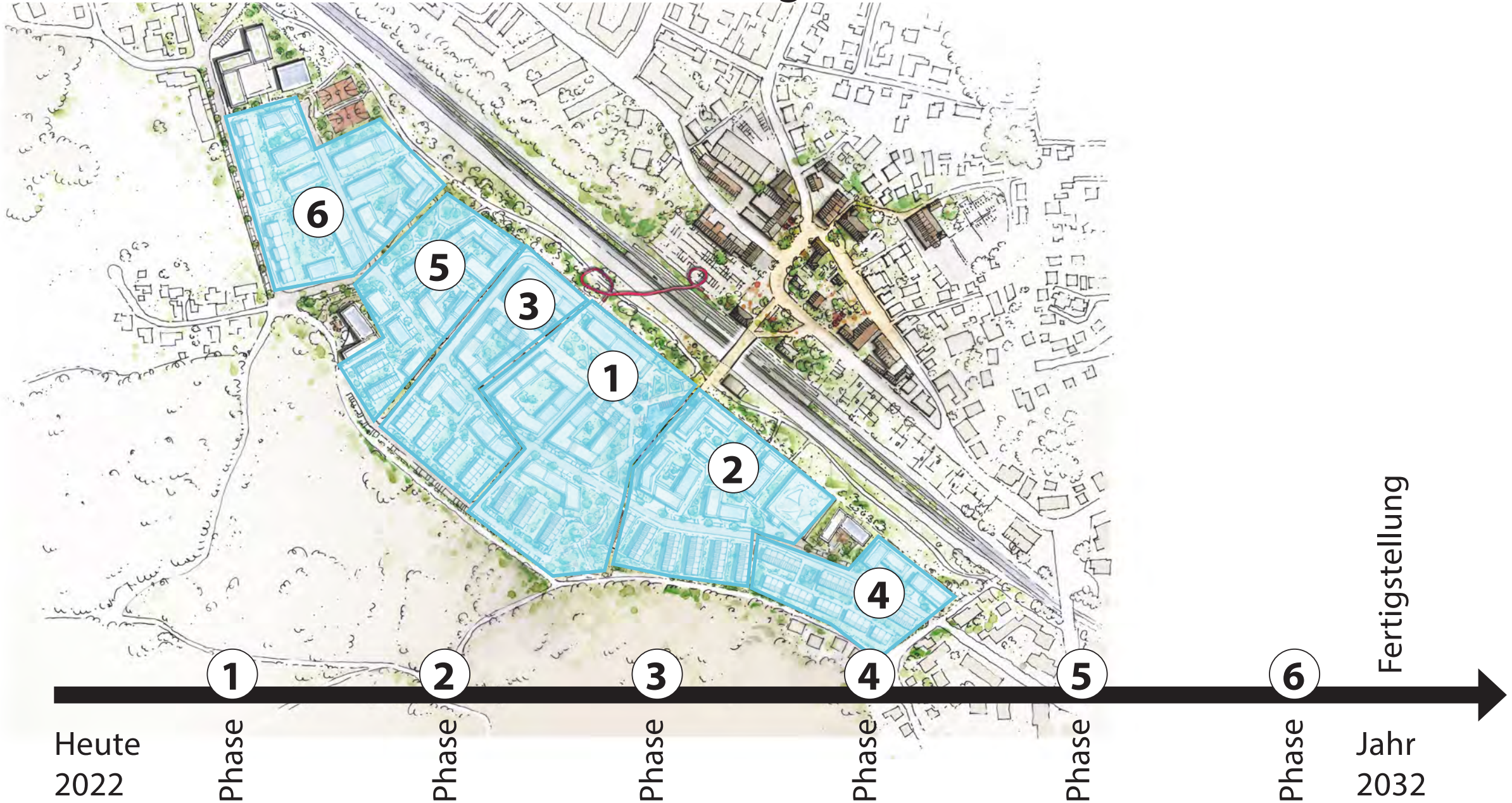
**GESAMT**  
ca. **141.000 m<sup>2</sup> BGF**



KIRCHSEEN



# MASTERPLANIDEE - Realisierung in Phasen





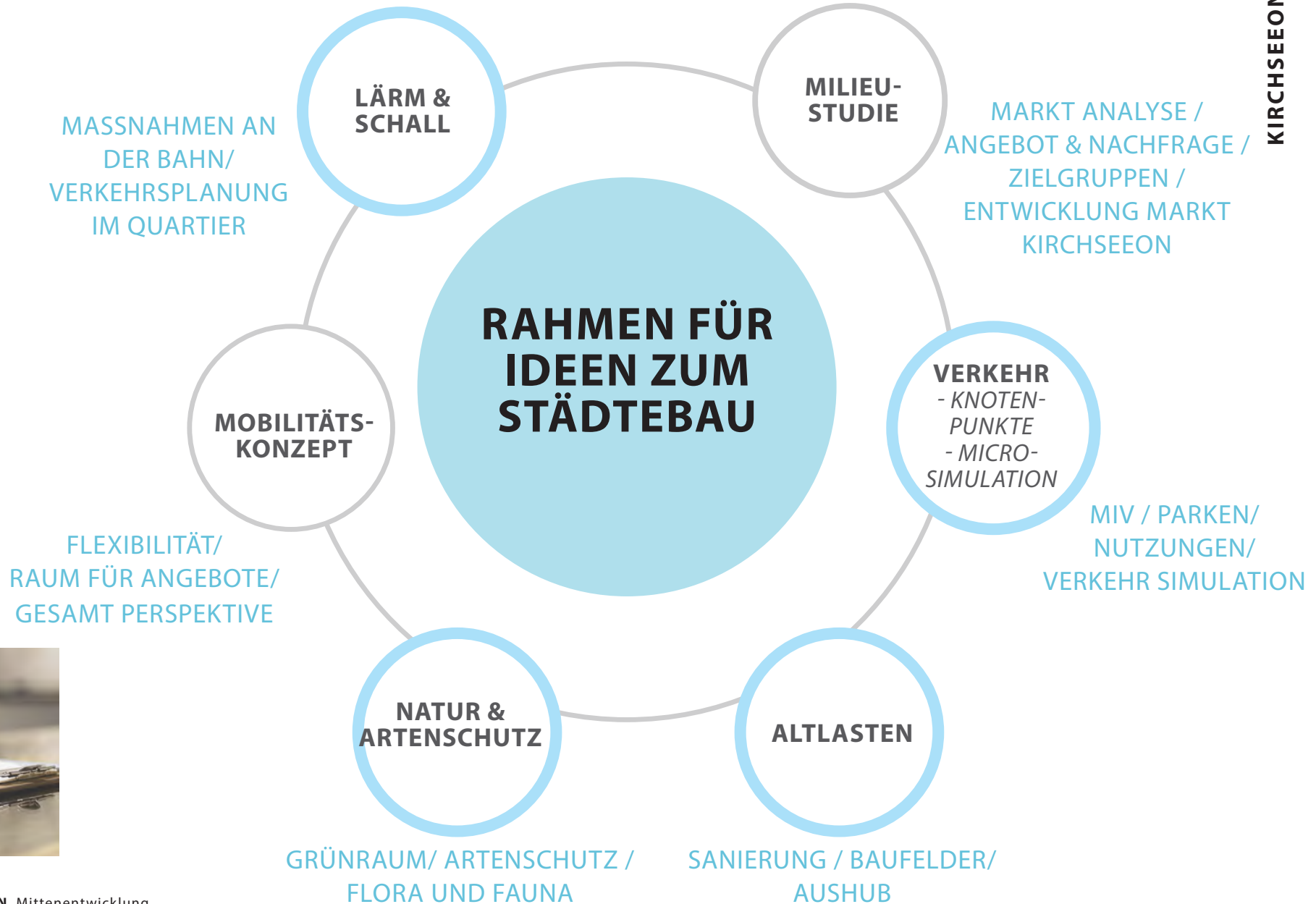
Alle Gutachten sind über die Startseite der Gemeinde  
Webseite des Markt Kirchseon zu erreichen:

<https://www.kirchseon.de/entwicklung-ehem.-bahnschwellenwerk>

# 03 Unsere Mittenerweiterung- Vernetzt & angebunden

# GUTACHTEN & GRUNDLAGEN

Durch den Markt Kirchseeon beauftragte Gutachten:  
Ergänzende Studien



# GUTACHTEN ERARBEITUNG DER GRUNDLAGEN

KIRCHSEESON



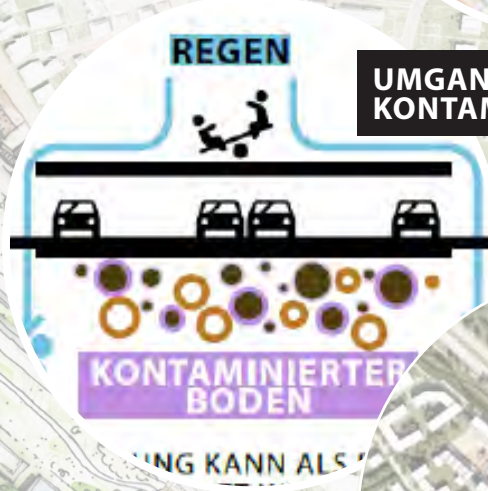
**ERSCHLIESSUNG  
VERKEHR**



**SOZIALE INFRASTRUKTUR  
KITAS, SCHULE,  
BÜRGERHAUS**

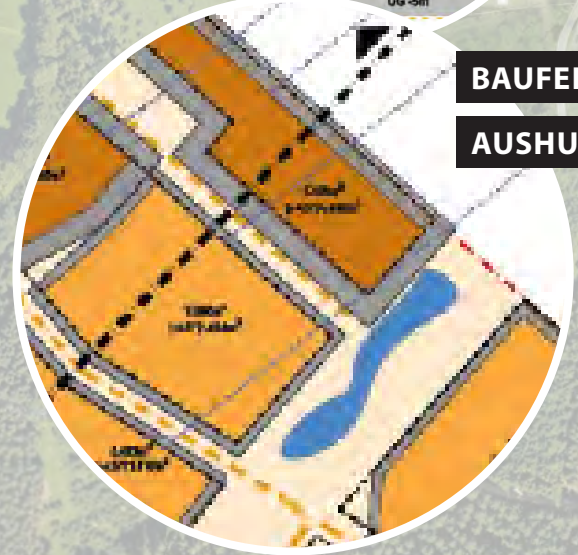


**ÖFFENTLICHE RÄUME  
GRÜN & VERSIEGELUG**



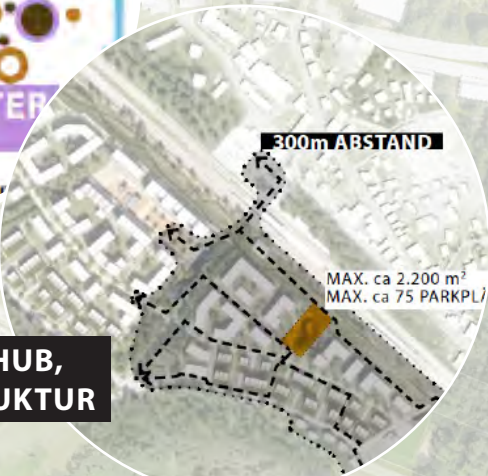
**UMGANG MIT  
KONTAMINATION**

**BAUFELDER  
AUSHUB**



**DÄCHER  
SOLARENERGIE  
GARDENING**

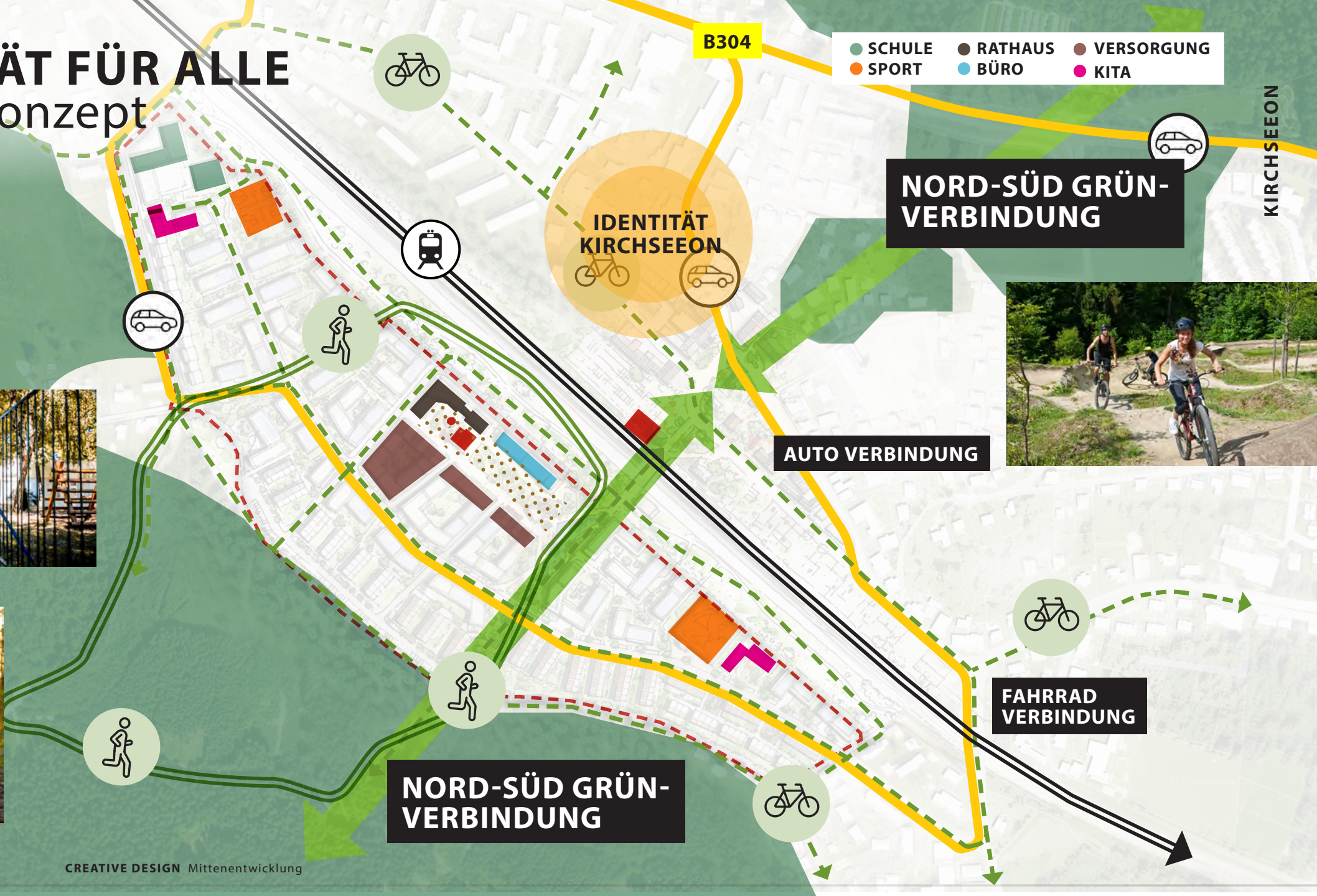
**AUTOARM  
MOBILITÄT, HUB,  
E-INFRASTRUKTUR**



# MOBILITÄT FÜR ALLE

## Strukturkonzept

- SCHULE
- SPORT
- RATHAUS
- BÜRO
- VERSORGUNG
- KITA



# PROJEKTIDEE VERNETZUNG & MOBILITÄT



Ausbau des  
Mobilitäts-Angebots in  
gesamt Kirchseon

## Ein Mobilitätskonzept für die Zukunft

- Das passende Mobilitätskonzept wird den neuen und den bestehenden Ortskern von Kirchseon verbinden
- Langfristig wird der Verkehr "im Fluss" gehalten. Wohngebiete werden durch eine durchdachte Verkehrsführung entlastet.

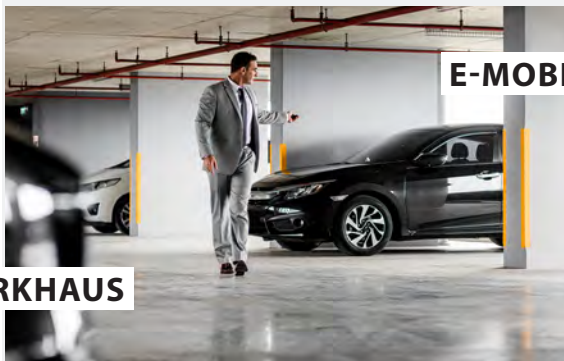


# PROJEKTIDEE MOBILITÄT

In Ergänzung  
in Einklang  
zu bestehender Bus und  
S-Bahnverbindungen



## MOBILITY HUB



CAR SHARING

LADESTATIONEN

QUARTIERS-  
GARAGE

REPARATUR-  
WERKSTATT

E-MOBILITÄT

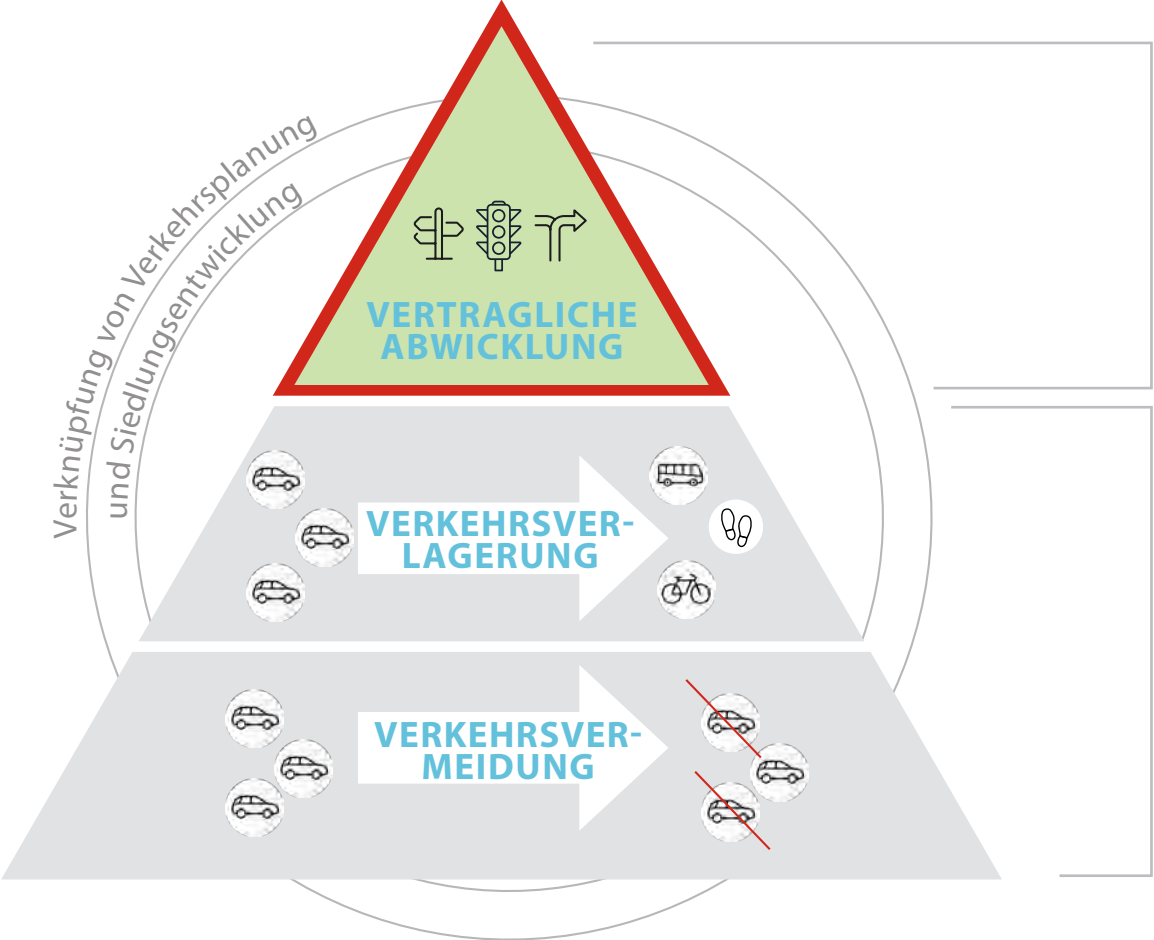
PARKHAUS

PAKETLIFERUNGEN  
PER LASTENRAD

ÜBERREGIONALE RADWEGE



# VERKEHR & MOBILITÄT HANDLUNGSSTRATEGIEN



„Mobilitätskonzepten (...) wird ein großes Potenzial für die Lösung von Verkehrsproblemen in Städten und für eine **flächeneffiziente, nachhaltige Verkehrs- und Siedlungsentwicklung** zugesprochen.“

-Ostendoorp et. all (2020)

**Vorliegende Verkehrsuntersuchung**



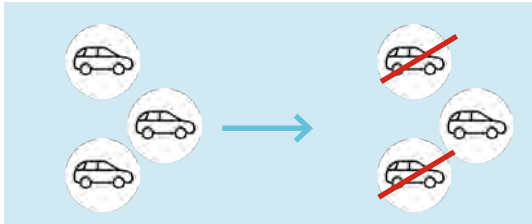
Mobilitätskonzept  
Stadt- und Raumplanung



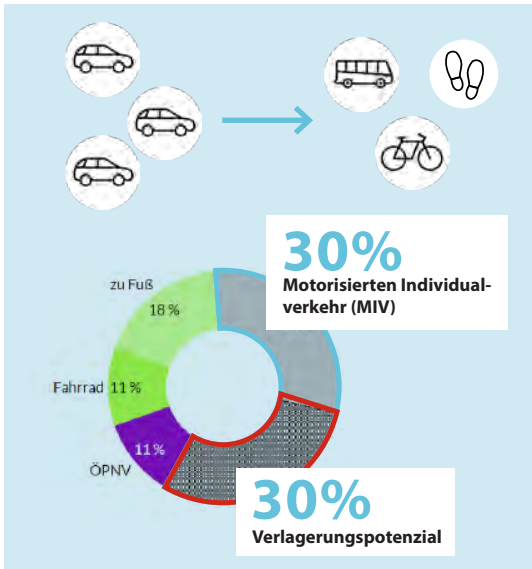
# VERKEHR & MOBILITÄT HANDLUNGSSTRATEGIEN

## WO STECKEN POTENZIALE ZUR OPTIMIERUNG?

### Verkehrsvermeidung



### Verkehrsverlagerung



## WIE KANN MAN OPTIMIEREN?

1.



Weg vom eigenen PKW - hin zu verfügbaren alternativen Mobilitätsangeboten, die die Straßen entlasten und die Umwelt schonen.

2.

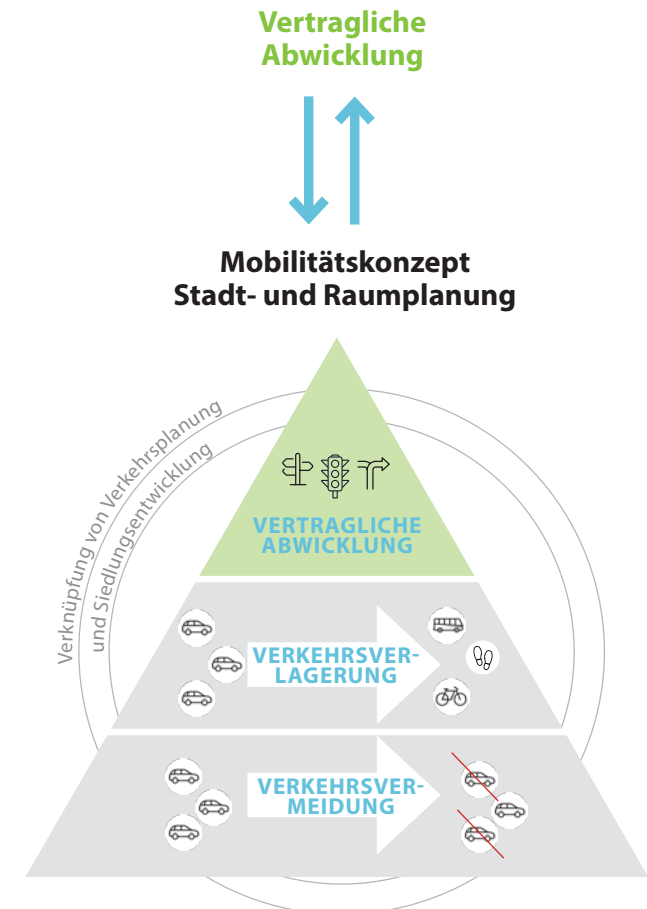


Sharing Angebote/Logistik/ ÖPNV/Fahrradfreundlichkeit/Verkehrsfreundlichkeit/Kommunikation

Innerörtliche Knotenpunkte optimieren. Verkehrsflüsse mittels Ampelschaltung und Einbahnstraßen beruhigen und optimieren.

## GEMEINSAM LÖSUNGEN ENTWICKELN

Hand in Hand mit Kirchseeons Verkehrs- und Siedlungsentwicklung.



# 04 Unsere Mittenerweiterung- Nachhaltig & grün

# NATUR- UND ARTENSCHUTZ, FREIRAUM UND VEGETATION

## FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN



Code	Biotoyp	Tiergruppen
G4	Trittrasen	-
P11	Parkanlage mit Baumbestand mittlerer Ausprägung	Fledermäuse Brutvögel
P432	Industriebrache mit artenarmen Ruderalfluren und lückiger Verbuschung	Brutvögel Reptilien
P43	Industriebrache mit Pioniergehölz und dichter Verbuschung auf teilversiegelten Böden	Fledermäuse Brutvögel Reptilien
W22	Vorwald auf urban-industriellem Standort	Fledermäuse Brutvögel Reptilien
L2 / L7	Laubmischwald, teilweise standortgerecht, mittlere Ausprägung	Fledermäuse Brutvögel Reptilien
X4	Gebäude	Gebäudebewohnende Fledermäuse und Brutvögel
V11	Asphaltierte Verkehrsfläche, teilweise mit Pioniergehölzen	Reptilien
V12	Teilversiegelte, stark verdichtete Flächen	Reptilien



### Untersuchungsumfang

mit Naturschutzbehörde abgestimmt

### Untersuchungszeitraum

März bis September 2022

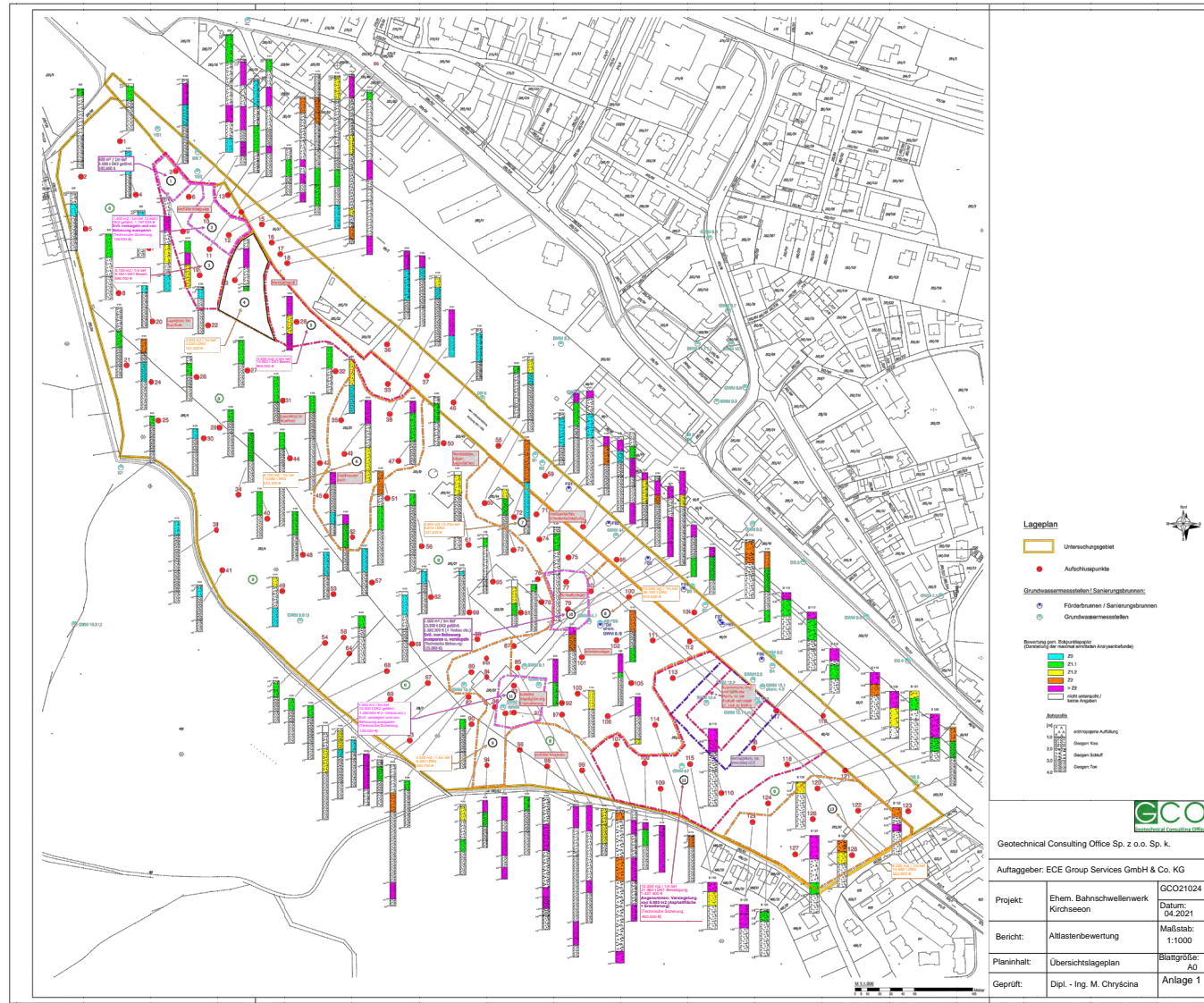
# NATUR- UND ARTENSCHUTZ, FREIRAUM UND VEGETATION

## FAZIT

- kein Schutzstatus im Plangebiet
- keine Schutzgebiete im Einwirkungsbereich des Vorhabens
- Vegetation: geringer Anteil hochwertiger Strukturen im Plangebiet
- Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebiets erforderlich
- Untersuchungsumfang Fauna (Fledermäuse, Vögel, Reptilien) mit UNB abgestimmt
- Untersuchungsergebnisse Fauna Herbst 2022



# SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS



→ AUF DEM GELÄNDE LIEGEN NOCH BODEN- UND GRUNDWASSERKONTAMINATION. ENTSTANDEN DURCH DREI HAUPTETRAGSSTELLEN WÄREND DIE EHEMALIGE INDUSTRIELLEN NUTZUNG, DIE SEIT JAHREN IM AUFTRAG DER DEUTSCHEN BAHN AG ERKUNDET UND SANIERT WERDEN.

→ Eine Gefährdung für den Wirkungspfad Boden - Mensch (direkter Kontakt) und des Wirkungspfades Boden - Nutzpflanze muss in jedem Fall vermieden werden.

→ Derzeit wird in Zusammenarbeit mit den beteiligten Fachbehörden, Fachgutachtern und Fachfirmen ein Sanierungsplan erstellt.

→ Gutachten liegen bereits vor. Entsprechende Fachämter sind eingebunden.

# MASTERPLAN - Aushub

## SCHLÜSSELMASSNAHMEN

In allen Bereichen, in denen keine Tiefgarage errichtet werden -bis auf die Fläche der ehemaligen Kyanisieranlage werden zwischen **50cm und 1m Boden auf- bzw. abgetragen / ausgetauscht**.

Zusätzlich werden die **Bereiche der Tiefgaragen um 5m bzw. 10m ausgehoben**.

Zwei Bereiche werden versiegelt.

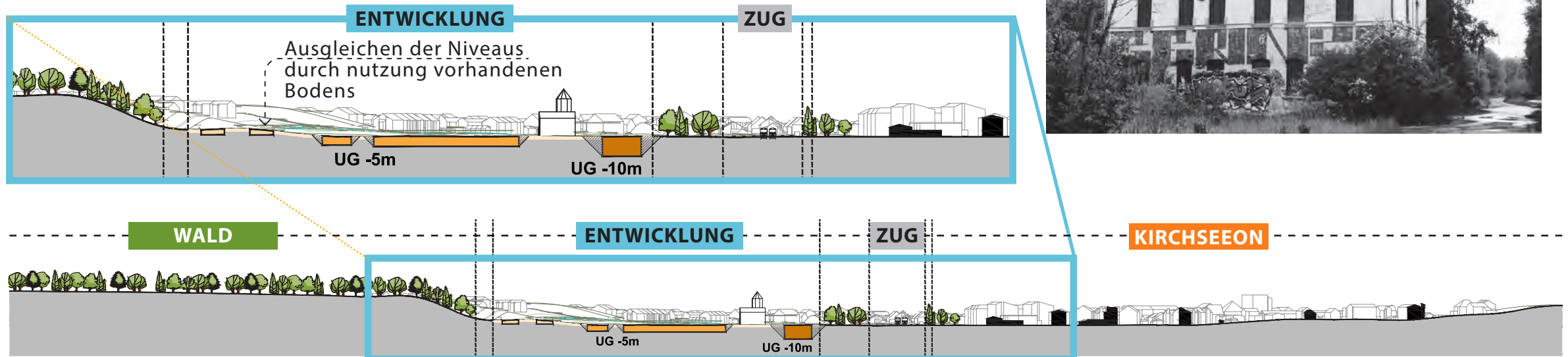
Außerdem werden **je nach Baugrubenkonzept weitere Böden entnommen und entsorgt**.



KIRCHSEEON



## Schnitt



# SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

## Schutzmassnahmen, z.B.:



**Wir halten sie informiert!**

Das rote Telefon

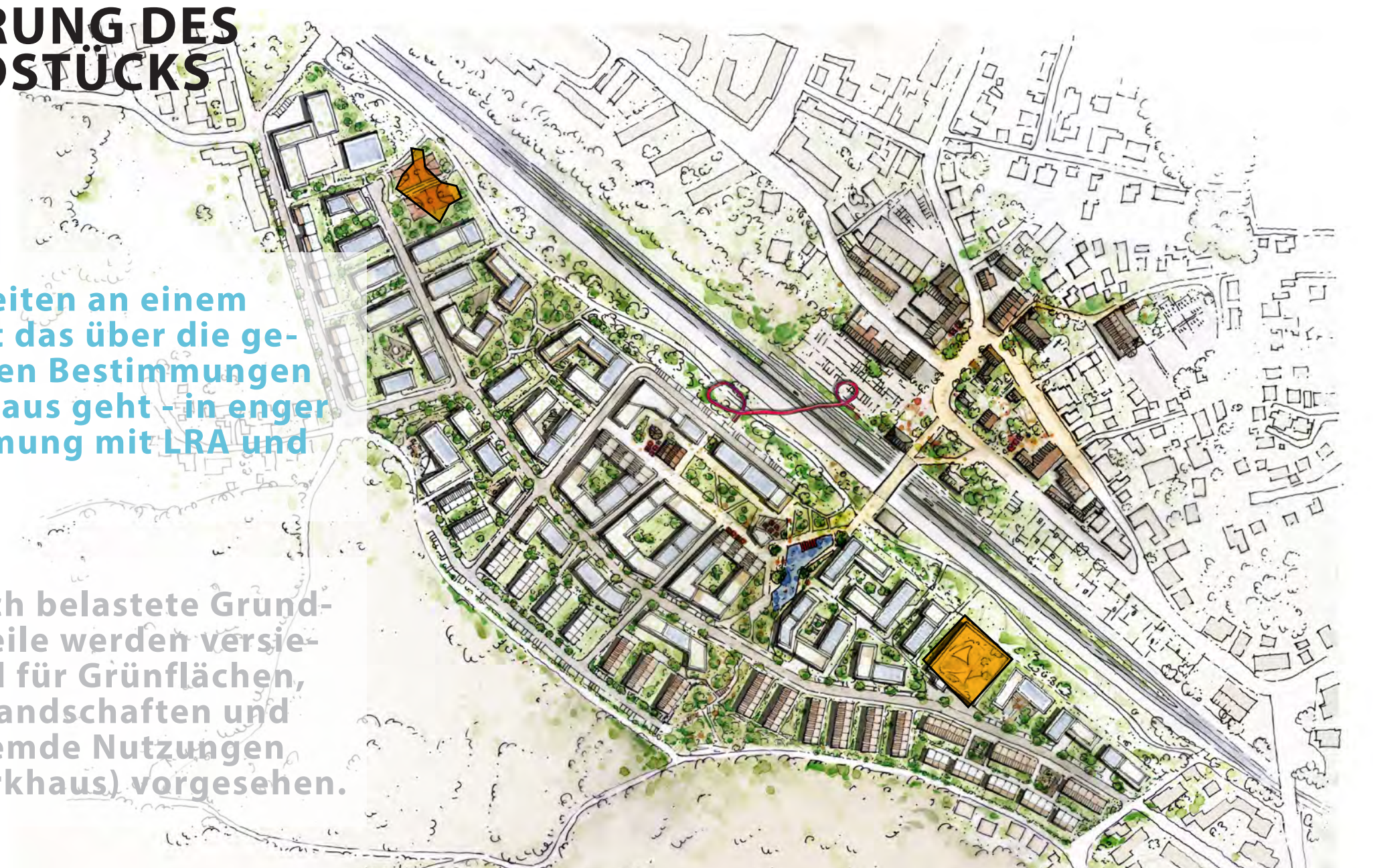
Immer erreichbare Info-Hotline



# SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

Wir arbeiten an einem Konzept das über die gesetzlichen Bestimmungen weit hinaus geht - in enger Abstimmung mit LRA und WWA

Erheblich belastete Grundstücksteile werden versiegelt und für Grünflächen, Wasserlandschaften und wohnfremde Nutzungen (z.B. Parkhaus) vorgesehen.





# FAZIT

- Planung / Ausführung der Sanierung anhand rechtsverbindlichem Sanierungsplan
- Integration der laufenden Sanierungsmaßnahmen der DB
- **Nebeneffekt: Deutliche Reduzierung des Schadstoffeintrages in das Grundwasser**
- Schaffung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für das gesamte Grundstück durch nutzungsbezogene Sanierung
- **ZIEL: BESTÄTIGUNG DER ERFOLGREICHEN SANIERUNG DURCH RECHTSBEHÖRDE  
HERSTELLUNG GESUNDER WOHN- UND LEBENSVERHÄLTNISSE**

# UNSERE IDEE FÜR EINE GEMEINSAME ENTWICKLUNG

Jetzt sind  
sie gefragt!

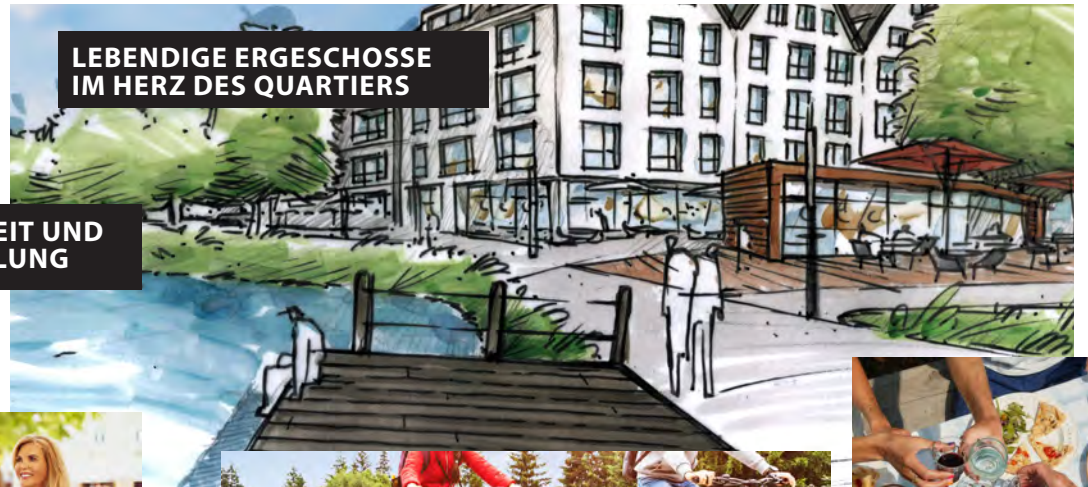
KIRCHSEEN



**VIelfÄLTIGE  
WOHN-TYPOLOGIEN**



**FREIZEIT UND  
ERHOLUNG**




**LEBENDIGE ERGESCHOSSE  
IM HERZ DES QUARTIERS**



**VIEL GRÜN IN DEN  
QUARTIEREN**



The background of the slide is a light blue architectural site plan of Kirchseeon, showing building footprints, roads, and green spaces. The text is overlaid on this plan.

Wir haben eine  
Idee für Kirchseeon  
und möchten diese  
gemeinsam mit ihnen  
entwickeln und zur  
Realisierung bringen

**LASST UNS  
GEMEINSAM  
KIRCHSEEON  
GESTALTEN**