

# Ortsentwicklungskonzept der Marktgemeinde Holzkirchen 2017



**Impressum:**

Ortsentwicklungskonzept Holzkirchen 2017

Planungsbüro Skorka

Integrierte Stadt- und Ortsentwicklung

Manuela Skorka

Mitarbeit: Bettina Haemmerle, Ricarda Piel-Benkhaef  
und Kathrin Rundel

Bichlmairstr. 8  
82061 Neuried

**Auftraggeber:**

Marktgemeinde Holzkirchen

Gefördert im „Bayerischen Städtebauförderprogramm“ mit Mitteln des Freistaates Bayern

# INHALTSVERZEICHNIS

## EINFÜHRUNG

### Einführung

Planungsinstrument Ortsentwicklungskonzept	4
Ortsentwicklungskonzept Aufgabenstellung	6
Gliederung	8
Ziele im Überblick	10

## GESAMTORT

### Rahmenbedingungen

Entwicklung der Bevölkerungszahl	14
Wachstum und Weiterentwicklung	16
Wachstum und Bauflächen	18
Innenentwicklung	20

### Demographie

Gesellschaftliche Veränderungen	22
---------------------------------	----

### Wohnraum

Bestand	24
Ergänzungsbedarf	26
Leben im Alter	28
Wohnraum für Alle	30
Fokus Einfamilienhausgebiete	32

### Mobilität

an der Schnittstelle zum Baulichen	36
------------------------------------	----

### Freiraum

Rolle des Freiraums in der Ortsentwicklung	38
Rolle der umgebenden Landschaft	40

### Siedlungsentwicklung

Kristallisationspunkte	42
Orte gesellschaftlichen Lebens	44

### Sport

Sportangebote - Betrachtung für den Gesamtort	46
---	----

### Ortsbild

Bauweise	48
Besondere Strukturen	50

## HAUPTORT

### Aufbau des Ortes

Aufbau des Ortes	54
Gebietstyp Ortskern	56
Gebietstyp Münchner Straße	62
Gebietstyp Bahnhof	66
Gebietstyp Bereich am Gymnasium	72
Gebietstyp Ortseingänge	74
Gebietstyp zentrumsnaher Bereich	76
Gebietstyp Wohnen	78
Gebietstyp Gewerbe	80

### Freiraum

Öffentliche Grünräume	82
Grüne Bänder	84
Die ‚Sechs Kleeblätter‘ Holzkirchens	86
Kleeblatt „Auszeit und Genuss“	88
Kleeblatt „Ruhe und Ausblick“	90

Kleeblatt „Natur und Lernen“	92
Kleeblatt „Treffpunkt und Grünland“	94
Kleeblatt „Begegnung und Kreativität“	96
Kleeblatt „Bewegung und Verbindung“	98

### Siedlungsentwicklung

Bauflächen des Flächennutzungsplans	100
-------------------------------------	-----

### Sport

Eissportstadion	102
TUS-Fußball/Planungen „Sportzentrum“	104
Standorte Sportstätten Clusterlösung	106

### Einzelhandel

Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße	108
---	-----

## ORTSTEILE

Ortsteile	114
-----------	-----

## ZIELEKARTEN

Zielekarte Hauptort	120
Zielekarte Ortsteile	122

## EINFÜHRUNG – Planungsinstrument Ortsentwicklungskonzept

### **Städtebauliches Ortsentwicklungskonzept**

Ein Ortsentwicklungskonzept bestimmt die Zielsetzung für die künftige Entwicklung einer Kommune auf der übergeordneten Ebene. Im Rahmen der Bearbeitung werden auf Grundlage einer Analyse wichtige Handlungsfelder herausgefiltert und konkrete Ziele ausformuliert. Aus diesen Zielen lassen sich geeignete Maßnahmen zur Umsetzung ableiten.

Einzelne Projekte und Planungen, die sich im folgenden Zeitraum (auch unerwartet) ergeben, können auf Basis des Ortsentwicklungskonzeptes im Gesamtzusammenhang betrachtet und eingeordnet werden.

Die Gemeinde kann darüber hinaus wichtige Schlüsselprojekte herausarbeiten, die im besonderen Maße geeignet sind, eine positive Entwicklung voranzutreiben. Die Schlüsselprojekte sollten vom Gemeinderat priorisiert und in einem zeitlichen und finanziellen Umsetzungskonzept dargestellt werden.

Ein Ortsentwicklungskonzept ist eine informelle Planung. Es stellt jedoch eine wichtige Grundlage zur Steuerung der künftigen Entwicklung der Gemeinde dar. Gewünschte Veränderungsprozesse müssen häufig über längere Zeiträume hinweg vorangebracht werden. Die übergeordneten Ziele zur Ortsentwicklung sollten im Gemeinderat in einem möglichst großen Konsens beschlossen werden und über veränderte politische Mehrheitsverhältnisse hinweg tragfähig sein.

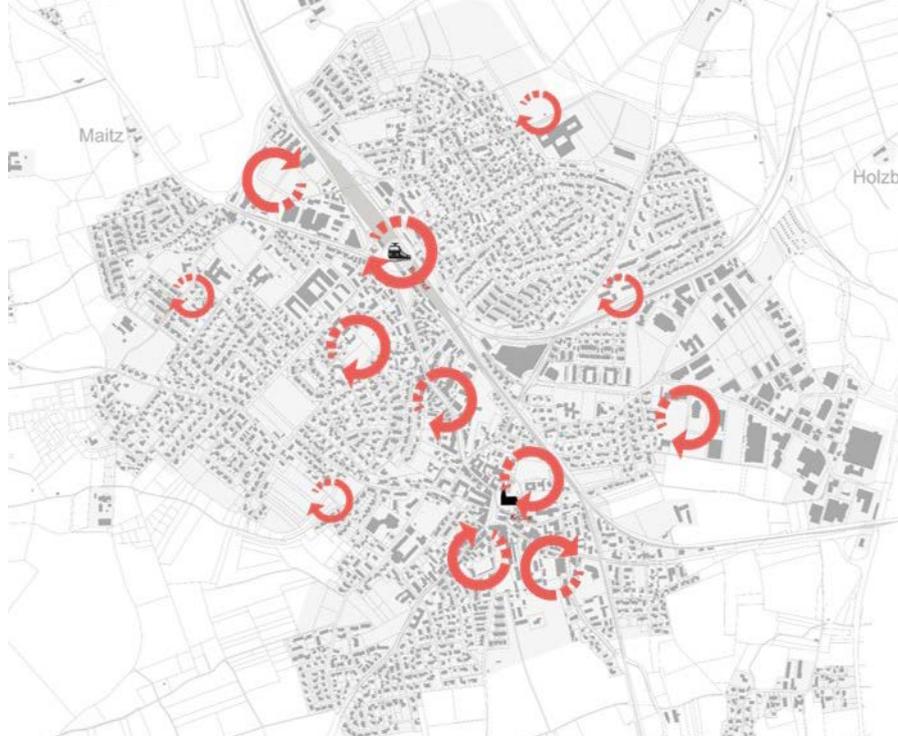
### **Dynamische Entwicklung von bestehenden Siedlungen**

Bestehende Siedlungsgebiete entwickeln sich beständig weiter. Viele verschiedene Beteiligte (z. B. Grundstückseigentümer, Gewerbetreibende, Einrichtungen für soziale Zwecke, Investoren, politische Vertreter u.v.m.) beeinflussen die Entwicklung und sind daran aktiv beteiligt.

Äußere Rahmenbedingungen, wie z. B. demographische, wirtschaftliche und ökologische Faktoren verändern sich ebenfalls, teilweise mit erheblichen Auswirkungen auf die Kommunen.

Ein starrer „Masterplan“ mit detaillierten Angaben zu allen Bereichen kann daher nicht zum Ziel führen. Gewünschte Veränderungen in bestehenden Siedlungen sind von vielen Faktoren abhängig, sie können nicht „auf Knopfdruck“ hergestellt werden. Daher ist es sinnvoll, aktuelle Veränderungswünsche oder Projekte von Einzelnen, z. B. Grundstücksbesitzern, sozialen Einrichtungen oder Gewerbetreibenden als „Motor“ für eine positive Entwicklung zu nutzen. Hierzu müssen aktuelle Projekte auf die übergeordneten Ziele ausgerichtet werden (siehe Abb. oben rechts). In vielen Fällen kann durch eine frühzeitige Koordination und Anpassung an die Gesamtziele mit vergleichsweise wenig Aufwand eine Lösung gefunden werden, die dem einzelnen Projekt gerecht wird und gleichzeitig die Entwicklung der gesamten Gemeinde voranbringt.

Ein Abgleich aller laufenden Projekte mit den Gesamtzielen ermöglicht es, Fehlentwicklungen rechtzeitig zu erkennen und so wichtige Chancen für eine positive Entwicklung in bestimmten Bereichen zu nutzen.



### Generelle Veränderungen in der Ortsentwicklungsplanung:

Planungen „auf der grünen Wiese“ unterscheiden sich stark von Planungen im Bestand. Daraus ergeben sich andere Herangehensweisen und Anforderungen an die Planungsinstrumente, wie z. B. eine intensive Einbindung der Bürgerschaft, kooperative Planungsverfahren und interdisziplinäre Bearbeitungsmethoden.



### Stadt – und Ortsplanung „auf der grünen Wiese“

- » Planung wird bestimmt durch den Stadt- oder Gemeinderat, die Kommunalverwaltung und die Planer, Bürger werden meist durch formale Instrumente beteiligt
- » Vergleichsweise wenige Beteiligte, die persönlich „betroffen“ sind
- » Vergleichsweise wenige Bindungen durch verschiedenartige bestehende Eigentumsverhältnisse und laufende Nutzungen



### Stadt- und Ortsentwicklung im Bestand:

- » vorhandene Struktur mit Gebäuden aus unterschiedlichen Zeiten
- » Planung auf bebauten Flächen mit festgelegten Grundstückszuschnitten
- » Planung für privates Eigentum und mit laufenden Nutzungen
- » vielfältige Nutzungskonflikte und rechtliche Bindungen
- » unterschiedliche Zeithorizonte zur Entwicklung der einzelnen Grundstücke
- » Sehr viele Beteiligte
- » hohes Interesse der Öffentlichkeit, Identifikation

## EINFÜHRUNG – Ortsentwicklungskonzept Aufgabenstellung

Die Marktgemeinde Holzkirchen hat im April 2015 ein integriertes Mobilitäts- und Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben.

Hierzu wurden drei Büros aus den Bereichen Verkehr, Stadtplanung und Bürgerbeteiligung ausgewählt.

Aktuelle Handlungsbedarfe und wichtige Lösungsansätze der künftigen Ortsentwicklung sind in Holzkirchen auf Grund der bestehenden Situation eng mit der Frage der künftigen Entwicklung der Mobilität verknüpft.

Daher bildet die Mobilität einen Schwerpunkt der Betrachtung. Es soll eine Verkehrsberuhigung unter Einbeziehung städtebaulicher Aspekte in Holzkirchen und allen seinen Ortsteilen erreicht werden.

Um die Sichtweisen der Bewohnerschaft von Holzkirchen einzubinden, hat man sich zusätzlich zur Durchführung eines sogenannten „Bürgergutachtens“ entschieden, das fachlich vorbereitet wurde und die Bearbeitung verschiedener Fragestellungen sowie die Abwägung unterschiedlicher Belange durch seine Teilnehmer beinhaltet. Die Ergebnisse wurden im Juli 2016 als Empfehlung an den Marktgemeinderat übergeben und in die Planungskonzepte einbezogen.

Die vorliegende Broschüre stellt die Ergebnisse des Fachbereichs Stadtplanung dar. Die Konzepte wurden während des Bearbeitungszeitraums mit den Planungen zur Mobilität abgestimmt und verknüpft.

Das Mobilitätskonzept wurde vom Stadt- und Verkehrsplanungsbüro Kaulen erstellt.

Das Bürgergutachten wurde von der Gesellschaft

für Bürgergutachten (Gfb) durchgeführt.

Die jeweiligen Ergebnisse liegen in gesonderten Zusammenstellungen vor.

### **Vorgehensweise im Bereich Stadtplanung**

Da bereits vielfältige Untersuchungen und Planungen vorlagen, wurden diese hinsichtlich ihrer Aktualität betrachtet. In vielen Fällen konnten sie weiterhin als Grundlage herangezogen werden.

Ergänzend zu den vorhandenen Untersuchungen wurde eine Kurzanalyse des Ortes durchgeführt. Ein Schwerpunkt lag hierbei bei der Frage der Verknüpfung zur Mobilität und bei aktuellen Fragestellungen und Projekten.

Wichtige Ergebnisse der Analyse wurden im November 2015 der Öffentlichkeit vorgestellt.

In Zusammenarbeit mit dem Büro Kaulen, der Gfb und in Abstimmung mit dem AK Verkehr (Vertreter der Fraktionen und der Verwaltung) wurden wichtige Fragestellungen und Lösungsansätze ausgewählt, die im Rahmen des Bürgergutachtens bearbeitet werden sollten. Zu diesen haben sich knapp 50 im Zufallsverfahren ausgewählte Bürger eine Meinung zu den genannten Fragestellungen gebildet. Diese wurden dokumentiert, zusammenfassend gewertet und dem Marktgemeinderat in schriftlicher Form übergeben.

Die Ergebnisse des Bürgergutachtens und weitere Gespräche z. B. mit Bürgerinitiativen, Vertretern der Wohnungswirtschaft und dem Einzelhandel konnten in die laufenden Planungen einfließen.

Ein fachlicher Vorschlag für die Ziele und das Gesamtkonzept werden in einer Klausurtagung des Marktgemeinderates im Oktober 2016 intensiv beraten.



## Vorhandene Planungen als Grundlage für das Ortsentwicklungskonzept:

### 1. OEK aus dem Jahr 2006 (Identität&Image, Büro v. Angerer):

In diesem Konzept wurden mit breiter Beteiligung der Bürger und anderer Akteure Ziele und Maßnahmen in tabellarischer Form erarbeitet. Zu Beginn der Planungen 2015 wurden die Maßnahmenlisten geprüft, viele der geplanten Maßnahmen wurden bereits umgesetzt, in anderen Fällen war dies bisher nicht möglich. Aus heutiger Sicht weiterhin aktuelle Ziele wurden in die Planungen einbezogen.

### 2. Flächennutzungsplan (FNP) für das gesamte Gemeindegebiet aus dem Jahr 2014 (Planungsverband):

Im Flächennutzungsplan werden Aussagen z. B. über die künftige Bodennutzung, über künftige Bauflächen, Aussagen zur Landschaftsplanung u.v.m. getroffen. Da es sich um eine relativ aktuelle Planung handelt, wurden hierzu keine neuen Grundlagen erhoben. Die Aussagen des Flächennutzungsplans wurden jedoch in aktuellen Fragestellungen hinterfragt und Vorschläge für eine mögliche veränderte Zielrichtung in einzelnen Bereichen gemacht. Das Ortsentwicklungskonzept betrachtet ebenfalls die Planungsebene des gesamten Ortes, hier können jedoch Themen bearbeitet werden, die ein Flächennutzungsplan nicht enthält (z. B. differenzierte Aussagen zu einzelnen Teilflächen, zu Siedlungsstrukturen und Gebäudetypologien, zum Ortsbild, zur Ausgestaltung der Freiflächen, zur Ergänzung bestimmter Wohnraumangebote u.v.m.).

### 3. Vorbereitende Untersuchungen (VU) für den Ortskern und Feinuntersuchungen für Teilbereiche (Büro v. Angerer):

Die Untersuchungen haben sich zum großen Teil als weitestgehend aktuell herausgestellt, insbesondere bei der Analyse der Stärken und Schwächen. Als Ergebnis der VU wurde ein Sanierungsgebiet festgelegt. Einige, wichtige Maßnahmen wurden durch Mittel der Städtebauförderung unterstützt und bereits umgesetzt, z. B. das Kulturzentrum „Kultur im Oberbräu“

### 4. Einzelhandelskonzept 2006/07 (Salm und Stegen):

Im Zuge der damaligen Planungen zum Einkaufszentrum „HEP“ wurde eine detaillierte Einzelhandelsuntersuchung mit Befragung der Betriebe, der Kunden, Erhebung und Bewertung der vorhandenen Nutzungen etc. erarbeitet. In der Untersuchung finden sich wichtige Aussagen und Empfehlungen, die jedoch auf Grund der inzwischen stattgefundenen Veränderungen überprüft und ggf. aktualisiert werden sollten.

5. Im **Bereich Mobilität** lagen einzelne verkehrliche Untersuchungen vor, diese wurden vom Büro Kaulen in die Planungen einbezogen.

6. Während des gesamten **Planungsprozesses** hatten die Bürger und Bürgerinnen die Möglichkeit, sich mit Anregungen und Fragen direkt an die Marktgemeinde zu wenden.



## GLIEDERUNG

### A) Übergeordnete Zielsetzungen für die Entwicklung des Gesamtortes

Die in diesem Kapitel dargestellten Themen betreffen den gesamten Ort, also Hauptort und die Ortsteile.

- \* Rahmenbedingungen
- \* Demographie
- \* Wohnraum
- \* Mobilität
- \* Freiraum
- \* Zentrale Bereiche und Treffpunkte
- \* Sport (übergeordnet)
- \* Ortsbild

Die Ziele zum Gesamtort sind in der farbigen Leiste am rechten Blattrand mit dem oben liegenden markierten Quadrat gekennzeichnet.



### B) Ziele für den Hauptort

Die Ziele für den Hauptort betreffen abgegrenzte räumliche Bereiche (Gebietstypen) aber auch bestimmte Themen, die sich auf den gesamten Hauptort beziehen.

- \* Aufbau des Ortes
- \* Gebietstypen
- \* Freiraum
- \* Siedlungsentwicklung
- \* Sport (Standorte im Hauptort)
- \* Einzelhandel

Die Marktgemeinde besteht aus mehreren Ortsteilen. Diese verfügen nur teilweise über eine eigene Infrastruktur, z. B. Kirche, Wirtshaus, Bäcker, Kindergärten.

Die Nahversorgung, also Lebensmittelläden, Supermärkte, Einzelhandel, und Angebote wie Schulen, Rathaus, Bücherei, Kultur im Oberbräu etc. sind nur im Hauptort zu finden. Hier liegt auch der S-Bahn-Haltepunkt.

Diese Angebote im Hauptort sind bedeutend für alle Holzkirchner. Dadurch nimmt der Hauptort eine gewisse Sonderrolle ein, insbesondere die historischen, zentralen Lagen, wo viele Angebote gebündelt liegen.

Daraus ergibt sich ein Schwerpunkt in der Bearbeitung im Bereich des „Hauptortes“.

Die Ziele zum Hauptort sind in der farbigen Leiste am rechten Blattrand mit dem in der Mitte liegenden markierten Quadrat gekennzeichnet.



### C) Ziele für die Ortsteile:

- \* Ziele, die für alle Ortsteile gelten
- \* Besonderheiten einzelner Ortsteile

Teil des Ortsentwicklungskonzeptes sind neben der Broschüre

- » Schlüsselprojekte
- » Zielekarte des Hauptortes
- » Zielekarte der Ortsteile

Die Ziele zu den Ortsteilen sind in der farbigen Leiste am rechten Blattrand mit dem unten liegenden markierten Quadrat gekennzeichnet.



# Ziele der Ortsentwicklung - Überblick

## GESAMTORT

### LAGE IN DER WACHSTUMSREGION

- » Verknüpfung von mögl. Wachstumsprozessen mit einer qualitativen Aufwertung und Steuerung durch die Gemeinde

### INNENENTWICKLUNG

- » Vorrangige bauliche Entwicklung im Ortsinneren
- » Verknüpfung der Innenentwicklung mit neuen städtebaulichen Qualitäten
- » Priorität für Nutzungen auf den wenigen verbleibenden Innenentwicklungsflächen, die zur Aufwertung des jeweiligen Bereiches beitragen (Richtige Nutzungen am passenden Ort ansiedeln)
- » Qualitätsvolle und maßstäbliche Einbindung einer Neubebauung in den Bestand
- » Planung ausreichend großer und qualitätsvoller Freibereiche bei Nachverdichtungen

### WOHNRAUM

- » Aktive Mitgestaltung des Wohnraumangebotes durch die Gemeinde in bestehenden und neuen Baugebieten
- » Ergänzung des Wohnungsbestandes mit vielfältigen Wohnformen und mit Priorität für Bevölkerungs-/Nutzergruppen, die auf dem freien Markt nicht ausreichend berücksichtigt werden
- » Förderung einer kleinteiligen Mischung an Wohnformen in bestehenden Einfamilienhausgebieten

### MOBILITÄT

- » Verkehrsentslastung durch veränderte Mobilität (siehe Mobilitätskonzept)
- » Verknüpfung der verkehrlichen und städtebaulichen Zielsetzungen bei der Umsetzung künftiger Projekte
- » Verbesserung der Barrierefreiheit im Gemeindegebiet

### FREIRAUM UND LANDSCHAFT

- » Entwicklung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Bebauung und Freiraum
- » Aufwertung bestehender Freiflächen
- » Schaffung vielfältiger und hochwertiger

Angebote an öffentlich zugänglichen Freiräumen

- » Berücksichtigung der hochwertigen umgebenden Landschaft bei entsprechenden Planungen
- » Entwicklung eines ausdifferenzierten und qualitätsvollen Ortsrandes

### KRISTALLISATIONSPUNKTE

- » Ausbildung von mehreren, zentralen Bereichen zu Treffpunkten für die Bevölkerung mit hoher Aufenthaltsqualität
- » Bündelung geeigneter Nutzungen in diesen Bereichen, Anordnung auch nicht-kommerzieller Angebote

### ORTSBILD

- » Erhalt des intakten Ortsbildes
- » Erhalt identitätsstiftender Gebäude
- » Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudetypologie und Architektursprache bzw. moderne Interpretation und Weiterentwicklung der prägenden Merkmale

## HAUPTORT

### ORTSKERN

- » Stärkung des Ortskerns als Bereich mit zentralen Angeboten und als belebte Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität
- » Erhalt und Weiterentwicklung einer dem Zentrum entsprechenden Nutzungsvielfalt
- » Aufwertung des öffentlichen Raums, insbesondere Ausbildung eines zentralen Treffpunktes im Bereich Herdergarten/Marktplatz

### MÜNCHNER STRASSE

- » Aufwertung des Bereiches als Baustein zur Stärkung des gesamten Zentrums, das als Einkaufslage und als belebte Ortsmitte mit hoher Aufenthaltsqualität entwickelt werden soll
- » Neuordnung und hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums

### BAHNHOF

- » Schaffung einer modernen Mobilitätsdrehscheibe

- » Schaffung eines attraktiven und identitätsstiftenden „Entrées“ für Holzkirchen
- » Bessere Verknüpfung der Ortsteile durch verbesserte Querung der Gleise
- » bauliche Neuordnung des Bereiches
- » Vorrangige Ansiedlung von Nutzungen, die mit dem ÖPNV angeeignet werden bzw. die ÖPNV-Angebote stärken

#### BEREICH AM GYMNASIUM

- » Entwicklung einer kleinen Quartiersmitte im Sinne eines „Unterzentrums“ am Gymnasium
- » Vorrangige Ergänzung von Nutzungen aus dem Bereich Gemeinbedarf, Sportstätten und Freizeitnutzungen
- » Schaffung eines baulich angemessenen Gegenübers zum Gymnasium
- » Berücksichtigung der sensiblen Lage am Ortsrand

#### STRASSENZÜGE AN DEN ORTSEINGÄNGEN

- » Vermeidung von Entwicklungen, die zum Eindruck von gesichtslosen Ausfallstraßen führen
- » Hochwertige Gestaltung der Vorzonen und Straßenabschnitte

#### ZENTRUMSNAHE BEREICHE

- » Erhalt der Nutzungsmischung aus Gemeinbedarf und Wohnen
- » Herstellung eines feinmaschigen Wegenetzes als verknüpfendes Element
- » Schaffung von (kleinen) Treffpunkten und Aufenthaltsbereichen im Freiraum

#### WOHNGBIETE

- » Kleinteilige Durchmischung der Wohnformen
- » Erhalt eines qualitativ vollen Wohnumfelds

#### GEWERBEGEBIETE

- » Entwicklung eines langfristig stabilen Branchenmixes mit Arbeitsplätzen für alle Berufsqualifikationen
- » Vorrangige Nutzung vorhandener Flächen, Neuausweisungen nur i.V. mit Bauverpflichtung

- » Fußgänger- und fahrradfreundliche Ausgestaltung
- » Ergänzung von Naherholungsangeboten

#### GRÜNFLÄCHEN

- » Entwicklung eines zusammenhängenden Freiraumsystems („Kleeblätter“) durch Verknüpfung und Ergänzung vorhandener Grün- und Freiflächen
- » Schaffung unterschiedlicher Nutzungsprofile der Grünflächen unter Berücksichtigung aller Bevölkerungsgruppen

#### SPORT

- » Erhalt und Weiterentwicklung des vielfältigen Sportangebotes
- » Ausbildung sinnvoller „Cluster“ bei welchen geeignete Sportangebote räumlich kombiniert und Synergien genutzt werden können
- » Grundsätzlicher Erhalt von wohnortnahen Sportangeboten, ggf. Verlagerung von Sportstätten zur Lösung erheblicher Immissionskonflikte oder zur Schaffung von Erweiterungsmöglichkeiten

#### EINZELHANDEL

- » Sicherung und Stärkung des Einzelhandels im Bereich der historischen Straßenzüge inkl. dem Bereich Marktplatz
- » Steuerung der Einzelhandelsflächen innerhalb des gesamten Gemeindegebietes
- » Gestalterische Aufwertung der Straßenträume im Bereich der Einkaufslagen

#### ORTSTEILE

- » Sicherung der Nutzungsmischung mit Landwirtschaft, Handwerk und Wohnen
- » Stärkung der Ortskerne in ihrer zentralen Funktion durch gestalterische Ausbildung der Ortsmitten und Stärkung dieser als Treffpunkte für die Bewohner
- » Erhalt und Betonung identitätsstiftender Merkmale, insbesondere der landwirtschaftlichen Hofstellen

*Der Überblick der Ziele stellt eine Zusammenfassung der im Folgenden dargestellten Ziele zu einzelnen Themen und Teilgebieten dar.*



# Gesamtort



Jahr	Bevölkerung am 31. Dezember		
	insgesamt	Veränderung zum Vorjahr <sup>1)</sup>	
		Anzahl	%
2005	15 189	100	0,7
2006	15 250	61	0,4
2007	15 324	74	0,5
2008	15 357	33	0,2
2009	15 329	- 28	- 0,2
2010	15 584	255	1,7
2011	15 445	- 139	- 0,9
2012	15 600	155	1,0
2013	15 804	204	1,3
2014	16 021	217	1,4

Bevölkerungsentwicklung 2005 - 2014 (Statistik kommunal Markt Holzkirchen, S.6)

## RAHMENBEDINGUNGEN – Entwicklung der Bevölkerungszahl

### Bisherige Entwicklung und aktueller Stand:

Anfang 2016 hatte Holzkirchen 16.531 Einwohner (Erstwohnsitz), (Quelle: Angabe der Marktgemeinde Holzkirchen).

Aus der „Statistik kommunal“ für das Jahr 2015, herausgegeben im Sommer 2016 vom Bayerischen Landesamt für Statistik, geht hervor, dass im Zeitraum von 2005 bis 2014 die Bevölkerung um ca. 830 Einwohner angestiegen ist, also ca. 83 zusätzliche Einwohner pro Jahr. (siehe Abbildung oben)

### Künftige Entwicklung:

Für die künftige Entwicklung der Bewohnerzahl liegen unterschiedliche Prognosen vor.

Das Bayerische Statistische Landesamt geht von ca. 18.000 Einwohnern im Jahr 2030 aus, die Bertelsmannstiftung von ca. 17.000 (obwohl im Jahr 2012 die Zahlen übereinstimmend bei ca. 15.600 Einwohnern lagen).

Auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) im Jahr 2010 hat sich dieser Unterschied bereits gezeigt. Man ist im FNP von einem Anstieg auf ca. 17.000 Einwohner im Jahr 2020 ausgegangen, was relativ genau der heutigen Prognose des Statistischen Landesamtes entspricht.

Da auch die bei der Marktgemeinde geführten Zahlen bereits jetzt höher liegen, und aufgrund der aktuellen Entwicklung im Großraum München insgesamt kann eher von einem stärkeren Wachstum ausgegangen werden.

Nach den Prognosen des Statistischen Landesamtes ist demnach von ca. 100 zusätzlichen Einwohnern pro Jahr auszugehen.

Die Prognosen beruhen auf vielfältigen Parametern, die bereits Daten der bisherigen Entwicklung in der Gemeinde wie Zu- und Fortzug, Altersstruktur, Geburtenentwicklung u. ä. enthalten.

Die Marktgemeinde nimmt jedoch mit ihren aktuellen Entscheidungen Einfluss auf die weitere Entwicklung, z. B. durch den Zeitpunkt der Ausweisung von Bauland, das Maß neuen Baurechtes (auch in den bestehenden Gebieten), die Ausweisung von Gewerbeflächen, die ebenfalls eine erhöhte Nachfrage und Zuwanderung nach sich zieht.

Im Hinblick auf die Mobilität und das Verkehrsaufkommen bedeutet ein Bevölkerungswachstum, dass entsprechend mehr „(Fahr-) Bewegungen“ der jeweiligen Einwohner hinzukommen.

Die Verkehrsplanung rechnet mit ca. 4 Bewegungen pro Tag und Einwohner. 1.600 zusätzliche Einwohner bedeuten dann 6.400 Bewegungen pro Tag. Werden diese, wie bisher, überwiegend mit dem PKW gemacht, wird die vorhandene Verkehrsbelastung damit zusätzlich in nicht unerheblichem Maß steigen.

Eine veränderte Mobilität ist daher auch im Hinblick auf ein Bevölkerungswachstum notwendig.



**Datenblatt Markt Holzkirchen**

Bevölkerungsstand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	16 021	3 075	10 085	2 861
2015	16 200	3 100	10 300	2 900
2016	16 400	3 000	10 400	2 900
2017	16 600	3 000	10 600	3 000
2018	16 800	3 100	10 700	3 000
2019	16 900	3 100	10 800	3 000
2020	17 100	3 100	10 900	3 100
2021	17 200	3 100	10 900	3 100
2022	17 300	3 100	11 000	3 200
2023	17 400	3 200	11 000	3 200
2024	17 500	3 200	11 000	3 300
2025	17 500	3 200	11 000	3 400
2026	17 600	3 200	10 900	3 500
2027	17 700	3 300	10 800	3 600
2028	17 700	3 300	10 800	3 700
2029	17 800	3 300	10 700	3 800
2030	17 900	3 300	10 700	3 900
2031	17 900	3 300	10 600	4 000
2032	18 000	3 300	10 600	4 100
2033	18 000	3 300	10 500	4 200
2034	18 100	3 300	10 400	4 300

Demographie-Spiegel für Bayern  
 Bayrisches Landesamt für Statistik, S. 5

Bevölkerungsvorausberechnung 2012, 2020, 2025, 2030

(Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung)

**Bevölkerungsvorausberechnung - Bevölkerungsstruktur**

Bevölkerung (Einwohner) ⓘ

INDIKATOREN	Holzkirchen (MB) 2012	Holzkirchen (MB) 2020	Holzkirchen (MB) 2025	Holzkirchen (MB) 2030
Bevölkerung (Einwohner)	15.590	16.370	16.670	16.860

## RAHMENBEDINGUNGEN – Wachstum und Weiterentwicklung

### **Bedeutung von Wachstum in Holzkirchen:**

Auf Grund der Lage im Großraum München und der hohen Nachfrage nach Wohnraum ist ein erhebliches Bevölkerungswachstum für Holzkirchen wahrscheinlich.

Die Marktgemeinde hat es in der Hand, Strategien und Ziele zu entwickeln, wie das prognostizierte Wachstum gesteuert und wie mit gesellschaftlichen Veränderungen umgegangen werden soll.

Eine künftige Entwicklung sollte nicht nur nach Maßstäben der Quantität betrachtet werden, sondern auch nach qualitativen Gesichtspunkten. Gerade im Hinblick auf die veränderten gesellschaftlichen und ökologischen Rahmenbedingungen sollte ein „Wachstum“ auch in der (Lebens-)Qualität für alle Bewohner und der Verbesserung ökologischer und sozialer Aspekte angestrebt werden.

Ein Wachstum bringt zunächst nicht nur Vorteile mit sich. Gerade im Hinblick auf ein Bevölkerungswachstum führen zusätzliche Baugebiete, insbesondere in Randlagen zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen in allen Bereichen des Ortes. Es können u.U. Schwellenwerte erreicht werden, die einen Ausbau der vorhandenen Infrastruktur nach sich ziehen. Auch die Infrastrukturkosten insgesamt erhöhen sich mit der steigenden Zahl der Bewohner.

Im Gegensatz zu vielen anderen Kommunen, die kein Wachstum aufweisen oder einen Bevölkerungsrückgang haben, besteht in Holzkirchen eine starke Dynamik. Diese sollte als Motor für eine positive Entwicklung auf allen Ebenen genutzt werden.

Nach dem Motto „nicht nur mehr“, sondern auch „besser“ können die Weichen so gestellt werden,

dass auch neue Qualitäten entstehen.

### **Welche Qualitäten können durch ein Projekt/ eine Planung gewonnen werden, die Teil des Wachstums sind?**

Sie können z. B. in folgenden Bereichen entstehen:

Die Nachfrage nach Wohnraum und die günstigen Rahmenbedingungen für Investitionen im Bereich des Wohnbaus können genutzt werden, um gezielt Wohnraumangebote zu ergänzen, die bereits jetzt oder in Zukunft fehlen.

Neue Gewerbeansiedlungen können so gesteuert werden, dass eine langfristig stabile Mischung vorhanden ist. Arbeits- und Ausbildungsplätze sollten für alle Qualifikationen vorhanden sein, auch um eine gemischte Bevölkerungsstruktur beizubehalten und vielfältige Arbeitsmöglichkeiten zu bieten. Gleichzeitig kann in bestimmten Branchen eine Clusterung erfolgen, um den Standort zu profilieren.

Die Anziehungskraft des Ortes kann genutzt werden, um soziale und kulturelle Einrichtungen zu stärken. Auf diese Weise steigt die Lebensqualität für die Bewohnerschaft. Gleichzeitig wird auch der Gewerbestandort gestärkt, da die Unternehmen bei Ihrer Standortwahl auf „weiche“ Faktoren Wert legen

Im Fall von Neuausweisungen von Bauflächen oder Baurecht können wichtige ortsplanerische Ziele gesichert werden, wie z. B. der Lückenschluss wichtiger Wegeverbindungen, die Neuanlage von Grünflächen, die Anordnung/Ergänzung von gewünschten Nutzungen etc..

Die Nachfrage nach Wohnraum und Gewerbeflä-



chen kann genutzt werden, um wertvolle, leerstehende oder untergenutzte Bausubstanz mit neuem Leben zu füllen (z. B. ehemalige landwirtschaftliche Hofstellen, Denkmäler u.ä.).

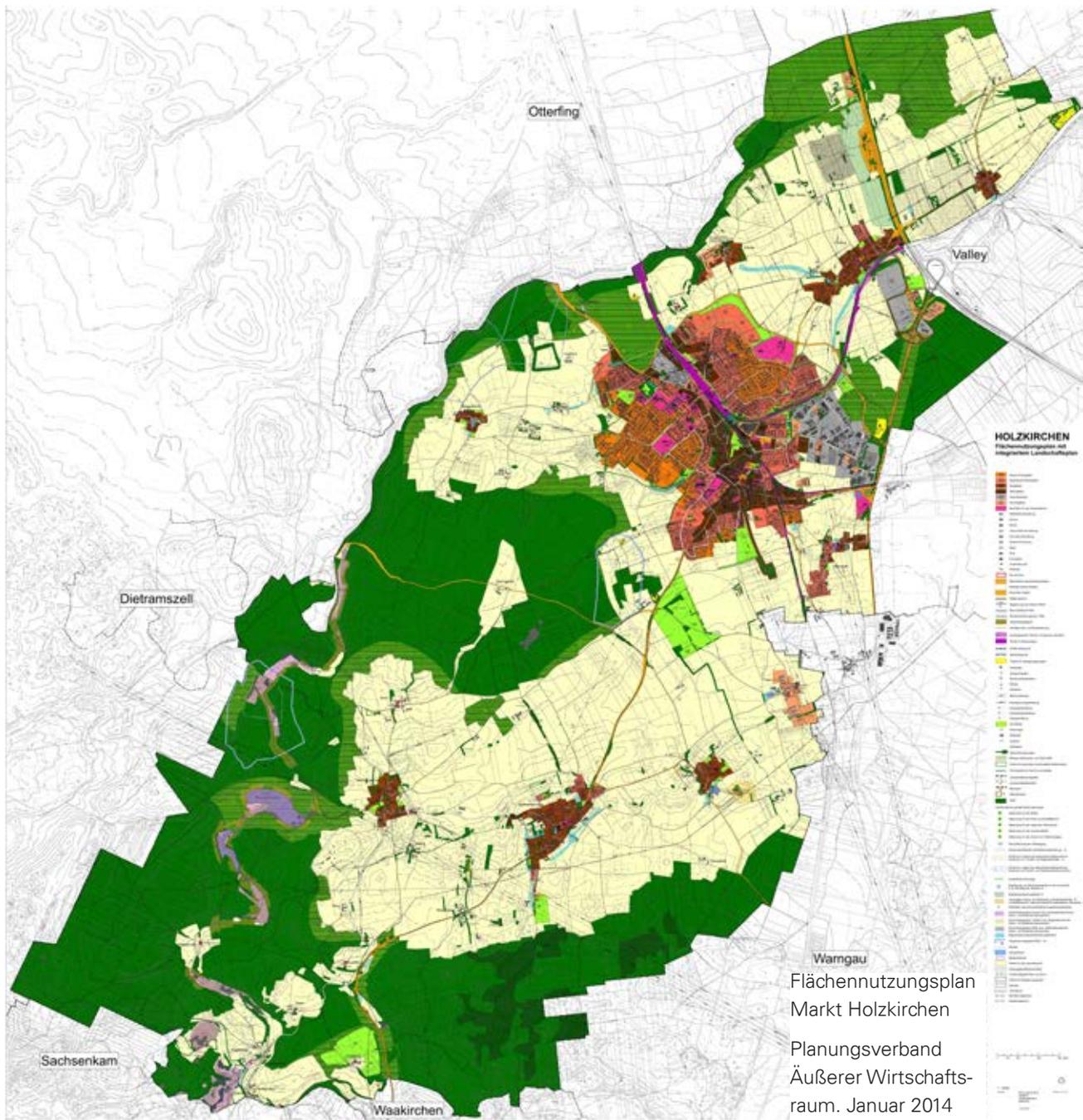
Eine zunehmende Bevölkerung bedeutet auch eine größere konsumtive Nachfrage. Einzelhandel und Gastronomie können bspw. davon profitieren, wenn die Kunden vor Ort gebunden werden und insgesamt ein stabiler Branchenmix erreicht wird.

Bei der zukünftigen Entwicklung kann die Gemeinde sich bestimmte richtungsweisende Merkmale zu eigen machen, die sie bei allen Planungen vorbringt. So könnte sich die Gemeinde durch bestimmte Werte bzw. Alleinstellungsmerkmale profilieren. Mögliche Richtungen könnten eine stringent veränderte Mobilität, die Stärkung moderner Energiekonzepte wie z. B. durch Geothermie, eine inklusive Gesellschaft oder Stärkung regionaler Erzeugnisse sein.

## ■■■■▶ ZIELE

1. Verknüpfung von Wachstumsprozessen mit einer qualitativen Weiterentwicklung des Ortes „Wachstum gestalten und Dynamik nutzen“
2. Qualität vor Quantität als generelles Prüfschema für kommunale Entscheidungen
3. Prüfung der einzelnen Projekte, die durch das Wachstum bedingt sind, hinsichtlich der damit verbundenen Möglichkeiten zur Aufwertung/bzw. Verbesserung des Bestandes
4. Aktive Steuerung des Wachstums durch die Marktgemeinde im Rahmen ihrer Planungshoheit und der Anwendung rechtlicher Instrumente

# RAHMENBEDINGUNGEN – Wachstum und Bauflächen





### Aussagen im Flächennutzungsplan

Eine steigende Bevölkerungszahl und eine Ergänzung oder Ausweitung der Gewerbebetriebe zieht eine erhöhte Nachfrage nach Wohn- oder Gewerbeflächen nach sich.

Im Rahmen einer Flächennutzungsplanaufstellung werden diese Flächenbedarfe ermittelt und dargestellt, inwieweit diese in den bestehenden Siedlungsgebieten untergebracht werden können und ob darüber hinaus ggf. weitere Flächen als Bauland ausgewiesen werden müssen.

Gleichzeitig führt eine Ausweisung von Wohnbauflächen in einer Wachstumsregion wie München zu einem Bevölkerungswachstum. Die Marktgemeinde hat damit gewisse Steuerungsmöglichkeiten.

Der Flächennutzungsplan hält mit Flächen im Innen- und Außenbereich Bauflächen für ca. 3.000 Bewohner vor (siehe Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan). Diese Zahlen beziehen sich auf das Jahr 2010. Seitdem ist die Bevölkerung um ca. 1.000 Einwohner angewachsen. Eine bauliche Entwicklung hat in dieser Zeit im Gemeindegebiet sowohl außen wie auch innen stattgefunden. Dies heißt, dass jetzt nach grober Schätzung noch Flächenreserven, die im FNP dargestellt wurden, für ca. 2.000 Einwohner vorhanden sind.

Die Erhebungen im Rahmen des FNP zu den Potentialen im Innenbereich beziehen sich auf ‚klassische Baulücken‘, also bisher unbebaute Grundstücke. Eine Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken wurde offensichtlich nicht erhoben. Hier besteht ein weiteres Potential, das z. B. genutzt wird, wenn ein Eigentümerwechsel stattfindet und dann ein größerer Neu- oder Erweiterungsbau entsteht (Nachverdichtung im

Bestand auf bereits bebauten Grundstücken).

### Umgang mit Flächen

Da die meisten im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in privatem Besitz sind, sind diese nicht immer entsprechend des Bedarfes verfügbar.

Auf Grund der Vorteile kompakter Siedlungen, der Lage in landschaftlich reizvoller Umgebung, aber auch der natürlichen Funktion des Bodens hinsichtlich der ökologischen Kreisläufe und der Grundlage unserer Ernährung muss mit den Flächen sorgsam gehaushaltet werden.

Eine Schaffung von Baurecht auf Flächennutzungsplanflächen durch Bebauungspläne sollte immer mit einer Bauverpflichtung verbunden werden, um eine „Vorratshaltung“ von Bauflächen einzelner Eigentümer über längere Zeiträume zu vermeiden. Auf diese Weise können zunächst die bereits erschlossenen Gebiete genutzt werden, bevor neue Flächen ausgewiesen werden müssen.

Können Bauflächen aus dem Flächennutzungsplan über längere Zeit nicht entwickelt werden, weil sie nicht verfügbar sind, ist eine Rücknahme der Flächen und ggf. eine Ausweisung an anderer geeigneter Stelle zu prüfen.

( > siehe Bauflächen des Flächennutzungsplans S.100)



## RAHMENBEDINGUNGEN – Innenentwicklung

Dem generellen, als verbindlich anzuwendenden Ziel „Innenentwicklung vor Außenentwicklung“ folgend, liegt der Schwerpunkt in einer Ergänzung des Gebäudebestandes im bereits bebauten Gebiet.

Eine kompakte Siedlung bietet auch hinsichtlich der Mobilität („Stadt der kurzen Wege“) und der Infrastrukturkosten (z. B. Ver- und Entsorgungsnetze oder Kosten zur Räumung und Beleuchtung von Straßen) Vorteile.

Daneben ist eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung auch von öffentlichen und privaten Frei- und Grünflächen bestimmt. Diese dienen der Lebensqualität und der Erholung, dem sozialen Zusammenhalt, der Gliederung der Baugebiete und haben ökologische Bedeutung.

Die aufgezeigten Leitlinien sollten bei der Planung von Bauprojekten sowohl im Innen- wie auch im Außenbereich stets Berücksichtigung finden.

Ein zusätzliches sinnvolles Element kann es sein, attraktive und qualitätsvolle Wohnalternativen für die Personengruppe anzubieten, die im Einfamilienhaus wohnt, deren Kinder aber bereits stabile eigene Haushalte gegründet haben. Dann stünden wieder Häuser bzw. Grundstücke zur Verfügung, die von jungen Familien bezogen werden können. Ggf. sind im gleichen Zuge auch zusätzliche Baukörper oder größere Gebäude möglich (Nachverdichtung).

Innenentwicklung kann auch als Instrument dienen, ortstypische Strukturen oder ortsbildprägende Gebäude dauerhaft mit neuen Nutzungen zu belegen.

### Situation in Holzkirchen

Potenziale der Innenentwicklung sind im Allgemeinen Baulücken, Gebäudeleerstand, Erweiterungsmöglichkeiten von Gebäuden, Neuordnungen von Siedlungsteilen sowie die Bebauung nicht bebauter Flächen im inneren Siedlungsbereich. Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung (2014) wurden die Potentiale der Innenentwicklung ermittelt. (siehe vorige Seite)

Im Gemeindegebiet Holzkirchen sind viele Innenentwicklungspotentiale vorhanden. Gleichzeitig besteht das Problem, dass zu wenige bzw. zu wenige qualitätsvolle Freiflächen vorhanden sind. Bei zukünftigen Planungen im Rahmen der Innenentwicklung sollten daher Frei- und Grünräume stets von Anfang an Teil des Planungskonzeptes sein.

Großflächige Innenentwicklungspotenziale sollten hinsichtlich ihrer zukünftigen Nutzung wohl überlegt sein, die Chance einer großen zusammenhängenden Fläche bietet sich nur selten. Es können in Zukunft Bedarfe mit größerem Flächenbedarf entstehen, die zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht absehbar sind, und die gleichzeitig zentral liegen sollten.

Zudem sollte sorgfältig geprüft werden, welche Nutzung an welchen Standort passt. Bestimmte Standorte können besondere Vorteile für bestimmte Nutzungen aufweisen, gleichzeitig können geeignete Nutzungen eine bestimmte Lage ergänzen und aufwerten.

Bei Nachverdichtungen sollten sich neue Gebäude harmonisch in den Bestand einfügen.

Neue Nutzungen müssen erschlossen werden. Die Frequenz, die eine Nutzung für den Individualverkehr mit sich bringt sollte daher auch ein



## III ► ZIELE

### Nutzung

1. Berücksichtigung der Auswirkungen der Ansiedlung neuer, insbesondere stark frequentierter Nutzungen auf Verkehrsbewegungen. Optimierung der Wahl des Verkehrsmittels zu Gunsten des nicht motorisierten Verkehrs
2. Berücksichtigung der besonderen Qualitäten von möglichen Standorten und der Anforderungen der geplanten Nutzung an den künftigen Standort. „Neue Nutzungen am richtigen Platz“ im Sinne eines Flächenmanagements
3. Berücksichtigung der „Chance der großen Fläche“: zusammenhängende, größere Flächen sollten nicht vorzeitig parzelliert werden, um ggf. gewünschte Nutzungen mit größerem Flächenbedarf unterbringen zu können

### Bauliches

4. Vorrangige Entwicklung im Inneren mit dem Ziel, damit auch die städtebauliche Qualität insgesamt zu steigern
5. Ergänzung einer maßstäblichen Bebauung, die sich aus der Umgebung heraus entwickelt und den Bestand harmonisch ergänzt: „das richtige Maß finden“
6. Innenentwicklung als Möglichkeit, ortsbildprägende Gebäude und zentrale Bereiche dauerhaft mit Leben/Nutzungen zu füllen
7. Bestmögliche Einbindung der jeweils betroffenen Bürgerinnen und Bürger bei der Planung von Maßnahmen der baulichen Innenentwicklung.

### Freiraum

8. Berücksichtigung der Notwendigkeit von hochwertigen, innerörtlichen Freiflächen, gerade auch im Hinblick auf den erhöhten Bedarf im Fall einer höheren Bevölkerungsdichte

### Erschließung

9. Aktive Steuerung zu einer Entwicklung des Ortes der kurzen Wege mit Förderung des Fuß-, Rad- und öffentlichen Verkehrs.

Faktor bei der Standortwahl sein, ebenso mit welchen Verkehrsmitteln die Nutzungen am besten erreicht werden kann.

Bei der Ansiedlung neuer Nutzungen oder größeren Umbaumaßnahmen im Bestand sollte die Wahl des Verkehrsmittels zu Gunsten des nicht motorisierten Verkehrs optimiert werden, z. B. durch eine Kooperation des Betriebes/der Nutzer mit bestehenden Anbietern hinsichtlich Leihfahrrädern oder Shuttlebussen. Die Gemeinde kann beratend unterstützen und zur Bewusstseinsbildung beitragen, indem z. B. auf innovative Mobilitätskonzepte hingewiesen wird.

Durch das Mobilitätskonzept werden Vorschläge zur Straßenführung und zur möglichen Mobilitätsänderung gemacht. Diese sollten bei zukünftigen Planungen der Innenentwicklung zu Grunde gelegt werden.

( > siehe Fokus Einfamilienhausgebiete S.34)

( > siehe Bauflächen des Flächennutzungsplans S.100)



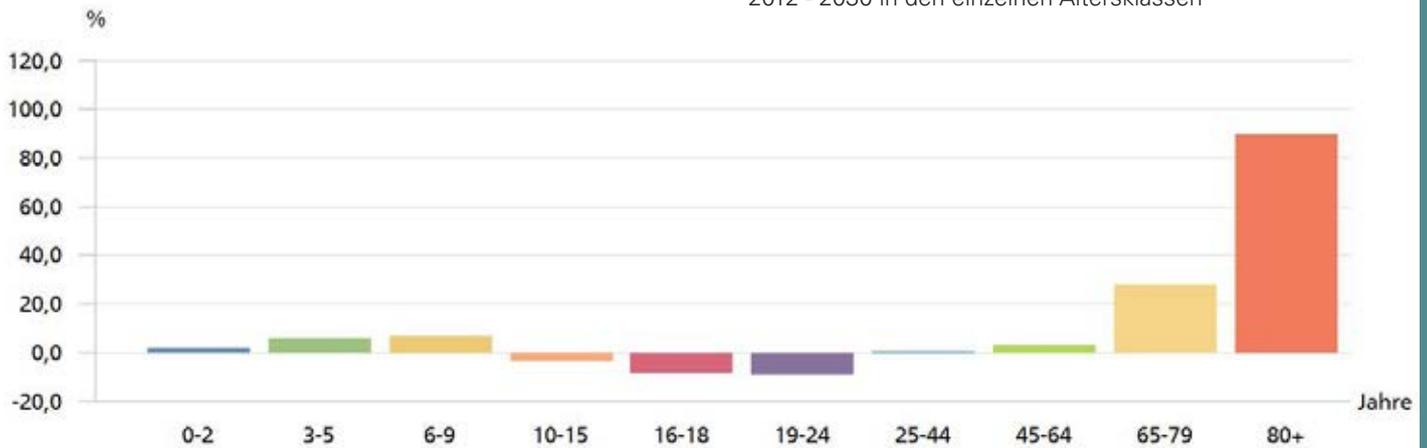
## Demographie – Gesellschaftliche Veränderungen

Auswertung der Bevölkerungsprognose hinsichtlich der Altersstruktur

**Datenblatt Markt Holzkirchen**

Bevölkerungs- stand am 31.12...	Personen insgesamt*	davon im Alter von ... Jahren		
		unter 18	18 bis unter 65	65 oder älter
2014	16 021	3 075	10 085	2 861
2015	16 200	3 100	10 300	2 900
2016	16 400	3 000	10 400	2 900
2017	16 600	3 000	10 600	3 000
2018	16 800	3 100	10 700	3 000
2019	16 900	3 100	10 800	3 000
2020	17 100	3 100	10 900	3 100
2021	17 200	3 100	10 900	3 100
2022	17 300	3 100	11 000	3 200
2023	17 400	3 200	11 000	3 200
2024	17 500	3 200	11 000	3 300
2025	17 500	3 200	11 000	3 400
2026	17 600	3 200	10 900	3 500
2027	17 700	3 300	10 800	3 600
2028	17 700	3 300	10 800	3 700
2029	17 800	3 300	10 700	3 800
2030	17 900	3 300	10 700	3 900
2031	17 900	3 300	10 600	4 000
2032	18 000	3 300	10 600	4 100
2033	18 000	3 300	10 500	4 200
2034	18 100	3 300	10 400	4 300
	<b>+ 1.700</b>	<b>+ 300</b>	<b>0</b>	<b>+ 1.400</b>

Bei dieser Darstellung handelt es sich um die prozentuale Veränderung der Altersstruktur über den Zeitraum 2012 - 2030 in den einzelnen Altersklassen



Altersstruktur 2012 - 2030 (Wegweiser Kommune, Bertelsmann Stiftung)

### Gesellschaftliche Veränderungen

Neben der reinen Zunahme der Anzahl an Einwohnern spielen demographische Veränderungen eine wichtige Rolle für künftige Entwicklungen.

Hierzu zählen Faktoren wie eine veränderte Altersstruktur, eine Tendenz zu kleineren Haushalten, veränderte Lebensweisen, sich wandelnde Familienmodelle etc.

Besonders starke Veränderungen werden sich in der Altersstruktur bemerkbar machen.

Deutliche Zuwächse in Holzkirchen wird es, wie in ganz Deutschland, bei der Gruppe der über 65-Jährigen und vor allem bei der Gruppe der über 80-Jährigen geben (siehe Abb. links und oben).

Auf Grund der attraktiven Lage von Holzkirchen und der Nähe zum Großraum München ist ein Zuzug von jungen Familien gegeben. Dies federt die allgemeine demographische Entwicklung ein Stück weit ab.

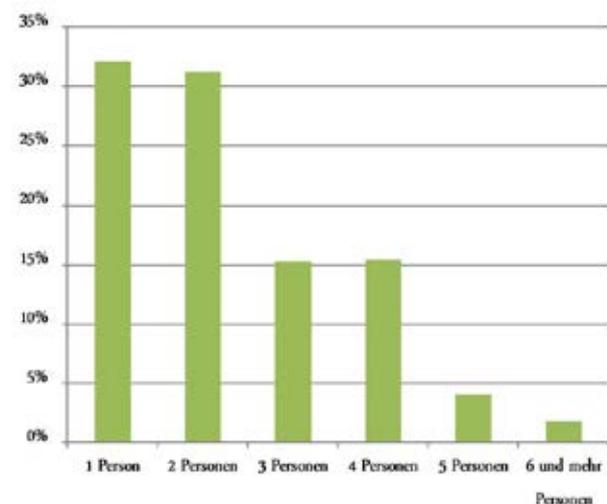
Die Zahl der unter 18-Jährigen wird sich aber im Verhältnis zum starken Bevölkerungswachstum nur wenig verändern (siehe Abb. links).

Neue Bedarfe für die künftige Bevölkerung wird es daher vor allem im Hinblick auf die älteren Bewohner geben. Hier wird eine Anpassung und Ergänzung der bestehenden Situation auf vielen Ebenen notwendig sein ( > siehe Ergänzungsbedarf S.26)

Bemerkbar machen sich die gesellschaftlichen Veränderungen auch hinsichtlich der Zahl der Haushalte.

Im Rahmen des Zensus wurden 2011 (Volkszählung) in Holzkirchen 6.628 Privathaushalte erho-

ben. Die Haushaltsstruktur stellt sich wie folgend dar.



Größe des privaten Haushalts	
1 Person	32%
2 Personen	31%
3 Personen	15%
4 Personen	15%
5 Personen	4%
6 und mehr Personen	2%

Zensus 2011 für Holzkirchen, Größe der Haushalte

Die Anzahl der 1- und 2- Personenhaushalte nimmt bereits einen Anteil von knapp zwei Drittel aller Haushalte ein. Die Zahl der kleinen Haushalte wird weiter zunehmen.

Der hohe und künftig weiter steigende Anteil an kleinen Haushalten ist vor allem im Hinblick auf den Wohnungsbestand in Holzkirchen relevant. (> siehe Ergänzungsbedarf S.26)

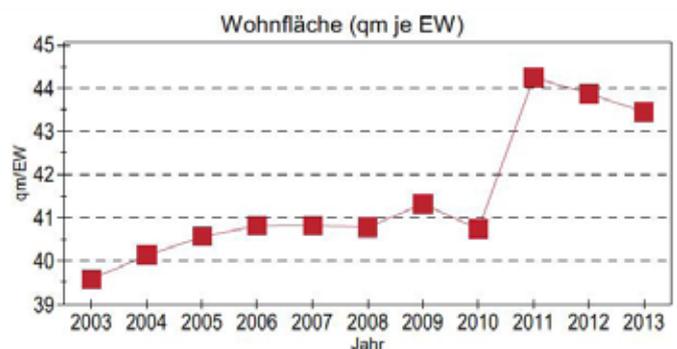


## WOHNRAUM – Bestand

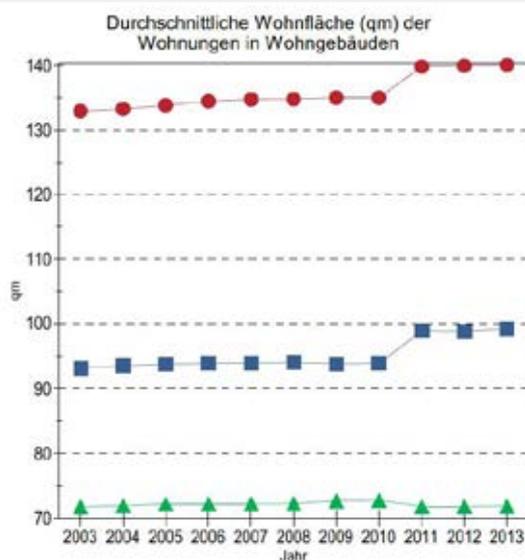
### Wohnraumangebote im Bestand (Größen)

Das bestehende Wohnraumangebot in Holzkirchen ist von Einfamilienhäusern und großen Wohnungen geprägt. Über 70 % der Wohngebäude sind Einfamilienhäuser. Knapp 70 % der Wohnungen weisen 4 Räume oder mehr auf, der Anteil der 1-, 2- oder 3- Zimmer Wohnungen liegt damit nur bei 30 %. Die durchschnittliche Wohnfläche liegt bei 102 qm pro Wohnung.

Im Durchschnitt betrug im Jahr 2013 die Wohnfläche pro Einwohner 43 qm.

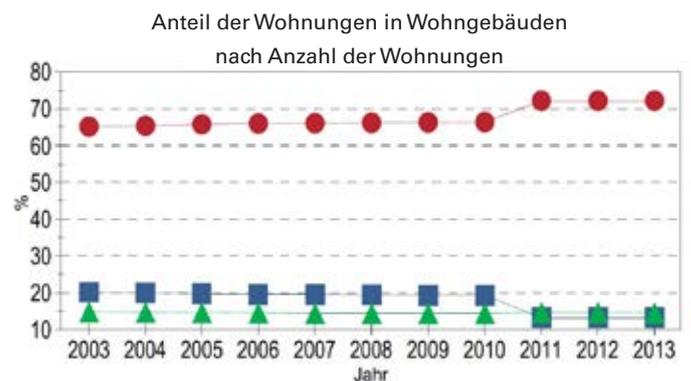


Gemeindedaten 2014, PV, S. 24



● Wohnfläche/Whg. in Wohngeb. mit 1 Whg. ■ Wohnfläche/Whg. in Wohngeb. mit 2 Whg.  
▲ Wohnfläche/Whg. in Wohngeb. mit 3 u.m Whg.

Gemeindedaten 2014, PV, S. 24



● Wohngebäude mit 1 Wohnung ■ Wohngebäude mit 2 Wohnungen  
▲ Wohngebäude mit 3 und mehr Wohnungen

Gemeindedaten 2014, PV, S. 24



### Mieten und Immobilienpreise

Wie im gesamten Großraum München zeigt sich auch in Holzkirchen ein erheblicher Anstieg der Mieten und Immobilienpreise in den letzten Jahren.

Durch die vorhandenen Gewerbebetriebe und die Standortvorteile wird Holzkirchen weiter attraktiv bleiben. Durch Gewerbeansiedlungen mit hochqualifizierten Arbeitsplätzen kann es zu Verdrängungsprozessen auf dem Markt kommen, da von den hinzuziehenden Arbeitskräften u. U. deutlich höhere Preise bezahlt werden können.

In einigen Wohnlagen sind relativ große Grundstücke vorhanden. Wohnraum ist dann allein auf Grund des hohen Grundstücksanteils teuer.

### Wohnraum für Alle?

Ein breites Spektrum an Wohnraumangeboten zählt zu den Qualitäten einer Gemeinde. Auf diese Weise können alle Bewohner entsprechend ihrer aktuellen Lebenssituation und ihrer finanziellen Möglichkeiten den passenden Wohnraum finden.

Auf Grund der künftigen Entwicklung der Immobilienpreise, der Veränderungen in der Gesellschaft und der Altersstruktur der Bevölkerung besteht ein Ergänzungsbedarf des bestehenden Wohnraumangebotes in folgenden Bereichen:

1. Wohnraum für Bewohner mit geringerem Einkommen
2. Wohnraum für kleinere Haushalte
3. Wohnraum für Senioren mit und ohne Unterstützungs- oder Pflegebedarf
4. Wohnraum für neue Formen des Zusammenlebens

Die genannten Punkte werden auf den nächsten Seiten genauer erläutert.



## WOHNRAUM – Ergänzungsbedarf

Eine Gemeinde profitiert von einer ausgewogenen, sozial gemischten Bevölkerung. Um Wohnraum für alle Bevölkerungsgruppen zu bieten muss Ausgrenzungs- sowie Verdrängungsmechanismen entgegen gewirkt werden. Auf Grund der derzeitigen Situation im Großraum München kann die Entwicklung des Wohnraumangebotes nicht dem freien Markt überlassen werden.

### Günstiger Wohnraum

Auf günstigen Wohnraum sind häufig folgende Bevölkerungsgruppen angewiesen:

1. Personen, die in Branchen mit niedrigem Einkommensklassen beschäftigt sind.  
Ein Mangel an günstigen Angeboten kann dazu führen, dass bestimmte Berufsgruppen nicht mehr ausreichend in einer Kommune vertreten sind (sog. „Mangelberufe“ wie z. B. Pflege- und Betreuungspersonal)
2. Alleinerziehende Elternteile
3. Auszubildende  
Ausbildende Betriebe in Holzkirchen sind auf junge Menschen angewiesen, die in der Nähe der Ausbildungsstätte wohnen können.
4. Anerkannte Flüchtlinge  
anerkannte Flüchtlinge müssen sich erst eine neue berufliche Existenz aufbauen
5. Senioren mit geringen Rentenansprüchen

Da die Flächen für mögliche Wohnbebauungen in Holzkirchen begrenzt sind, sollten bei allen Planungen Möglichkeiten geprüft werden, vorrangig günstigen Wohnraum zu realisieren. Die Marktgemeinde hat hierbei den größten Handlungsspielraum auf den eigenen Flächen. Dennoch gibt es

vielfältige Möglichkeiten, eine positive Entwicklung auch auf privaten Flächen zu erreichen. In einer guten Vernetzung mit allen Beteiligten und einer Kooperation bei der Planung können Möglichkeiten gefunden werden, von denen beide Seiten profitieren.

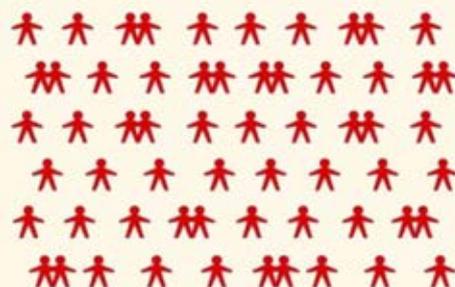
### Möglichkeiten zur Schaffung von günstigem Wohnraum

6. Kommunalen Wohnungsbau mit entsprechenden Vergabekriterien
7. Geförderter Wohnungsbau, z. B. im Bay. Wohnungsbauprogramm der Regierung von Oberbayern (Immobilie bleibt in privater Hand, es gibt günstige Darlehen zur Herstellung, der Eigentümer erhält eine marktübliche Miete, die u. U. etwas unter der maximal erzielbaren liegt. Er kann die Mieter selbst auswählen, wobei die Einkommensgrenzen zu beachten sind. Der Mieter bekommt den Betrag, den er nicht selbst leisten kann, vom Landratsamt erstattet.)
8. Genossenschaftlicher Wohnungsbau  
Genossenschaften können Wohnraum anbieten, der in der Herstellung etwas günstiger ist als auf dem freien Markt (kein Bauträgergewinn) und dauerhaft stabile Preise gewährleisten. Im Münchner Umland gibt es zunehmend erfolgreiche genossenschaftliche Projekte auch von Neugründungen, die auch kleinere Einheiten umsetzen. Diese können gerade für Grundstücke im Innenbereich gut geeignet sein.
9. Werkswohnungen  
Zunehmend treten auch größere Betriebe als Wohnbauträger auf, die Wohnraum für



Haushalte mit drei und mehr Personen  
In Holzkirchen

**37%** (Zensus 2011)



Ein- und Zweipersonenhaushalte  
In Holzkirchen

**63%**

Mitarbeiter bereitstellen. Oft ist dies durch die Tatsache bedingt, dass die Firmen keine Mitarbeiter finden, weil diese sich den Wohnraum in der Umgebung des Betriebes nicht leisten können.

10. Wohlfahrtsverbände und kirchliche Wohnbauträger setzen z. T. entsprechende Projekte um

#### Kleine Haushalte

Für die Zukunft gehen die Prognosen von einem weiter steigenden Anteil an Ein- und Zweipersonenhaushalten aus. Gründe hierfür sind u. a. die hohe Lebenserwartung und der Rückgang der Geburtenziffer (wenige Kinder pro Familie) aber auch veränderte Lebensformen wie eine späte Heirat und häufige Scheidungen, eine notwendige Mobilität im Hinblick auf den Arbeitsplatz u. a.

Die Wohnungen in Holzkirchen sind im Durchschnitt 102 qm groß. Insgesamt sind nur 13,7 % aller Wohnungen in Holzkirchen 1- und 2-Zimmerwohnungen und weitere 17,6 % 3-Zimmerwohnungen. Damit steht einem Anteil von einem knappen Drittel kleinerer Wohnungen ein Anteil von 63 % 1- und 2- Personenhaushalt gegenüber (siehe Grafik oben).

Bei Neubauten sollten daher vermehrt kleine Wohnungen angeboten werden. Ggf. können gezielt Projekte mit sehr kleinen Wohnungen und Gemeinschaftseinrichtungen in Frage kommen (z. B. Wohnheim für Auszubildende). Bei größeren Wohnanlagen oder Baugebieten ist eine gute Durchmischung der Größen sinnvoll, um eine gute Bevölkerungsmischung zu erhalten.

#### Wohnraum für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen

Menschen mit Mobilitätshilfen (z. B. Rollator oder

Rollstuhl) sind auf geeignete Wohnungen angewiesen, die schwellenfrei sind, die notwendigen Bewegungsflächen aufweisen und entsprechende Bedienelemente haben. In vielen Kommunen fehlen solche Wohnungen, Betroffene suchen über Jahre und leben in ungeeigneten Wohnungen.

#### Spezielle Wohnformen

Für einige Teile der Bevölkerung können spezielle Wohnformen wichtig sein, die ihrer persönlichen Lebenssituation oder Wünschen gerecht werden.

Solche Wohnformen können z. B. auf Gemeinschaft ausgerichtete Wohnformen sein, bei welchen sie die Bewohner gegenseitig unterstützen, wie z. B. Mehrgenerationenhäuser oder Hausgemeinschaften für Senioren oder Alleinerziehende.

Für Menschen mit Behinderungen können unterstützende/betreute Wohngruppen ein Schritt zu einer eigenständigeren Lebensführung sein. Sind diese kleinteilig (z. B. 8 Personen) und liegen sie inmitten anderer Wohnanlagen unterstützt dies einen inklusiven Grundgedanken. Auch für ältere Menschen mit Demenz können kleinere betreute Gruppen in der Nähe der Angehörigen oder der gewohnten Nachbarschaft eine gute Wohnsituation bieten. Umgesetzte Beispiele hierzu werden z. B. durch das „Bayerisches Netzwerk Wohnprojekte“ aufgezeigt.

Für Senioren etablieren sich derzeit vielfältige Möglichkeiten des Wohnens im Alter ( > siehe Wohnraum siehe Leben im Alter S.28).

Eine andere Gruppe bilden die Arbeitnehmer, die sich nur zeitweise über mehrere Tage oder Wochen im Ort aufhalten. Hier eignen sich Boardinghouse-Konzepte (Zimmer oder Appartements mit hotelähnlichen Leistungen).



## WOHNRAUM – Leben im Alter

### Veränderung der Altersstruktur

In Holzkirchen wird sich, wie in ganz Deutschland, die Altersstruktur der Bevölkerung verändern. Die Altersgruppe der über 65-Jährigen und insbesondere der über 80-Jährigen wird zukünftig deutlich größer sein.

Vor allem im hohen Alter müssen sie und ihre Angehörigen mit körperlichen Einschränkungen rechnen. Ein selbstbestimmtes und eigenständiges Leben im Alter ist dennoch der berechtigte Wunsch der meisten Menschen.

Hierfür müssen gute Rahmenbedingungen gegeben sein, z. B. dass Wohnungen und das Wohnumfeld barrierefrei sind, dass Einkaufsangebote und die Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben in der Nähe zu finden sind. Auch die Angebote zur medizinischen Versorgung oder Unterstützungsmöglichkeiten im Alltag spielen hierbei eine wichtige Rolle.

Wohnen im Alter bedeutet überwiegend „Wohnen zu Hause“. Wohnen „zu Hause“ kann auch heißen: Leben in Seniorenhausgemeinschaften oder generationsübergreifendes Wohnen; selbst organisiert, betreut, mit oder ohne Service.

In diesem Bereich werden derzeit vielfältige und zeitgemäße Wohnformen etabliert. Beispiele hierzu werden z. B. auf der Homepage der „Koordinationsstelle Wohnen im Alter“ aufgezeigt.

Auch im Bereich der Pflege zeigen sich vielfältige neue Entwicklungen. In der Sozialpolitik wird für die Pflege das Ziel „ambulant vor stationär“ verfolgt. Damit zeichnen sich vielfältige neue Entwicklungen ab, es wird in Zukunft also nicht mehr nur das „klassische Altenheim“ geben.

Das Thema des Wohnens im Alter betrifft den

Hauptort und die Ortsteile gleichermaßen. (> siehe Ortsteile S.114).

In Holzkirchen werden den Prognosen entsprechend in den nächsten 15 Jahren statt heute ca. 660 im Jahr 2030 ca. 1.260 Menschen im Alter von über 80 Jahren leben (Angaben Bertelsmannstiftung). Hier zeigt sich ein deutlicher Bedarf der Ergänzung entsprechender Pflegeangebote. Der konkrete Bedarf und die spezielle Situation in Holzkirchen können durch ein entsprechendes Konzept in Zusammenarbeit mit den Anbietern vor Ort ermittelt werden und passende Möglichkeiten entsprechend der Wünsche der Betroffenen und ihrer Angehörigen aufgezeigt werden.

Für die Ortsentwicklung bedeuten diese Hintergründe, dass Flächen für entsprechende Wohnangebote gefunden und gesichert werden müssen. Gleichzeitig muss das Wohnumfeld mitgedacht werden, z. B. auch im Hinblick auf Quartierskonzepte, bei welchen die Bewohner in ihren eigenen Wohnungen bleiben und über „Servicestützpunkte“ in der Nähe versorgt werden.



Ergänzend sollten neben der persönlichen Wohnsituation Angebote und Unterstützungsmöglichkeiten für Senioren ausgebaut werden. Dies können z. B. sein:

1. Erhaltung und Aufbau sozialer Netze durch regelmäßige Treffen für Senioren, z. B. Mittagstisch, Spielenachmittage
2. Geeignete Bewegungs- und Sportangebote, präventive Angebote
3. Sinnstiftende Betätigungsfelder (Hobbies, ehrenamtliche Arbeit)
4. Unterstützung im Alltag durch Nachbarschaftshilfen, Seniorengenossenschaften u.ä.
5. Fahr- und Begleitsdienste
6. Wohnberatung und Wohnungsanpassung
7. Tagespflege

## WOHNRAUM – Wohnraum für Alle





## ■■■■▶ ZIELE

### Ziele Wohnungsbestand

#### Bauliches

1. Verbesserung der Barrierefreiheit bei Umbaumaßnahmen
2. Energetische Sanierung
3. Prüfen von Möglichkeiten einer verträglichen Nachverdichtung zur Reduzierung der Grundstückskosten

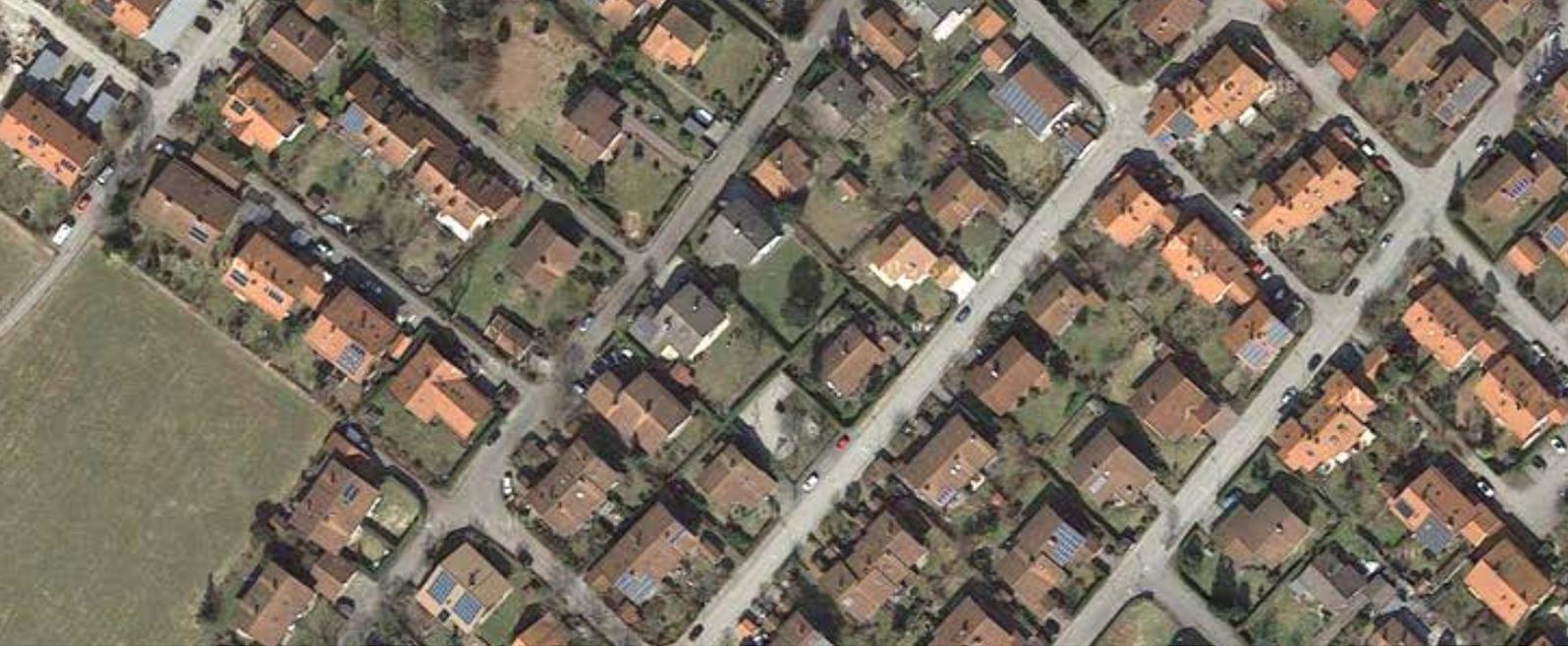
#### Freiraum

4. Entwicklung hochwertiger, den Wohnanlagen zugeordneter, Freiflächen

### Ziele Wohnraumangebot

#### Nutzung

1. Aktive Steuerung und Mitgestaltung des Wohnraumangebotes durch die Marktgemeinde
2. Ergänzung und Aufwertung des kommunalen Wohnungsbestandes, Aufbau eines Managements zur verbesserten Bewirtschaftung des gemeindlichen Wohnungsbestandes.
3. Priorität bei der Nutzung/Neuausweisung von Wohnbauflächen für die Ergänzung mit Angeboten, die bereits jetzt oder in der Zukunft verstärkt benötigt werden, insbesondere auch:
  - » für die unteren Einkommensklassen
  - » für Auszubildende und sog. Mangelberufe
  - » für kleine Haushalte
  - » für Senioren
  - » für Pflegebedürftige
  - » für Menschen mit Mobilitätseinschränkungen
4. Entwicklung eines breit gefächerten Angebots an unterschiedlichen Wohnformen entsprechend einer vielfältigen Gesellschaft, z. B. auch:
  - » gemeinschaftlich orientierte Wohnformen
  - » unterstützende/betreute Wohnformen
  - » neue Wohnformen für das Leben im Alter
  - » inklusive Wohnformen
  - » generationsübergreifende Wohnformen
5. Aufbau einer Kooperation auf lokaler Ebene zur Ergänzung des Wohnraumangebotes zwischen Marktgemeinde, Immobilienwirtschaft, Akteuren aus dem sozialen Bereich
6. Gezielte Ansprache von Eigentümern geeigneter Flächen



## WOHNRAUM – Fokus Einfamilienhausgebiete

### Spezielle Thematik Einfamilienhausgebiete bzw. Einfamilienhäuser

Holzkirchen verfügt über großflächige Gebiete mit einer Einfamilienhausbebauung. Die Gebiete sind durch orthogonale, kleinteilige Grundstrukturen geprägt. Auffällig ist eine Gleichmäßigkeit bzw. Monostruktur bzgl. Grundstücksgrößen, Gebäudetypen, Grundrissgestaltung und damit dem Wohnraumangebot.

Prägend für diese Gebiete sind eine meist sehr hohe Wohnqualität und Werte wie vertraute Nachbarschaften, Gestaltungsmöglichkeiten der eigenen Wohnsituation und des Freiraums auf dem eigenen Grundstück. Kehrseiten stellen insbesondere bei älteren Baugebieten auf Grund der typischen Bauweisen Barrieren im Haus und im Quartier dar.

Die Nutzung in diesen Gebieten beschränkt sich meist auf reines Wohnen. Damit sind in diesen Gebieten Angebote der Nahversorgung, Dienstleistungen oder gesellschaftliche Treffpunkte mit längeren Wegen verbunden.

Die Gestaltung der Grundrisse wird meist für die Lebensphase als Familie mit Kindern geplant. Häufig sind die Gebiete zeitgleich bezogen worden, damit „altert“ die Bevölkerung gemeinsam.

Oft weisen die älteren Gebiete heute deutlich weniger Bewohner auf als zur Entstehungszeit (siehe Grafik auf Seite 33 oben).

In älteren Einfamilienhausgebieten leben meist viele ältere Alleinstehende oder Paare. Die Häuser wurden für Familien gebaut, sind aber oft nicht mehr entsprechend genutzt. In den späteren Lebensphasen stellt sich die Frage der Seniorengerechtigkeit der Häuser und des Wohnumfeldes.

Ein eigenständiges Leben im Alter ist auf Grund dieser Rahmenbedingungen oftmals erschwert.

Aufgrund der geringen baulichen Dichte besteht oft ein unzureichender Anschluss an den ÖPNV, sodass die Bewohner vielfach auf das Auto oder das Rad angewiesen sind.

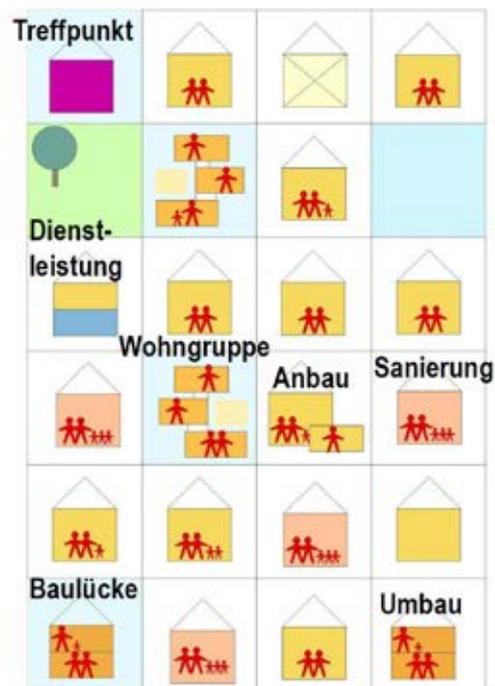
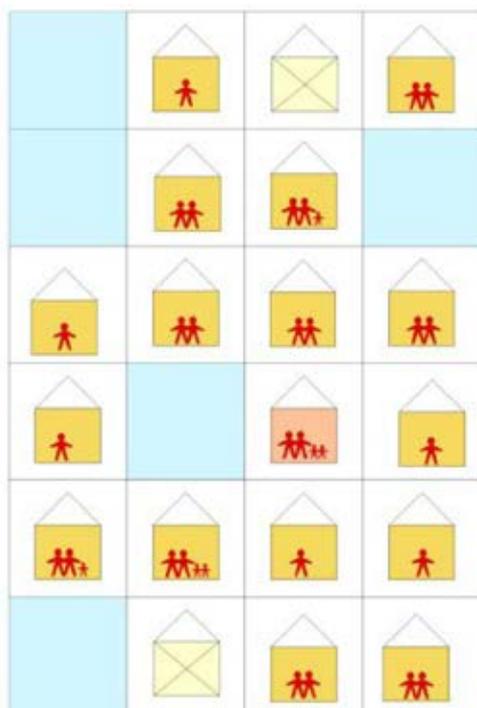
Das Haus und der Garten können im Alter zur Last werden. Gleichzeitig besteht bei den Bewohnern häufig der Wunsch, in der vertrauten Nachbarschaft zu verbleiben.

Eine Möglichkeit mit dieser Thematik umzugehen ist es, in diesen Gebieten oder in unmittelbarer Nähe attraktive Alternativen für diese Bevölkerungsgruppe anzubieten. Diese sollten passende Wohnungsgrößen bieten, barrierefrei sein und über einen privaten Freiraum (kleiner Garten, Terrasse oder größerer Balkon) verfügen. Auf größeren, aber üblichen Einfamilienhausparzellen lassen sich durchaus drei bis fünf entsprechende Wohneinheiten anordnen, die sich z. B. um einen Eingangshof gruppieren, ohne dass dabei die Maßstäblichkeit der umgebenden Bebauung gesprengt wird. In solchen Fällen kann auch ein auf Gemeinschaft ausgerichtetes Wohnen gut umgesetzt werden.

Die Bewohner können so in ihrer gewohnten Umgebung verbleiben und Kontakte halten. Gleichzeitig werden die Einfamilienhäuser für junge Familien frei.

Häufig sind die Grundstücke in diesen Gebieten relativ groß und es ist für junge Familien schwierig diese zu erwerben. Es sollte daher überprüft werden, welche Gebiete für eine Nachverdichtung geeignet sind.

Eine weitere Lösung kann sein, einen seniorenge-



rechten An- oder Umbau zur Eigennutzung vorzunehmen und Flächen des ursprünglichen Hauses weiterzuvermieten oder zu verkaufen.

Bei der Ausweisung von Wohngebieten sollte eine stärkere Durchmischung der Wohnformen von Anfang an mitbedacht werden.

Bei der Planung von (neuen) Einfamilienhäusern sollten Grundrisse umgesetzt werden, die in verschiedenen Lebensphasen genutzt werden können, indem z. B. Teile abgekoppelt und anderweitig vermietet werden können

In Zukunft ist es auf Grund der älter werdenden Bevölkerung zunehmend wichtig, dem Wohnen zuzuordnende Nutzungen, wie Nahversorgung und medizinische Versorgung oder Treffpunkte im näheren Wohnumfeld anzubieten.

Für Holzkirchen sollte daher ein Konzept zur langfristigen Steuerung der Nahversorgung in guter Erreichbarkeit von den Wohngebieten erstellt werden.

Ein gutes innerquartierliches Wegenetz sowie die Anbindung der Wohngebiete an wichtige Ziele in Holzkirchen sollte für den Fuß- und Radverkehr gestärkt werden; wichtige Routen müssen barrierefrei nutzbar sein.

Auch die Durchgrünung spielt in diesen Gebieten eine wichtige Rolle. Eine wirksame Durchgrünung sollte daher erhalten sowie gefördert werden, v. a. durch Bäume der 1. oder 2. Ordnung. Diese Wuchsordnung beschreibt die Größe, die ein ausgewachsener Baum erreicht. Die 1. Ordnung umfasst Bäume die größer als 20 m werden, die 2. Ordnung Bäume, die zehn bis 20 m groß werden.



### Erläuterung zur Skizze (siehe unten)

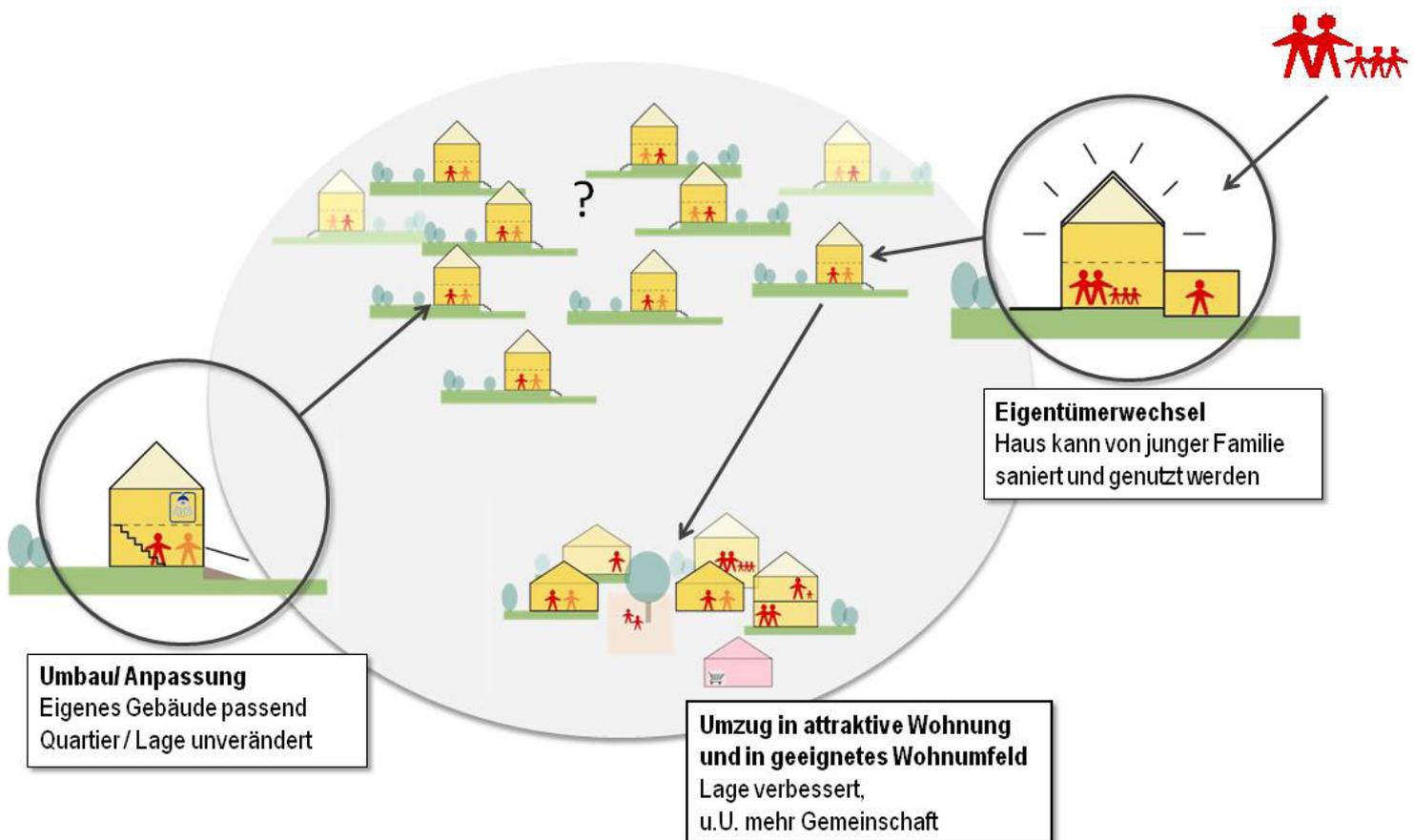
Ältere Bewohner, die schon länger im eigenen Haus wohnen, stellen sich häufig die Frage nach einer Verbesserung der eigenen Situation oder nach einer guten Lösung für die Zukunft. Hierbei steht meist das Ziel, möglichst lang eigenständig leben zu können, im Vordergrund.

Eine Möglichkeit ist es, das eigene Haus altengerecht umzubauen (z. B. Rampe im Eingangsbereich oder Einbau eines barrierefreien Bads im Erdgeschoss). In diesem Fall ändert sich die Situation des Wohnumfeldes nicht.

In einigen Fällen kann es daher besser sein, in eine seniorengeeignete Wohnung in der Nähe von Nahversorgungseinrichtungen und gesell-

schaftlichen Treffpunkten umzuziehen. In diesem Fall kann das Haus an eine jüngere Generation übergeben werden. Größere energetische Sanierungen werden oft erst beim Eigentümerwechsel vorgenommen, so dass eine Unterstützung des Generationswechsels auch die Reduzierung des Heizenergiebedarfes älterer Wohngebiete voranbringt. Im Zuge einer Sanierung kann auch vorgesehen werden einzelne, kleinere Wohneinheiten sofort oder zu einem späteren Zeitpunkt separat nutzen zu können.

## WOHNRAUM – Fokus Einfamilienhausgebiete





## III ► ZIELE

### Nutzung

1. Entwicklung einer kleinteiligen Mischung von Wohnformen mit Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Mehrfamilienhäusern/ Wohnungsbau in bestehenden und neuen Baugebieten.
2. Schaffung attraktiver Alternativen für ältere Alleinstehende oder Paare zum „großen Einfamilienhaus“ in den Gebieten
3. Im Fall von neuen Einfamilienhäusern: Beratung von Bauherren hinsichtlich eines „generationentauglichen Hauses“, d. h. Gebäude, die in verschiedenen Lebenslagen und mit unterschiedlichen Haushaltsgrößen genutzt werden können
4. Sicherung einer wohnortnahen Nahversorgung
5. Sicherung von kleineren Treffpunkten für die Bevölkerung in den Gebieten (z. B. Spielplätze, Vorbereiche von Gemeinbedarfseinrichtungen u. ä.)

### Bauliches

6. Erhalt grundlegender städtebaulicher Struktur:
  - offene Bauweise mit Gartenbereichen,
  - Maßstäblichkeit/Körnung der Bebauung,
  - Gliederung größerer Baukörper oder Hausgruppen
7. Maßvolle Nachverdichtung zur Schaffung von zusätzlichem Wohnraum und zur Reduzierung der Grundstückskosten in geeigneten Fällen, ggf. Überarbeiten der bestehenden Bebauungspläne

8. Prüfen der Möglichkeiten einer städtebaulichen Umstrukturierung auf einzelnen Grundstücken (z. B. im Fall eines Abrissgesuches) oder von geeigneten Quartieren zur Ergänzung von Mehrfamilienhäusern.
9. Steuerung einer kleinteiligen Mischung durch planungsrechtliche Instrumente, in geeigneten Fällen Erlassen einer Veränderungssperre und Änderung des Bebauungsplans.

### Freiraum

10. Verbesserung der fußläufigen Wege zu Nahversorgungseinrichtungen und wichtigen Angeboten (auch zu Grün-, Bewegungs- und Sportangeboten)
11. Barrierefreier Ausbau der Wohnstraßen im Zuge einer notwendigen Sanierung der Beläge bzw. Kanäle
12. Schaffung von Sitzgelegenheiten an geeigneten Standorten und mit geeigneten Abständen in bestehenden und neuen Baugebieten
13. Aufwertung der Spielplätze, Ergänzung mit Angeboten zum gemeinsamen Aufenthalt mit anderen Bevölkerungsgruppen (v. a. Senioren)
14. Erhalt und Förderung einer wirksamen Durchgrünung in den Gebieten, v. a. mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung

## MOBILITÄT – an der Schnittstelle zum Baulichen

Ergänzend zum Mobilitätskonzept (Büro Kaulen) werden an dieser Stelle Empfehlungen aus dem Blickwinkel des Fachbereiches Stadtplanung zusammengestellt.



## ZIELE

1. „Einspeisen“ des Themas einer veränderten Mobilität in alle laufenden Planungen und Maßnahmen. Prüfen möglicher Auswirkungen und Bewertung unterschiedlicher Lösungsansätze
2. Vermeidung von rein „autogerechten“ Planungen, Berücksichtigung einer veränderten Mobilität bei allen baulichen Maßnahmen, z. B. beste Erreichbarkeit der Nutzung für Fußgänger und Radfahrer (Wegeführung, Lage der Fahrradstellplätze u. ä.), Ausgestaltung von fuß- und fahrradfreundlichen Eingangsbereichen
3. Weitere Entwicklung der Nordumgehung: Ausbildung eines hochwertigen Ortsabschlusses mit entsprechender Architektur und einem Übergang zur Landschaft, Ausschluss von Nutzungen - insbesondere in den Bereichen gegenüber Föching und Erlkam -, die den Eindruck einer „Ausfallstraße“ erzeugen, wie z. B. Tankstellen, Autohäuser, größere Gewerbe- oder Einzelhandelsbetriebe
4. Steuerung der Anzahl und Lage von Fahrradstellplätzen über Bebauungspläne oder eine Fahrradstellplatzsatzung, Anordnung dieser Stellplätze in der Nähe von Eingängen oder an sehr gut zu erreichenden Stellen
5. Umgestaltung der historischen Straßenzüge und des Marktplatzes entsprechend des Mobilitätskonzeptes, Erzeugen eines hochwertigen, innerörtlichen Straßenraumes mit hoher Aufenthaltsqualität, durchgängige Gestaltung in Abstimmung zu den privaten Flächen bis zu den Fassaden, Betonung von ortsbildprägenden Gebäuden und Besonderheiten als den Straßenraum prägende Elemente, bessere Sichtbarkeit der Läden
6. Barrierefreie Ausgestaltung wichtiger Fußgänger-routen, insbesondere im Zentrum und zu frequentierten Nutzungen, Festlegung eines durchgängigen Konzeptes mit Berücksichtigung der Anforderungen von Menschen mit Einschränkungen der Mobilität, der Sicht und der kognitiven Fähigkeiten
7. Ausbildung der räumlichen Fassung von wichtigen Fuß- und Radwegeverbindungen, so dass sie intuitiv erfasst werden können (ausreichende Breite, möglichst direkte Verbindungen mit Blickachsen, markante Elemente u.ä.)
8. Mögliche Weiterentwicklung der vorgeschlagenen „grünen Bänder“ auch als attraktive, innerörtliche Wegeverbindungen abseits des Verkehrs
9. Schaffen von im Ortsbild sichtbaren Zeichen einer innovativen Mobilität, z. B. durch entsprechende Ausgestaltung von Fahrradparkhäusern, einer auffälligen Gestaltung des Ortsbusses, einer künstlerischen Ausgestaltung von Fahrradständern
10. Verbesserung der Informationen zur gewünschten Mobilität, aktive Bewerbung entsprechender Angebote, Aktionen oder Maßnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsarbeit



## FREIRAUM – Rolle des Freiraums in der Ortsentwicklung

### Rolle des Freiraums in der Ortsentwicklung

Oft wird die Ortsentwicklung stark vom Baulichen bestimmt: Beispielsweise wird ein neuer Standort für eine wichtige Nutzung gesucht (wie z. B. im Fall des Gymnasiums), es werden Wohnungen oder Baugrundstücke benötigt oder ein Eigentümer möchte auf seinem Grundstück ein Bauvorhaben umsetzen.

Eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung hat aber auch mit den Flächen zu tun, die nicht bebaut werden.

Es geht darum auch „andersherum zu denken“, an das, was zwischen den Gebäuden liegt, z. B. Plätze, Straßen, Grünflächen, Sportflächen u. ä.

Grundsätzlich gibt es unterschiedliche „freie“ Flächen:

- » die eher „steinernen“ Flächen wie Plätze, Gassen und Straßenzüge, die von Bebauung geprägt sind.
- » und die eher „grünen“ Flächen wie Parkanlagen, Spielplätze, Gärten u. ä., die von Bepflanzung und Bäumen geprägt sind.

Grundsätzlich ist eine möglichst weitreichende Zugänglichkeit für die Bevölkerung und die Verknüpfung dieser Flächen erstrebenswert. Die Ausbildung unterschiedlicher Nutzungen für verschiedene Zielgruppen auf diesen Freiflächen bringt weitere Qualitäten mit sich.

Die Freiflächen erfüllen wichtige Aufgaben, die im hohen Maß zur Lebensqualität für die Menschen beitragen wie z. B. Begegnen, Treffen, Flanieren, Spielen, Sport treiben, Erholung finden, Erinnern und Gedenken, Identifikation mit dem Heimatort.

Begegnung zwischen den Menschen findet häufig

im öffentlichen Raum statt. Sie kann gezielt stattfinden (Treffen im Café) oder zufällig (beim Einkaufen auf dem Markt, auf der Straße, beim Abholen der Kinder vor dem Kindergarten u. ä.).

Es gibt Bereiche, wo sich viele Menschen treffen und die deshalb zu beliebten Treffpunkten werden. Dies kann z. B. der zentrale Platz im Ort sein, ein Spielplatz, beliebte Gaststätten und Cafés oder kulturelle oder sportliche Einrichtungen. Solche Orte werden als Orte gesellschaftlichen Lebens bezeichnet. Sind solche Bereiche wenig ausgeprägt, kann man diese gezielt entwickeln (> siehe Orte gesellschaftlichen Lebens S.44).

Im Rahmen der Ortsentwicklung wird ein besonderer Wert auf den öffentlichen Freiraum gelegt, da dieser von der Kommune gestaltet werden kann. Diese Begegnungsflächen können ganz verschiedene Qualitäten haben und werden durch verschiedenen Komponenten, wie Frequenz, Attraktivität, bestimmte Nutzungen und Aufenthaltsqualität geprägt.

Die unbebauten Flächen in einem Ort erfüllen auch weitere Aufgaben, wie die Gliederung von Baugebieten, die Orientierung im Ort, die Verbesserung des Mikroklimas, u.v.m.

Generell gilt, dass höhere bauliche Dichten auch zu einem erhöhten Bedarf an wohnungsnahen Freiflächen führen.

Unbebaute Flächen gehen schnell verloren, wenn man sie nicht mitdenkt! Sind Flächen erst bebaut, ist es meist nicht mehr möglich, Freiflächen zurückzugewinnen.



### Situation in Holzkirchen

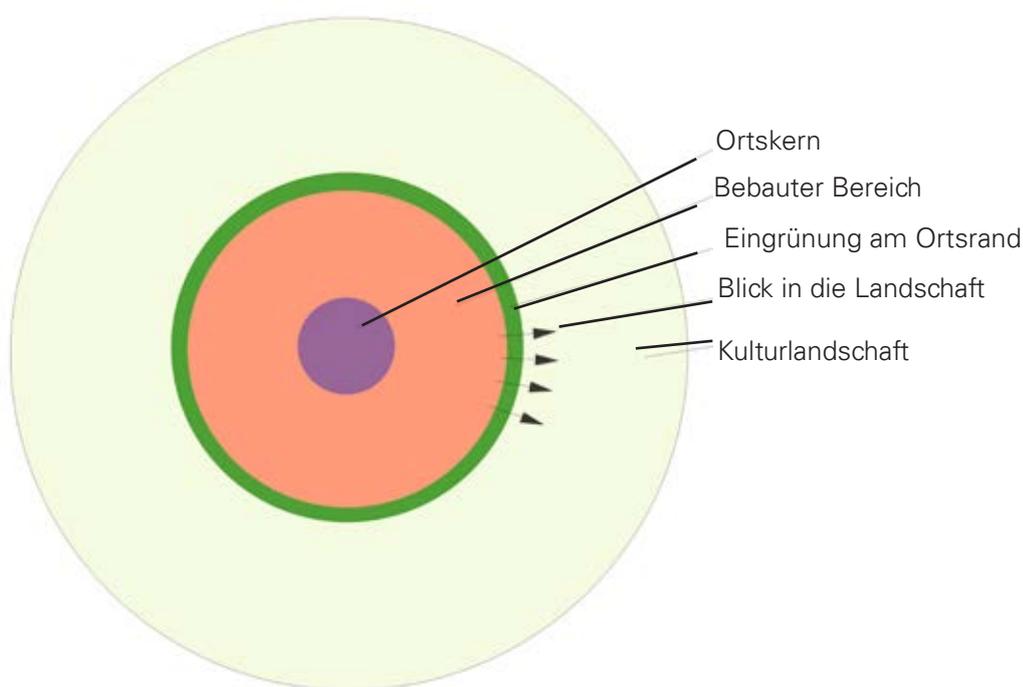
In Holzkirchen gibt es relativ wenige Grünflächen innerhalb des bebauten Bereiches. Die bestehenden Grünflächen sind meist nur die für den Gemeinbedarf notwendigen. ( > siehe Öffentliche Grünräume S.82)

Bei Bauvorhaben aus neuerer Zeit wurden zudem zu wenige Freiflächen vorgesehen.

Die freie Landschaft umgibt die Siedlungsgebiete. Diese zwar freien, aber meist nicht zugänglichen Flächen, stellen wichtige Qualitäten von Holzkirchen dar.

### III ► ZIELE

1. Schaffung eines ausgewogenen Verhältnisses zwischen Bebauung und Freiraum
2. Verknüpfung neuer baulicher Nutzungen mit der Schaffung entsprechender Freiflächen, Herstellung in ausreichender Größe und Qualität
3. Schaffung eines vielfältigen und hochwertigen Angebotes an öffentlich zugänglichen Freiräumen entsprechend der unterschiedlichen Nutzungen (z. B. Begegnung, Spiel, Sport, Erholung, Ruhe, Gedenken), Angebote für alle Bevölkerungsgruppen
4. Schaffung auch von ungestaltetem Freiraum mit der Möglichkeit einer offenen Entwicklung durch die Bevölkerung.
5. Aufwertung der vorhandenen Freiflächen, ggf. Schwerpunktsetzung oder Konzentration auf weniger, aber hochwertige Flächen.
6. Prüfung der Umgestaltung von gleichförmigen Spielplätzen zu „Mehrgenerationenplätzen“
7. Gliederung/Strukturierung der Baugebiete durch Freiflächen



## FREIRAUM – Rolle der umgebenden Landschaft

### Umgebende Landschaft

Holzkirchen liegt in einer äußerst reizvollen Landschaft am Übergang von der bewaldeten, ebenen Zone im Münchner Süden sowie dem hügeligen und von offenen Flächen geprägten Voralpenbereich. Es sind vielfältige landschaftliche Strukturen vorhanden, die teilweise starke Besonderheiten aufweisen, wie z. B. der Teufelsgraben oder einzelne Erhebungen (Kogel).

Auf Grund der Topographie und vieler Wiesen- und Ackerflächen ergeben sich immer wieder hochwertige und intakte Blickfelder in die Landschaft.

Die einzelnen Ortsteile sind durch eine freie Landschaft voneinander getrennt und dadurch als Bereiche mit eigener Identität ablesbar.

Die Landschaft stellt eine auf Grund der land- und forstwirtschaftlichen Nutzung vom Menschen geschaffene Kulturlandschaft dar. Den Land- und Forstwirten kommt daher beim Erhalt der vorhandenen Qualitäten eine große Rolle zu. Im Hinblick auf den großen Unterschied zwischen Bauland- und Grünlandpreisen sollte in diesem Zusammenhang auch der Wert der landwirtschaftlichen Flächen als Lebens- und Ernährungsgrundlage und Möglichkeit der Nutzung regionaler Produkte/Energie gesehen werden. Eine Berücksichtigung dieser Zielsetzung bei ortsplannerischen Entwicklungen kann z. B. erfolgen durch: Innenentwicklung, die Berücksichtigung von Betriebsabläufen (z. B. Radien und Breiten für spezielle Fahrzeuge im Straßenraum), die Abstimmung von Hundewegen/Spazierwegen mit den Land- und Forstwirten, die Vermarktung regionaler Produkte u.v.m.

Gleichzeitig wird die Landschaft für vielfältige Freizeitaktivitäten genutzt. Die Kombination eines hochwertigen Arbeitsplatzangebotes in

Holzkirchen mit der reizvollen Lage stellt einen wesentlichen Standortfaktor dar. Die umgebende Landschaft hat daher einen hohen Wert und sollte eine wichtige Rolle bei der künftigen Entwicklung spielen.

### Übergang von der Landschaft zur Siedlung (Ortsränder)

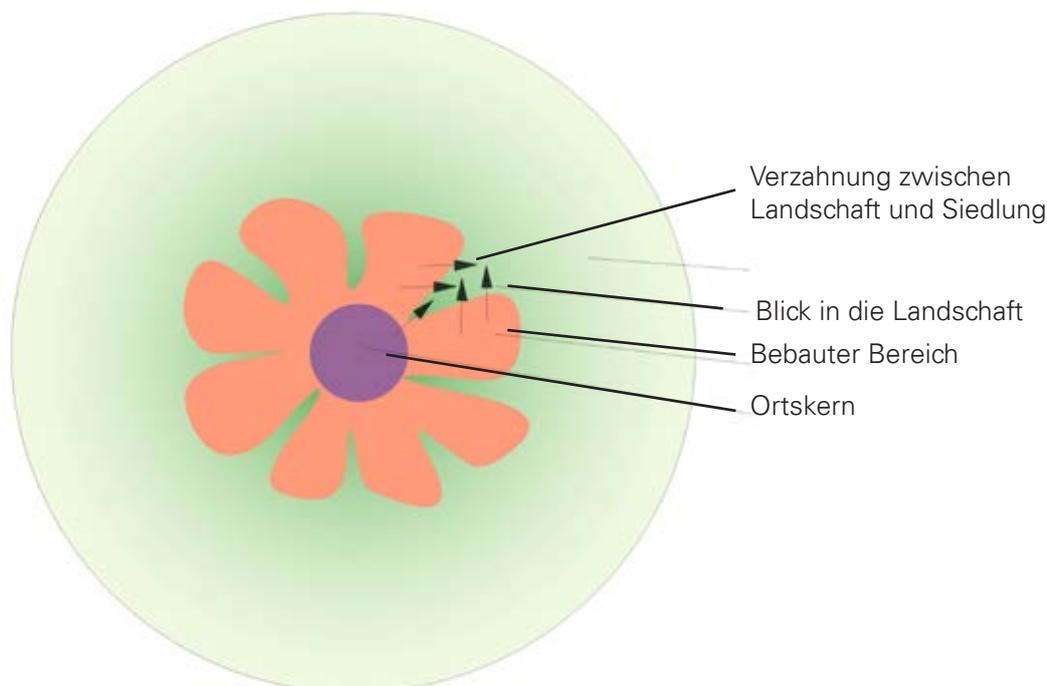
Im Flächennutzungsplan wird das Ziel sichtbar, dass „Grün“ vor allem im Sinne einer Umrandung der Siedlung gedacht wird. Dies heißt, dass Grün als Puffer zwischen Siedlung und Landschaft dient.

Im Siedlungsbereich selbst werden nur wenige Grünflächen dargestellt. Flächen, die als Grünflächen gewidmet wurden, sind vielfach den Gemeinbedarfsflächen (z. B. Schulsport) zugeordnet, notwendige Freiflächen (z. B. Friedhof) oder teilweise Flächen, die nicht zugänglich sind.

Der Flächennutzungsplan entspricht damit dem Bild einer kompakten urbanen Siedlung mit einer klaren Abgrenzung zur Landschaft hin.

Im Bestand sind derzeit einige, z. T. größere Flächen unbebaut und bilden auf diese Weise eine Verzahnung und attraktive Übergangsbereiche zwischen Siedlung und Landschaft. Die landschaftliche Fläche ragt in den Siedlungsbereich hinein, bzw. der Siedlungsbereich wird in die Landschaft hinausgeführt. Dies entspricht einer typischen, eher ländlich geprägten Siedlungsstruktur.

Aus ortsplannerischer Sicht stellt die Entwicklung eines ausdifferenzierten, vielseitigen Ortsrandes, das Hineinziehen der Landschaft in die Siedlung und damit das Freihalten von Grünflächen im Inneren ein großes Potential für eine qualitätsvol-



le künftige Entwicklung dar. Durch innerörtliche Grünflächen können vielfältige gute Wohnlagen geschaffen werden.

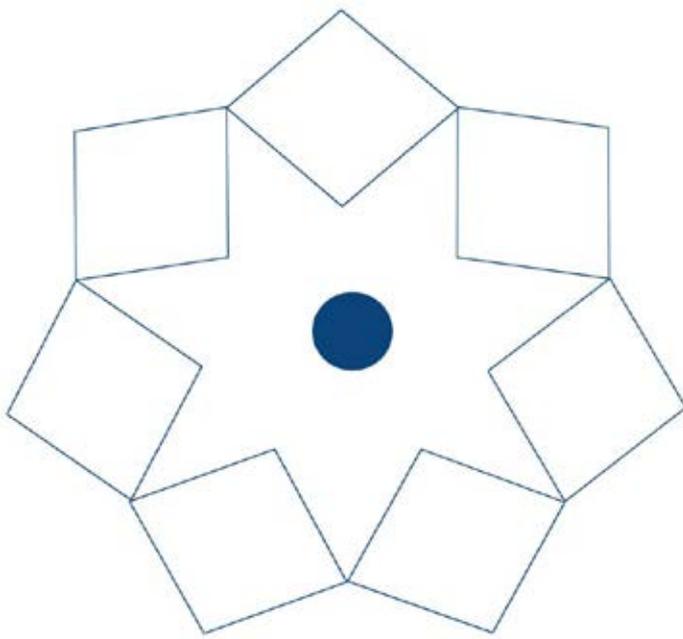
Dabei sollten Wegeverbindungen sowie Sichtbeziehungen einbezogen werden.

Die Ausbildung eines guten Übergangs zwischen der Landschaft und der Siedlung spielt insbesondere im Hauptort eine wichtige Rolle, da hier einige bisher unbebaute Flächen im FNP als Bauflächen dargestellt sind. (> siehe Bauflächen des Flächennutzungsplans S.100)

## III ► ZIELE

1. Berücksichtigung der umgebenden Landschaft als prägende Qualität von Holzkirchen sowie dessen naturräumlichen und ökologischen Gegebenheiten bei entsprechenden Planungen
2. Freihalten wertvoller Bereiche der Landschaft von Bebauung (siehe Zielekarte)
3. „Landschaft in die Orte hineinziehen“; Verzahnung und Verknüpfung von Grünraum und Siedlung als besondere Qualität in Holzkirchen, Entwicklung eines qualitätsvollen, vielfältigen, ausdifferenzierten Ortsrandes
4. Schaffung von öffentlichen Wegen an den Ortsrändern abseits von Autostraßen
5. Berücksichtigung der Rolle der Landwirtschaft im Hinblick auf den Erhalt der Kulturlandschaft und der Bereitstellung wichtiger Lebensgrundlagen





## SIEDLUNGSENTWICKLUNG – Kristallisationspunkte

### Einführung

In vielen Orten sind Bereiche vorhanden, die aufgrund einer Bündelung benachbarter Nutzungen eine besondere Bedeutung aufweisen. Dies kann das geschäftliche Zentrum mit Einzelhandel, Gastronomie und wichtigen öffentlichen Einrichtungen sein. Es können aber auch kleine Flächen sein, in welchen mehrere Gemeinbedarfseinrichtungen liegen die täglich von vielen Bewohnern aufgesucht werden, wie z. B. Schulen, religiöse Einrichtungen o. ä.. Begegnung und Miteinander findet hier auch unabhängig von kommerziellen Nutzungen statt.

Da diese Bereiche von vielen Menschen besucht werden, findet hier Begegnung statt „man trifft sich“. Gleichzeitig kann diese Frequenz die benachbarten Angebote stärken, u. U. können sich manche Angebot nur halten, weil dort täglich viele Leute vorbeikommen (z. B. Bäcker). Angebote, die Besucher „anlocken“ wollen, können von diesen Lagen profitieren, z. B. Beratungsangebote aus dem sozialen Bereich.

Die oben beschriebenen Bereiche bilden kleine und große Gebiete mit zentraler Bedeutung. Im Sinne einer Zentrenhierarchie sollten solche Bereiche im Ort gezielt erhalten und weiterentwickelt werden.

In den Zielekarten werden diese mit dem oben gezeigten Symbol dargestellt und als ‚Kristallisationspunkte‘ bezeichnet. An diesen Orten sollten bestehende Angebote erhalten und weitere passende angelagert werden.

Die dargestellten Bereiche bestehen bereits oder können aufgrund ihrer Lage oder vorhandener Nutzungen weiterentwickelt werden.

Kristallisationspunkte, die bereits eine große Frequenz haben, können als Treffpunkte weiterentwickelt werden. Es können bspw. Treffpunkte für Familien beim Abholen vor der Schule oder während Sport- oder Musikstunden der Kinder ausgebildet werden. Hierzu kann es ausreichend sein, einen einladenden Warte- und Sitzbereich im Vorfeld der Eingänge anzulegen.

Jedes Jahr ziehen ca. 1.400 neue Bewohner hinzu. Diese Zahl bezieht sich auf neu nach Holzkirchen ziehende Personen. Gleichzeitig gibt es natürlich auch Fortzüge, so dass insgesamt die Bevölkerungsanzahl nicht in dem Maße steigt. (Statistik Kommunal 2015, Bayerisches Landesamt für Statistik, S.7 )

Auch für diese Gruppe können solche Treffpunkte eine gute Gelegenheit bieten, Kontakte zu knüpfen.

Auch Jugendliche profitieren von Orten, wo etwas los ist und man „sehen und gesehen werden kann“; z. B. an den Schulen, am Herdergarten oder am Bahnhof. Auf Grund der persönlichen Zugehörigkeit zu verschiedenen Jugendkulturen suchen Jugendliche unterschiedliche Angebote, die ihrer Gruppe entsprechen. In einer Gemeinde sollte es daher verschiedenartige Möglichkeiten der Begegnung von Jugendlichen geben. Abhängig von der Lage und dem Angebot ist eine gezielte Jugendarbeit an den einzelnen Standorten sinnvoll, u. U. auch im Sinne von „Streetwerken“. Auch wenn es immer wieder zu Konflikten kommt, sollte die Jugend Plätze mitten im Ort zur Verfügung haben und nicht an den Rand gedrängt werden.

Auch für andere Altersgruppen sollten Treffpunkte vorhanden sein. Ein schöner Sitzplatz mit Blick auf das Geschehen vor einem Seniorenheim kann



zum Ratsch einladen.

Die Ausbildung solcher Kristallisationspunkte kann durch eine optische Gestaltung unterstützt werden. Benachbart liegende Vorbereiche können durch eine einheitliche Gestaltung zusammengebunden werden. Die Ausstattung z. B. mit Sitzelementen, Baumpflanzungen und Bodenbelägen können einer eigenen Gestaltungsidee folgen und dem Ort damit eine Markanz und Identität geben.

Nähere Erläuterungen zu den in den Karten vorgeschlagenen Bereichen sind bei den jeweiligen Gebietstypen zu finden.

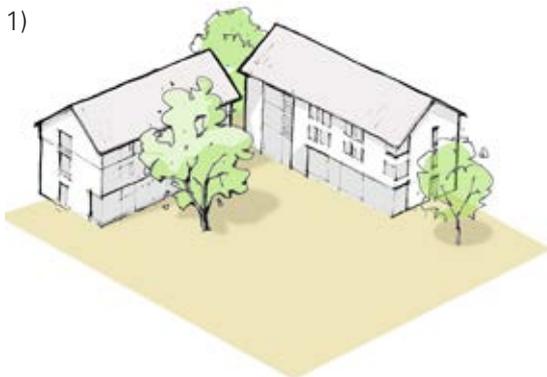
## ■■■▶ ZIELE

1. Gezielte Entwicklung der dargestellten Kristallisationspunkte zu Bereichen mit zentraler Funktion mit eigenständiger Ausprägung als Treffpunkte für die Bewohner
2. Bündelung geeigneter Nutzungen zur Stärkung der Angebote und der Frequenz/Belebtheit
3. Kombination von kommerziellen mit nicht-kommerziellen Angeboten (z. B. Gastronomie mit öffentlichen Sitzgelegenheiten und Spielmöglichkeiten)
4. Vorrangiger barrierefreier Ausbau von zentralen Bereichen und Treffpunkten im Hinblick auf die Möglichkeit zur Teilhabe am gesellschaftlichen Leben für Alle
5. Gute Einbindung in das Fuß- und Radwegenetz

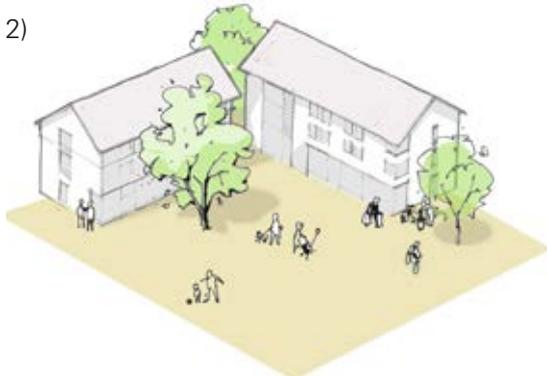
## FREIRAUM – Orte gesellschaftlichen Lebens

Schematische Erklärung zur Schaffung von „Orten gesellschaftlichen Lebens“ (> siehe Rolle des Freiraums in der Ortsentwicklung S.38). Um solche Orte zu entwickeln bedarf es einer Überlagerung verschiedener Faktoren, die im Folgenden schematisch erläutert werden.

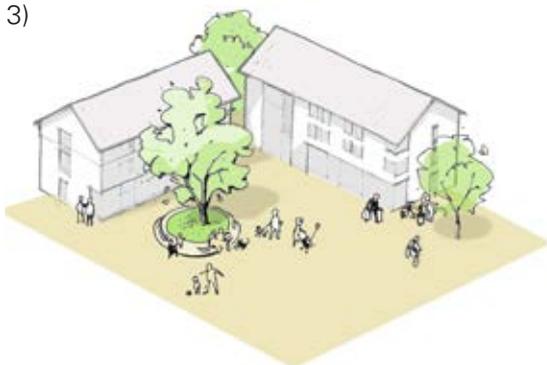
1)



2)



3)



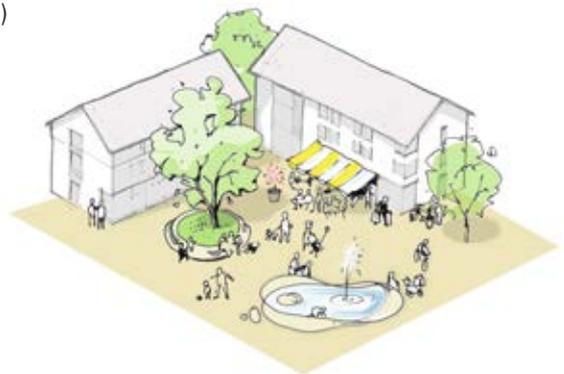
4a)



4b)



5)





1. Voraussetzung ist, dass eine Fläche vorhanden ist, die vom KFZ-Verkehr weitgehend ungestört von Fußgängern und Radfahren genutzt werden kann.
2. Eine weitere Faktor ist eine vorhandene Frequenz von Menschen an diesem Ort , d.h., dass viele Leute von einem Ziel zu einem Anderen laufen und sich über diese Fläche bewegen. Es kommt zu Begegnung, man trifft sich und kommt vielleicht kurz ins Gespräch, aber hält sich nicht länger auf.
3. Elemente die zum Verweilen einladen, sind ein weiterer Baustein (wie z. B. Sitzgelegenheiten) und wichtig für die Aufenthaltsqualität. Hierzu gehören auch Eigenschaften wie eine angenehme räumliche Fassung oder das Vorhanden sein von besonnten und schattigen Bereichen. Aber auch Eigenschaften wie die Frage, ob es windstille, geschützte Bereiche gibt, oder ob der Bereich vom Verkehrslärm beeinträchtigt wird, spielt eine Rolle.
- 4a. Ein weiterer Faktor sind „aktive Fassaden“. Aktive Fassaden entstehen, wenn (für die Öffentlichkeit bestimmte) Nutzungen in Gebäuden von außen sichtbar werden oder Gebäude architektonisch so entworfen sind, dass eine „Kommunikation“ zwischen Innen- und Außenraum gegeben ist (z. B. verglaste Foyerbereiche, schön gestaltete Schaufenster o. ä.)  
 Von Vorteil ist, wenn die Nutzungen aktiv in den Außenraum wirken und diesen beleben. (z. B. Außengastronomie).
- 4b. Falls wenig ‚aktive Fassaden‘ möglich oder vorhanden sind, weil die Erdgeschosse mit anderen Nutzungen belegt sind, kann auch

ein zentrales, attraktives Freiraumelement als Magnet wirken, z. B. ein Wasserspiel .

5. Ideal ist eine Kombination möglichst vieler dieser Komponenten, wenn man belebte Räume erzeugen will.

Dabei sollte das Verweilen neben kommerziellen auch immer durch nicht-kommerzielle Nutzungen möglich sein.

Die Darstellungen zeigen eine innerörtliche Situation, das Schema selbst lässt sich aber auch auf andere räumliche Bereiche übertragen.





## SPORT – Sportangebote - Betrachtung für den Gesamtort



Im Folgenden werden die Sportangebote mit ihren Standorten im Kontext der Ortsentwicklung betrachtet.

Die Planung stellt keine eigene Sportentwicklungsplanung dar, welche das Sportverhalten, Sportorganisationsformen, Sporträume, die Finanzierung und Förderung des Sports sowie kommunale Besonderheiten des Sports umfasst.

In Holzkirchen bestehen viele Sportangebote mit unterschiedlichen Sportarten und mit unterschiedlichen Organisationsformen.

Die Hallen (Schulsporthallen sowie sonstige Turnhallen) sind gut ausgelastet. Die Koordination der Belegung funktioniert gut. Die Sporthalle des Gymnasiums hat zur Entlastung der Belegungssituation beigetragen.

Die sportbezogenen Freiflächen stellen einen Großteil der Freiflächen innerhalb der bebauten Bereiche des Hauptortes dar.

Großhartpenning und Föching verfügen beide über ortseigene Sportflächen/-vereine. Einige kleine Ortsteile bestehen hauptsächlich aus Sportnutzungen, wie z. B. Thann mit seinem Reitsportangebot.

Es gibt vielfältige Bewegungsangebote in der freien Landschaft z. B. Reiten, Fahrradfahren, Skilanglauf etc.. Im Rahmen der Vereinsarbeit sind diese auch mit Trainingsangeboten in den Hallen verbunden.

Wenn man Sport als Teil der Ortsplanung betrachtet, ist neben dem Angebot und Standort an sich auch wichtig, wie diese Sportmöglichkeiten in den Ort integriert sind. Daher ist die Lage im Ortsgebiet in den Blick zu nehmen. Die Lage der Spor-



teinrichtungen in Holzkirchen ist derzeit über das Ortsgebiet verteilt, sie liegen daher meist wohnortnah. Dies ist zunächst positiv zu bewerten, da sie gut erreichbar sind und als attraktive Angebote wahrgenommen werden.

Aufgrund spezieller Standortanforderungen oder Flächenbedarfen von bestimmten Sportarten sowie äußeren Bedingungen, z. B. Immissionschutz, kann jedoch nicht jede Sportart auf Dauer in den vorhandenen Lagen gehalten werden. Probleme zeigen sich derzeit vor allem beim Fußball an der Haidstraße und bei der Eissportanlage.

Daher muss die Verteilung von Sporteinrichtungen im Ort immer auch die spezifischen Anforderungen einer Sportart sowie die Standort bezogenen Umgebungsbedingungen berücksichtigen. Die Betrachtung einzelner Standortfragen wird im Kapitel Hauptort ( > siehe TUS-Fußball/Planungen „Sportzentrum“ S.104) genauer beleuchtet.

Wichtig ist es sich dessen bewusst zu sein, dass Sport vereinsgebunden aber auch vereinsungebunden angeboten wird. Bei der Betrachtung, ob alle Zielgruppen durch bestehende Sportmöglichkeiten abgedeckt werden, ist es auch wichtig niederschwellige Angebote bereitzustellen. Diese könnten offene Lauftreffs oder aber auch Sportangebote auf öffentlichen Flächen sein, die auch Personen ansprechen, die sonst vielleicht in keinem privaten oder vereinsgebundenem Sportangebot einbezogen sind.

Zusätzlich stärkt die Teilhabe an solchen Sportaktivitäten und die Sichtbarkeit des Sports im Stadtraum enorm das soziale Miteinander, sowie die Möglichkeit sich zu treffen.

Wie oben beschrieben, stellen die sportbezogenen Freiflächen einen Großteil der Freiflächen dar.

Dies heißt aber auch, dass Bewohner, die nicht einem Verein oder der Schule angehören, wenig Möglichkeiten haben sich in direkter Nähe zur Wohnung sportlich zu betätigen.

Zunehmend spielen auch vereinsungebundene, informelle Bewegungsmöglichkeiten eine Rolle.

Dabei geht es auch um Bewegungs- und Gesundheitsförderung im Allgemeinen (z. B. Prävention). So können Stadträume so ausgestaltet sein, dass sie dazu einladen sich zu bewegen oder gesund zu leben.

Bewegung kann auch über die Art der Fortbewegung gefördert werden, so dass im Alltag zum Zufußgehen und Fahrradfahren angeregt wird und das Auto stehen gelassen wird. Daneben können Bewegungsangebote, wie z. B. Fitnessgeräte oder ein Trampolin im Freien Lust auf Bewegung machen.

In Holzkirchen spielt die Landschaft als besonderer Raum für Bewegung, Sport und Gesundheit eine wichtige Rolle. Diese für diese Nutzungen zugänglich zu machen oder diesbezüglich zu stärken ist auch Teil des Grünraumkonzeptes ( > siehe Grüne Bänder S.84).

In den vorgeschlagenen ‚Grünen Bändern‘ können Flächen für zusätzliche Angebote angeordnet werden. Hier können sowohl vereinsgebundene Angebote (z. B. Yoga im Freien, Badminton o. ä.) aber auch informelle Aktivitäten (Slackline, Tischtennis, Boule u. ä.) stattfinden.

Eine weitere Möglichkeit besteht darin, bestimmte Einrichtungen zumindest zeitweise der Öffentlichkeit zur Verfügung zu stellen (wie z. B. die Sportplätze an der Baumgartenschule).





## ORTSBILD – Bauweise

### Bauweise

In Holzkirchen weisen viele Bereiche ein intaktes Ortsbild mit einer durchgängigen Gebäudetypologie und einer einheitlichen Architektursprache auf.

Prägend sind langgestreckte, meist 2-geschossige Gebäude mit Satteldächern. Im Ortskern sind auch 3-geschossige Bauweisen vorhanden. Die Gebäude haben Lochfassaden, als Materialien werden meist hell gestrichene Putzfassaden, oft in einer Kombination mit Holzverschalungen oder anderen Holzelementen, verwendet. Die Dächer weisen mittlere Dachneigungen auf und sind meist in Rot- und Brauntönen gedeckt. Da kaum Dachaufbauten wie Gauben vorhanden sind und Nebengebäude oftmals ähnliche Dachformen aufweisen, entsteht eine ruhige Dachlandschaft.

Das vorhandene Ortsbild stellt aus fachlicher Sicht eine sehr große Qualität dar, die bewahrt und weiterentwickelt werden sollte. Den Gebäudetyp und die Materialität beizubehalten bedeutet nicht, dass eine zeitgemäße Architektur mit den heutigen Ansprüchen an die räumliche Qualität nicht umsetzbar ist. Vielfältige Beispiele, auch in Holzkirchen, zeigen, dass moderne Gestaltungsmittel eingesetzt werden können, der Gesamteindruck des Gebäudes sich jedoch harmonisch in die Umgebung einfügt. Ziel ist es, dass man auf den ersten Blick ein stimmiges Gesamtbild wahrnimmt, auf den zweiten Blick aber durchaus erkennbar ist, dass die Gebäude aus unterschiedlichen Zeiten stammen oder verschiedene Nutzungen beinhalten.

Zusammenhängende Siedlungsbereiche, wie z. B. Wohngebiete oder historische Zentren weisen Gestaltungsmerkmale auf, die die Gebäude zusammenbinden und auf diese Weise ein

harmonisches Ensemble bilden (z. B. die genannte Gebäudetypologie, Dachformen, verwendete Materialien u. ä.). Werden einzelne Gebäude ersetzt oder Neue ergänzt, die als Solitäre ausgebildet werden, welche keine übergreifenden Gestaltungsmerkmale aufweisen, zerfällt der Zusammenhang nach und nach. Es entsteht ein heterogenes Bild, das austauschbar wird und in der Form in vielen Kommunen, z. B. in Vorstädten zu finden ist.

Der bisher prägende Gebäudetyp mit der beschriebenen Gestaltung umfasst in Holzkirchen Gebäude aus verschiedenen Epochen und mit unterschiedlichen Nutzungen, z. B. die landwirtschaftlichen Hofstellen mit Nebengebäuden, die Einfamilienhäuser, einen Teil der Geschosswohnungsbauten, viele der historischen Wohn- und Geschäftshäuser.

Auch neuere Gebäude, wie das Gymnasium, die neu sanierte Schule an der Baumgartenstraße, die Kindergärten an der Industriestraße und am Gymnasium und viele andere Gemeinbedarfs-einrichtungen beziehen sich auf die vorhandene Bauweise oder Materialität und passen diese an die entsprechenden Funktionen an. Diese Haltung sollte fortgeführt werden.



## III ► ZIELE

1. Erhalt und Weiterentwicklung des intakten Ortsbilds
2. Fortführung der vorhandenen Gebäudetypologie und der prägenden gestalterischen Merkmale für Gebäude mit Nutzungen, die häufig vorhanden sind (sog. profane Gebäude), wie z. B. Einfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser an den historischen Achsen, landwirtschaftliche Hofstellen
3. Ausbildung von Sonderbauten (z. B. Gemeinbedarf) unter Bezugnahme auf die vorhandene Architektursprache und Materialität. Ausbildung einer starken Solitärwirkung nur im Zusammenhang mit einer angemessenen Nutzung oder dem Ziel der Schaffung eines Merkpunktes (Orientierung)
4. Zulassen von modernen Gestaltungsmitteln, mit der Maßgabe, dass neue Gebäude mit der umgebenden Bebauung ein stimmiges Gesamtbild ergeben und die prägende Bauweise fortführen
5. Überprüfung bei neuen Bauvorhaben durch eine Darstellung der neuen Gebäude im Zusammenhang mit der Umgebung durch Zeichnungen, Fotomontagen o. ä., insbesondere in sensiblen Bereichen

## ORTSBILD – Besondere Strukturen



### Besondere Strukturen

Neben der auf der Seite 46 beschriebenen typischen Bauweise, die größere Siedlungsgebiete prägt, tragen einzelne Elemente oder Gebäude, die besondere Merkmale aufweisen zur Identität und zu Alleinstellungsmerkmalen bei. Sie besitzen einen starken Wiedererkennungswert und tragen auch zur Orientierung im Ort bei.

Teilweise ist die Besonderheit dieser Elemente durch ihre Nutzung bestimmt, z. B. Kirchtürme, Silos, Brauerei. Aber auch auf Grund bestimmter Funktionen ergeben sich Elemente, die sehr markant sind, z. B. Gleisanlagen oder Brücken. Auch kleine Elemente, wie z. B. Marterl oder besonders gestaltete Fassadenteile gehören hierzu.

In Holzkirchen finden sich viele derartige Besonderheiten, die ebenfalls Teil eines qualitätvollen und unverwechselbaren Ortsbildes sind.

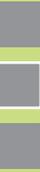
## ■■■■▶ ZIELE

### Besondere Strukturen

1. Erhalt markanter und identitätsstiftender Gebäude oder Elemente als Teil eines unverwechselbaren Ortsbildes
2. Nutzen dieser Elemente zur guten Orientierung im Ort, z. B. durch den Erhalt bzw. die Schaffung von Blickachsen
3. Gezielte Suche nach geeigneten Nutzungen für ortsbildprägende oder unter Denkmalschutz stehende Gebäude



# Hauptort





Historische Karte des Hauptortes aus dem Jahr 1817 - 1841

## AUFBAU DES ORTES

Bei der Betrachtung der historischen Karte des Hauptortes wird deutlich, dass bestehende prägende Strukturen sich schon früh entwickelt haben. Um 1840 herum gab es schon die Bahnlinie mit den drei Abzweigungen. Der Bahnhof gab nach seiner Inbetriebnahme einen starken Impuls für die bauliche Entwicklung. Damit wurden früher schon wichtige Linien vorgegeben, die bis heute das Grundgerüst des Ortes darstellen.

### **Vier Gründe für die heutige Verkehrsbelastung, die sich aus dem Ortsaufbau ergeben:**

Der Ort ist entlang der historischen Verkehrsachsen gewachsen, die Siedlungen wurden nach und nach an den Rändern angelagert. Zusätzliche Hauptverkehrsadern wurden bis zum Bau der Nordumgehung nicht umgesetzt. Damit konzentriert sich der gesamte innerörtliche Verkehr auf diese Achsen. Darüber hinaus haben die historischen Straßen nach München, Tölz, Tegernsee und Rosenheim bis heute auch überregionale Bedeutung und bringen Durchfahrtsverkehr mit sich. Als dritte Komponente kommt hinzu, dass an den historischen Achsen in erster Reihe viele Geschäfte und in zweiter Reihe viele Gemeinbedarfseinrichtungen liegen, die von vielen Bewohnern angesteuert werden. Hinzu kommt dann noch die Bahnstrecke, die den Hauptort in zwei Bereiche trennt. Um die Bahnstrecke zu überwinden, müssen insbesondere mit dem Auto Umwege gefahren werden, diese erzeugen wiederum mehr Verkehr.

Die attraktiven, historisch gewachsenen Bereiche, die das Zentrum von Holzkirchen darstellen, sind daher stark von den negativen Auswirkungen des KFZ-Verkehrs beeinträchtigt.

### **Lage der verschiedenen Bereiche**

Wenn man die Strukturen im Hauptort betrachtet (siehe Abb. rechts), sind die Hauptverkehrsstraßen erkennbar, die mitten durch den Ort führen. Entlang der Hauptverkehrsachsen befinden sich vorrangig Einzelhandelsnutzungen (rote Bereiche).

Auffällig ist, dass hinter der Bebauung entlang der historischen Straßen in zweiter Reihe die meisten Gemeinbedarfseinrichtungen zu finden sind (violette Bereiche).

Zum Ortsrand hin gliedern sich die Wohngebiete (gelbe Bereiche) und Gewerbegebiete (graue Bereiche) an.

### **Künftige Entwicklung**

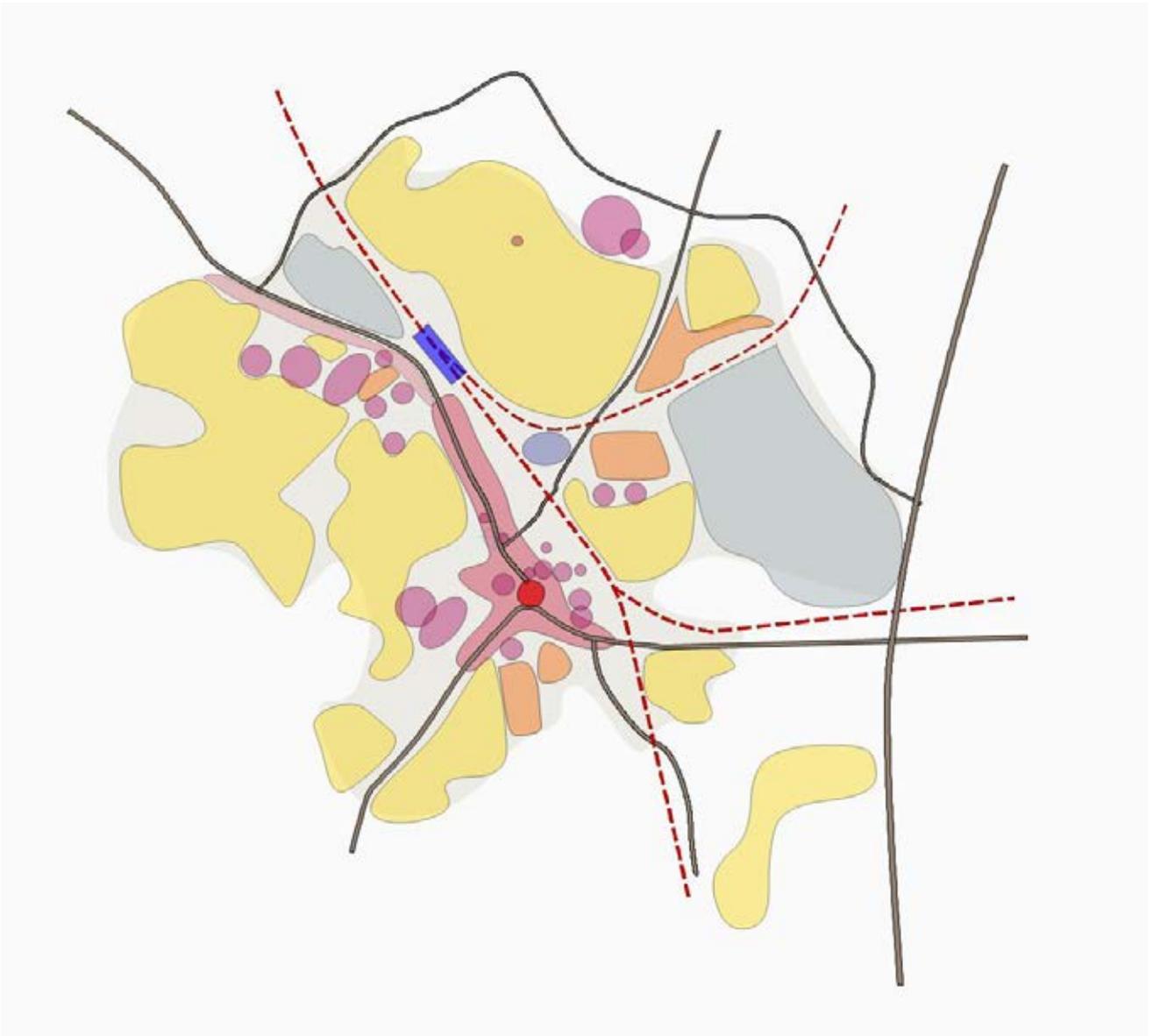
Im Rahmen des Mobilitätskonzeptes werden Strategien zur Veränderung der verkehrlichen Situation ausgearbeitet. Diese werden durch das Büro Kaulen gesondert aufgezeigt.

Aus Sicht der Ortsentwicklung wird ebenso das Ziel verfolgt, die zentralen Bereiche vom KFZ-Verkehr zu entlasten und damit die Möglichkeit zu haben, Aufenthaltsqualitäten zu schaffen und eine hochwertige Gestaltung der historischen Bereiche umzusetzen. Die trennende Wirkung der Bahn sollte reduziert werden, damit die einzelnen Bereiche des Hauptortes besser miteinander verknüpft werden können.

Die Nordumgehung könnte künftig stärker als Entlastungsstraße und zur Andienung neuer Nutzungen oder der geplanten Baugebiete dienen.



Schematische Darstellung des Ortsaufbaus





## GEBIETSTYP ORTSKERN

### „Von der Linie zur Fläche“

Holzkirchen ist als Marktgemeinde ausgehend vom Marktplatz entlang der Straßenzüge nach München, Rosenheim, Tegernsee und Tölz gewachsen. Die dicht bebaute, historische Bebauung orientiert sich auf diese Straßen und fasst sie räumlich. Die rückwärtigen Bereiche dienten ursprünglich vielfach den gewerblichen Nebenflächen, z. B. den Brauereien und erstreckten sich weit nach hinten.

Die spätere Siedlungsentwicklung vollzog sich erst außerhalb dieses Bereiches. Bis heute sind die rückwärtigen Bereiche ablesbar, teilweise immer noch mit Nebennutzungen belegt oder brachliegend.

Eine zusammenhängende, dichte Bebauung mit historischen Gebäuden, Gassen und Plätzen im Sinne einer flächigen Altstadt ist in Holzkirchen nicht vorhanden. Das Zentrum hat sich hier als lineare Struktur entlang der historischen Straßen bis zum Bahnhof ausgebildet.

In den rückwärtigen Flächen um den Marktplatz herum besteht das Potenzial, Flächen für einen attraktiven Ortskern nutzbar zu machen, wie z. B. im Fall der Außenanlagen des „Kultur im Oberbräu“. Zur Gebietsabgrenzung des „Ortskerns“ wurde daher der gesamte Bereich um den Marktplatz herangezogen.

Im Sinne einer Entwicklung „von der Linie zur Fläche“ ist die Zielvorstellung, dass sich das Zentrum von den historischen Achsen flächenhaft in die rückwärtigen Bereiche als Zentrum aufspannen wird und so einen größerer, zusammenhängender Ortskern entsteht.

Dabei geht es nicht darum, überall im gesamten Zentrum gleichermaßen Handel oder belebte Treffpunkte zu entwickeln, sondern eher gezielt bestimmte Bereiche mit unterschiedlichen Qualitäten auszugestalten, z. B.:

- » Der Marktplatz als historische Mitte und gefassten Platz
- » den Herdergarten als ruhigere, größere Fläche zum Sitzen, Spielen, Erholen oder auch für Veranstaltungen im Freien
- » die historischen Straßenzüge als attraktive Einkaufsbereiche zum Flanieren.
- » die rückwärtigen Bereiche mit ergänzenden Nutzungen und als gute Wohnlagen mit begrünten Höfen und einem engmaschigen Wegenetz

Bei der Entwicklung des gesamten Zentrums sollten die historischen Straßenzüge weiterhin gestärkt und aufgewertet werden, daher bilden die Potenziale in den rückwärtigen Lagen ausschließlich ergänzende Entwicklungspotenziale.





## GEBIETSTYP ORTSKERN

Für den Gebietstyp ‚Ortskern‘ werden folgende Empfehlungen gegeben:

### Nutzungen:

Priorität sollte eine Nutzungsvielfalt haben, die einem belebten Zentrum entspricht mit einem Mix aus öffentlichen, kulturellen, Dienstleistungs- sowie Einzelhandelsnutzungen.

Aus ortsplanerischer Sicht sollte im gekennzeichneten Ortskern dauerhaft der Schwerpunkt der Handelsnutzungen liegen. Inwieweit und mit welchen Maßnahmen ein vollständiger Einzelhandelsbesatz auf die gesamte Länge bis zum Bahnhof und einschließlich des Bahnhofsumfelds selbst aufrecht erhalten werden kann, wird sich herausstellen müssen. Auf Grund der Länge der Handelslagen, die sich über einen Kilometer erstrecken, kann dies mit Schwierigkeiten verbunden sein. ( > siehe Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße S.108)

Der bestehende Wochenmarkt sollte ausgebaut werden.

Wohnen sollte im gesamten Ortskern als durchaus gewünschte, aber untergeordnete Nutzung und eher in den rückwärtigen Bereichen angeordnet werden. In dieser Lage sind in besonderem Maße barrierefreie Wohnungen sowie neue/innovative Wohn- und Quartierskonzepte geeignet. Auf Grund der zentralen Lage bieten sich hier auch innovative Konzepte wie autofreie Siedlungen an. Hierbei wird angestrebt, die Bewohner solcher Siedlungen vertraglich an die Autofreiheit zu binden bzw. als Vereine zu organisieren, in denen die Kernanforderung an die Mitglieder der Verzicht auf das eigene Auto ist. Durch die Einsparung von Stellplätzen können die Gesamtbaukosten merk-

lich reduziert werden. Auch der Flächenverbrauch ist wesentlich geringer, da keine Flächen für Stellplätze benötigt werden ( > siehe Ergänzungsbedarf S.26).

Im Falle von neuen Wohnanlagen ist auf eine kompakte Bauweise zu achten. Damit ist gemeint, dass Gebäude im Rahmen einer vertretbaren baulichen Dichte so angeordnet werden, dass durch geringere Abstände der Gebäude zueinander oder durch größere Kubaturen attraktive Grünbereiche auf dem gleichem Grundstück freigehalten werden können.

Bei der Ergänzung mit Wohngebäuden sollte darauf geachtet werden, dass diese nicht zu nah an Flächen heranrücken, die zu belebten Bereichen z. B. mit Freischankflächen oder als Veranstaltungsbereiche entwickelt werden sollen (Immissionsschutz).

In diesem Bereich bestehen derzeit einige Nutzungen, die wenig zentrenrelevant sind bzw. an anderen Standorten besser aufgehoben wären (z. B. Bauhof). Die Umsiedlung solcher Nutzungen kann zu weiteren Flächenpotenzialen führen.

Auch die jährliche Nutzung der Fläche am Herdergarten durch das Frühlingsfest muss bei einer Neuplanung berücksichtigt werden. Auch wenn diese Nutzung nicht zwingend an diesem Ort bestehen bleiben muss ist es ausdrückliches Ziel, eine andere passende Fläche in Holzkirchen bereitzustellen.

Sinnvoll ist, auf Dauer Nutzungen im Zentrum zu halten, die auch nach Geschäftsschluss dieses mit Leben füllen. Daher sollten bestehende Nutzungen gehalten und weitere Nutzungen, wie z. B. gastronomische Betriebe ergänzt werden.



### Bebauung:

Neubauten sollten sensibel in den bestehenden städtebaulichen Kontext eingefügt werden. Ein großer Teil der in diesem Bereich bestehenden Bausubstanz weist hohe Qualitäten auf, diese sollten gesichert werden und bei modernen Ergänzungen sollten ortstypische Merkmale berücksichtigt werden. Eine Höhenentwicklung sollte an die bestehende Situation angelehnt sein.

### Freiraum:

Bei der Entwicklung des Ortskerns sollte eine gestalterische Aufwertung, ein barrierefreier Ausbau sowie eine durchgängige Gestaltung, wie z. B. durch ein Beleuchtungskonzept, erzielt werden. Ein durchgängiges Orientierungssystem sollte Teil dieser Aufwertung sein. Identitätsstiftende Elemente sollten erhalten bzw. weiterentwickelt werden und neue räumliche qualitätsvolle Situationen geschaffen werden.

Eine weitere wichtige Komponente ist der Ausbau einer verbesserten Fuß- sowie Radanbindung über die Bahnlinie, die damit den östlichen Siedlungsbereich sowie das HEP mit diesem zentralen Bereich verbindet.

### Kristallisationspunkt (Nr. 3 in der Karte)

Der Bereich um den Marktplatz wird als Kristallisationspunkt gesehen, welcher in seiner zentralen Bedeutung gestärkt werden soll. Im Bestand sind hier bereits öffentlich zugängliche Nutzungen, wie z. B. das Rathaus, das „Kultur im Oberbräu“, das Arbeitsamt, das Jugendzentrum und die Bücherei zu finden.

Das „Kultur im Oberbräu“ stellt einen wichtigen Baustein eines attraktiven Ortszentrums dar. Die Verknüpfung mit dem Bereich Marktplatz/Herder-

garten sollte verbessert werden, insbesondere durch eine bessere Querungsmöglichkeit über die Straße bzw. eine starke Reduzierung des KFZ-Verkehrs in diesem Bereich.

Zudem sollten die beiden Räume Marktplatz und Herdergarten so ausgestaltet werden, dass sie einen durchgängigen Bereich darstellen. Dabei können der Marktplatz und der Herdergarten bzgl. deren räumlicher Gestalt sowie ihrer Funktion weiterhin zwei unterschiedliche Pole bilden.

Ein attraktiver Markt mit Frischwaren aus der Region, Spezialitäten und gastronomischen Angeboten sollte als zentraler Attraktionspunkt für das gesamte Zentrum dienen, u. U. sind Kombinationen mit überdachten oder baulich geschlossenen Bereichen mit zusätzlichen Angeboten an Lebensmitteln oder Nahversorgung tragfähig. Diese Überlegungen in Richtung eines „Markthallenkonzeptes“ sollten genau untersucht werden und dabei auch attraktive Lösungen für Tage gefunden werden, an welchen kein Markt stattfindet. Ziel ist es, mit dem Marktgeschehen auch die öffentlichen Räume zu beleben und Begegnung zu fördern.

Wichtig ist, ein Zusammenspiel zwischen der Orientierung von Nutzungen und dem öffentlichem Raum zu erreichen (> siehe Orte gesellschaftlichen Lebens S.44).

Im Ortskern spielt der Freiraum als zentraler Treffpunkt eine besondere Rolle. Neben der Ausgestaltung des Freiraumes durch gestalterische Maßnahmen sowie der Herstellung unterschiedlicher Freiraumqualitäten sollten auch attraktive Nutzungen im Freiraum dauerhaft gestärkt werden (wie z. B. der Markt, Außengastronomie, Spielmöglichkeiten, einzelne Veranstaltungen im Freiraum u. ä.).



## GEBIETSTYP ORTSKERN

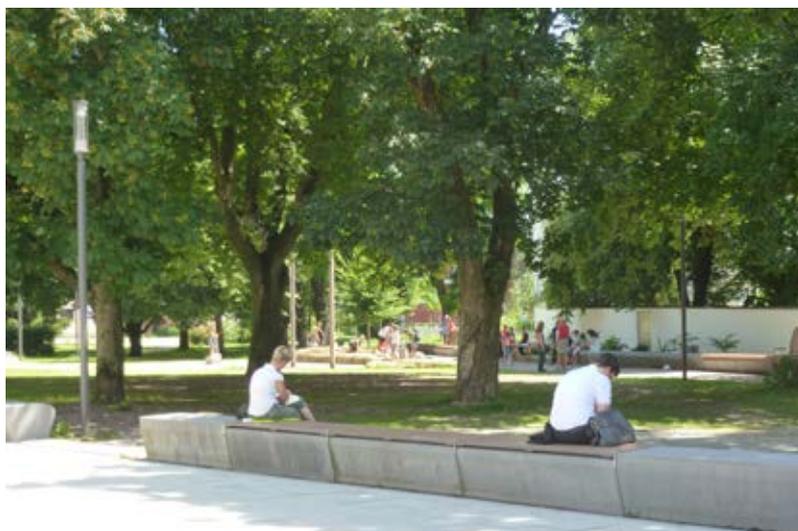
### III ► ZIELE

#### Nutzung

1. Erhalt und Weiterentwicklung einer dem Zentrum entsprechenden Nutzungsvielfalt mit:
  - » öffentlichen und kulturellen/religiösen Nutzungen
  - » gastronomischen Nutzungen
  - » spezialisierten, hochwertigen Einzelhandelsangeboten
  - » Stärkung des Marktwesens
  - » einem grundlegenden Angebot an Waren des täglichen Bedarfs (Nahversorgung)
  - » Dienstleistungseinrichtungen (z. B. Arztpraxen/Therapie/öff. Verwaltung, ggf. Verlagerung in die oberen Geschosse)
  - » Wohnen als ergänzende, aber untergeordnete Nutzung (vor allem in den rückwärtigen Bereichen), keine Anordnung von Wohnungen in direkter Nachbarschaft zu gewünschten, belebten Nutzungen (Vermeidung von Immissionskonflikten), Berücksichtigung der Lagequalität im Hinblick auf dafür besonders geeignete Wohnformen
  - » Auslagerung von Nutzungen aus der Ortsmitte, die dem Standort nicht angemessenen sind v. a. Bauhof

#### Bauliches

2. Berücksichtigung qualitätsvoller ortsbildprägender Gebäude und denkmalgeschützter Bausubstanz bei baulichen Veränderungen oder Planungen, sensibler Umgang bei der Ergänzung von Neubauten, Berücksichtigung des städtebaulichen Kontextes



3. Erhalt und Weiterentwicklung identitätsstiftender Elemente (z. B. Gassensituation, markante Gebäude, Blickbeziehung Kirchturm)
  4. Sicherung einer hohen gestalterischen Qualität von Gebäuden entsprechend der identifikationsstiftenden und historischen Bedeutung der Ortsmitte
    - » ggf. Gestaltung mit moderner Architektursprache unter Einbeziehung ortstypischer Merkmale wie Dachform, Materialität, Gebäudetyp, Körnigkeit, Fassadentyp (moderne Interpretation), Prüfung/Beratung im Fall von Neubauten im Hinblick auf einen hohen gestalterischen Anspruch
  5. Vermeidung unangenehmer „Rückseitensituationen“ (Anlieferung, geschlossene Fassadenbereiche) an Stellen, die als öffentliche Räume gestärkt werden sollen
  6. Im Fall neuer Wohngebäude: Kompakte Bauweise in Kombination mit qualitätsvollen, ausreichend großen, der Wohnanlage zugeordneten (zumindest teilweise auf Gemeinschaft ausgerichteten), privaten Freiflächen
- Freiraum**
7. Reduzierung der negativen Auswirkungen des KFZ-Verkehrs im gesamten Bereich, Abbau der trennenden Wirkung durch die befahrenen Straßen und der Lärmbelastung
  8. Gestalterische Aufwertung aller öffentlichen Räume (Plätze, Straßenzüge und Grünflächen) und Schaffung einer attraktiven Ortsmitte in dem gesamten Bereich
  9. Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität für alle öffentlichen und halböffentlichen Räume mit unterschiedlichen Nutzungsangeboten
  10. Herstellung barrierefreier öffentlicher Flächen und Zugänge zu öffentlich nutzbaren Gebäudeteilen, Einführung eines durchgängigen Orientierungs- und Leitsystems (für Menschen mit Einschränkungen der Sicht oder der kognitiven Fähigkeiten)
  11. Durchgängiges Beleuchtungskonzept, atmosphärisch, blendfrei, wichtige Merkmale „in Szene“ setzen, Berücksichtigung energetischer Aspekte
  12. Entwicklung des Marktplatzes und Herdengartens zu zentralen Treffpunkten in der Marktgemeinde, Verknüpfung beider Bereiche zu einem zusammenhängenden Bereich mit „zwei Polen“ (räumlich, gestalterisch und funktionell).
- 13. Erschließung**
14. Entwicklung eines feinmaschigen Netzes aus Gassen, Wegen, Plätzen und Grünflächen zur Bildung einer flächigen Ortsmitte
  15. Verbesserte Verknüpfung des Marktplatzes und dem Herdengarten mit dem Areal des „Kultur im Oberbräu“
  16. Abbau der Trennwirkung durch die Bahnlinie; Verknüpfung des historischen Zentrums (Marktplatz) mit den nordöstlichen Bereichen und dem HEP



## GEBIETSTYP MÜNCHNER STR.

Der Gebietstyp „Münchener Straße“ erstreckt sich zwischen dem Bahnhof und dem Oskar-von-Miller-Platz entlang der Münchener Straße.

Prägend für diesen Bereich ist, dass sich die Gebäude auf die Hauptstraße ausrichten. Es besteht eine dichte Bebauung mit beengten Verhältnissen, wenig privatem Freiraum und kaum Platz für „dienende“ Funktionen, wie z. B. Parken, Lager etc.

Bezüglich der Bebauungsstruktur fällt auf, dass diese den Straßenraum räumlich gut fasst. Sie ist geprägt durch eine relativ einheitliche Gebäudetypologie, meist dreigeschossige Gebäude mit Satteldach, Lochfassade und großem Dachüberstand. Vielfach sind schöne Gebäudefassaden mit schmückenden Elementen vorhanden.

Insgesamt bestehen angenehme Proportionen des Straßenraums.

In den Gebäuden sind überwiegend Nutzungen wie Gewerbe, Handel, Dienstleistungen oder Wohnen vorhanden.

Die Wohnqualität ist aktuell wegen der Lage an der Straße mit hohen Immissionen stark eingeschränkt. Zudem ist die Aufenthaltsqualität und die Möglichkeit für den Einzelhandel, Vorbereiche für Auslagen zu nutzen, sowie die Ansiedlung von Außengastronomie teilweise auf Grund beengter Verhältnisse erschwert.

Der Straßenzug ist auf der nördlichen Seite durch den Hochweg geprägt und weist markanten Baumbestand auf. Dieser Bereich sollte ebenfalls gestalterisch aufgewertet werden (v. a. durch veränderten Bodenbelag und Geländer).

### Gliederung des Straßenabschnittes

Auf Grund der Empfehlung zur Gliederung der his-

torischen Straßenzüge, soll es auch im Teilbereich der Münchener Straße zur Bildung von Abschnitten kommen ( > siehe Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße S.110).

Die Kreuzungen Münchener/Erlkamer Straße sowie Münchener Straße/Oskar-von-Miller-Platz sollten zu platzartigen Situationen ausgebildet werden. Dies kann u. a. durch eine Betonung der räumlichen Fassung, einer Reduzierung der asphaltierten und KFZ-befahrenen Flächen sowie einer Gestaltung durch Bodenbeläge erreicht werden.

### Nutzungen

Insgesamt sollten in diesem Bereich Handels- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomieangebote möglichst gehalten und im Besatz gestärkt werden( > siehe Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße S.108).

Den Nutzungen in den Erdgeschossen einer Einkaufsstraße kommt im Hinblick auf die Attraktivität und das Einkaufserlebnis besondere Bedeutung zu. Nutzungen, die in den Freiraum ausstrahlen (Außengastronomie, attraktive Auslagen) sollten langfristig gestärkt werden, um die Aufenthaltsqualität und Wahrnehmung als Einkaufsbereich zu steigern.

Da die Wohnqualität derzeit sehr eingeschränkt ist, könnten dort, wo es sich anbietet, stattdessen auch gewerbliche Nutzungen aus z. B. dem kreativen Bereich (Agenturen, Start-up Unternehmen) in den Bestandsgebäuden angesiedelt werden. Diese können die vorhandenen größeren Betriebe in den Gewerbegebieten u. U. gut ergänzen. Sollte sich die Lärmsituation durch die Umsetzung des Mobilitätskonzeptes stark verbessern, wäre eine Wohnnutzung insbesondere in den oberen



Geschossen hingegen gut denkbar.

### Bebauung

Die architektonischen Qualitäten und die Stellung der einzelnen Baukörper im Bestand haben eine starke Prägnanz. Neubauten sollten daher sensibel in diesen Bestand eingefügt werden und die oben genannten Merkmale Berücksichtigung finden. Für die Planungspraxis empfiehlt es sich daher, die einzelnen Bauvorhaben auf einen hohen gestalterischen Anspruch und auf die Einpassung in die Umgebung hin zu prüfen.

### Freiraum

Durch eine einheitliche Gestaltung kann der gesamte Bereich optisch zusammengehalten werden, nicht der Verkehrsraum der Straße selbst, sondern die Seitenbereiche sollten verstärkte Wirkung erlangen. Hierbei sollte die gesamte Fläche (von Fassade zu Fassade) in das Gestaltungskonzept einbezogen werden. Dabei können erhaltenswerte Bäume sowie Neupflanzungen durchaus Teil des Konzeptes sein und z. B. durch ein Aufasten der Bäume die Sichtbarkeit der seitlichen Nutzungen verbessert werden.

Die Rücknahme der Dominanz des Straßenverkehrs und die gleichzeitige Optimierung der Situation für Fußgänger und Radfahrer auch hinsichtlich einer übersichtlichen Verkehrsführung zeigen einige wichtige Faktoren bei der Stärkung dieses Gebiets auf. Gut erkennbare Anknüpfungen für Fuß- und Radwege der rückwärtigen Siedlungsbe-  
reiche hin zur Münchner Straße wären ein weiterer Baustein.

Bei einer Umgestaltung des Straßenzuges sollten gezielt Freibereiche mit Sitzelementen oder beispielbaren Elementen vorgesehen werden.





## GEBIETSTYP MÜNCHNER STR.

### IIII ► ZIELE

#### Nutzung

1. Erhalt und Stärkung der Münchner Straße zwischen Oskar-von-Miller-Platz und Bahnhof als Handels- und Dienstleistungsstandort mit Gastronomieangeboten
2. Steuerung der Nutzungen entsprechend eines Einzelhandelskonzeptes (mit anschließendem Flächenmanagement), ggf. Ausbildung unterschiedlicher Abschnitte oder einer Zentrenhierarchie, Schließen von Sortimentenlücken
3. Mögliche Ergänzung mit belebenden Nutzungen aus dem Bereich Gemeinbedarf
4. Mögliche Ansiedlung von Kleingewerbe oder Dienstleistungen, die die großflächigen Gewerbestandorte ergänzen und einen innerörtlichen Standort nachfragen, z. B. Dienstleistung und Gewerbe aus kreativen Branchen, kleinere innovative Firmen, Agenturen, Start-ups etc., v. a. in den Obergeschossen
5. Im Fall der Umsetzung des Verkehrskonzeptes (und damit einhergehender Lärminderung) wird eine Stärkung der Wohnnutzung, insbesondere in den Obergeschossen entlang der Straße, möglich

#### Bauliches

6. Erhalt der Identität des historisch gewachsenen Straßenzuges mit
  - » der vorhandenen räumlichen Fassung
  - » der Stellung der Gebäude zur Straße
  - » historischen/ortsbildprägenden Fassaden
  - » den vorhandenen Gebäudetypologien
  - » einer Höhenentwicklung bis maximal drei

Geschossen mit deutlich untergeordnetem Dachgeschoss

- » geneigten Dächern mit Dachüberstand
7. Ggf. Gestaltung mit moderner Architektursprache unter Einbeziehung ortstypischer Merkmale wie Dachform, Materialität, Gebäudetyp, Körnigkeit, Fassadentyp (moderne Interpretation)
  8. Prüfung/Beratung im Fall von Neubauten im Hinblick auf einen hohen gestalterischen Anspruch

#### Freiraum

9. Reduzierung der negativen Auswirkungen des KFZ-Verkehrs, Abbau der trennenden Wirkung durch die befahrene Straße und der Lärmbelastung
10. Ausbildung des Straßenzuges als hochwertigen innerörtlichen Bereich, Neuordnung und Aufwertung des öffentlichen Raumes auf Basis des Mobilitätskonzeptes, Umgestaltung der Freiflächen
11. Verbesserung der Aufenthaltsqualität durch Flächen für die Außengastronomie, Sitzgelegenheiten, begrünte Bereiche, beispielbare Elemente u. ä.
12. Durchgängige Gestaltung des Straßenraumes, Schaffen eines harmonischen Gesamtbilds (Lage der Stellplätze, Bepflanzung, Ausstattung, Bodenbeläge, Übergänge, Beleuchtung, etc.). Einbeziehung der gesamte Fläche zwischen den Fassaden in das Gestaltungskonzept (auch private Flächen)

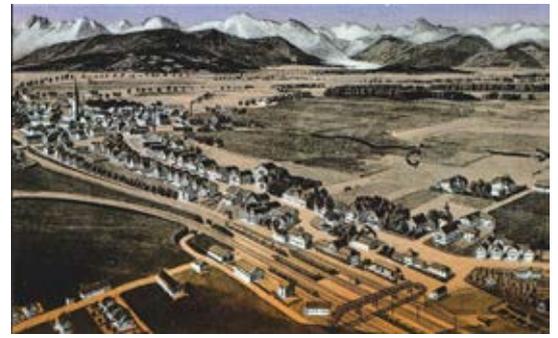
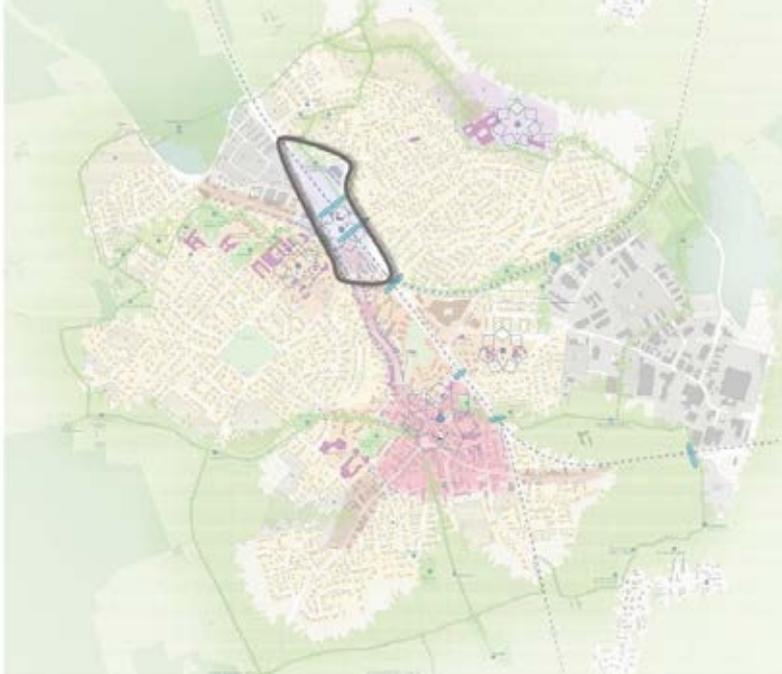


13. Herstellung barrierefreier öffentlicher Flächen und Zugänge zu öffentlich nutzbaren Gebäudeteilen, Einführung eines durchgängigen Orientierungssystems
14. Durchgängiges Beleuchtungskonzept, atmosphärisch, blendfrei, wichtige Merkmale „in Szene“ setzen, energetische Aspekte
15. Stärkung der Sichtbarkeit der Läden und damit der Wahrnehmung des Straßenzuges als Einkaufslage durch die Schaffung von Flächen für Auslagen und Außengastronomie sowie einer abgestimmten und ansprechenden Gestaltung der Elemente im Vorbereich (Sonnenschutz, Beschilderungen, Werbeträger, Fahrradstellplätze etc.)
16. Umgang mit der „gefühlten“ Länge des Straßenzuges durch Steigerung der Attraktivität für die Überwindung der relativ langen Einkaufsstraße als Fußgänger oder Radfahrer durch einen verbesserten optischen Eindruck: Ausbildung von Abschnitten mit unterschiedlicher Ausprägung (Baumstellung, Hochweg, Stellung der Gebäude), Ausgestaltung der Kreuzungsbereiche als Platzsituationen (z. B. Kreuzung Münchner/Erlkamer Straße und den Oskar-von-Miller-Platz)
17. Erhalt der Baumreihe im Abschnitt zum Bahnhof hin

#### Erschließung

18. Schaffung eines möglichst durchgängigen und klar erkennbaren Systems hinsichtlich der Verkehrsarten, der Verkehrsführung und der Parkierung

19. Fußläufige Anbindung der Handelslage in die rückwärtigen Bereiche sowie Wohngebiete



## GEBIETSTYP BAHNHOF

### Ausgangssituation:

Der Bahnhof selbst und sein Umfeld bilden einen wichtigen Entwicklungsbereich für eine positive Ortsentwicklung in Holzkirchen.

Derzeit sind große, unbebaute Flächen vorhanden in Verbindung mit den Gleisanlagen ist der gesamte Bereich daher relativ weitläufig und räumlich nicht gefasst. Durch viele funktionale Mängel wirkt der Bereich unübersichtlich. Das Bahnhofsgebäude selbst hat einen gewissen Wiedererkennungswert, ist jedoch hinter der vorhandenen Bepflanzung und den parkenden Autos teilweise wenig wirksam.

Die Flächen in dem gesamten Bereich sind im Besitz verschiedener Eigentümer. Von Seiten der Bahn gibt es Überlegungen, den Bahnhof zu modernisieren und als attraktive, zeitgemäße Mobilitätsdrehscheibe zu entwickeln. Hierbei sollen die Funktionen und Angebote des ÖPNV deutlich verbessert werden. Auch die Querung der Gleise soll stark verbessert werden.

In einer Kooperation mit der Marktgemeinde, den privaten Grundstückseigentümern und der Bahn liegen große Chancen für eine positive Entwicklung Holzkirchens. Der gesamte Bereich kann im Rahmen einer städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung zu einem attraktiven und hochwertigen Bereich mit zentraler Bedeutung entwickelt werden.

Für eine Neuordnung müssen klare Ziele aufgestellt werden, die den verschiedenen Anforderungen und Beteiligten gerecht werden.

### Nutzungsspektrum:

Auf Grund der Weitläufigkeit und der fehlenden räumlichen Fassung oder markanter Orientierungspunkte sind zusätzliche Gebäudevolumen in dem Bereich denkbar. Entscheidend für eine positive Entwicklung ist es jedoch, zunächst passende Nutzungen zu definieren, die einerseits zur Lage am Bahnhof passen, andererseits das historische Zentrum nicht schwächen. Da der Bereich auf Grund der ÖPNV-Angebote und der Querungsfunktion der Unterführung stark frequentiert ist, sind die Flächen z. B. auch für den Einzelhandel sehr attraktiv. Die Frage, wie viel hier vertretbar ist, ohne das Zentrum zu schwächen ist wesentlich und sollte durch ein fachliches Gutachten geklärt werden. ( > siehe Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße S.110)

Vorrangig sollten Nutzungen ergänzt werden, die in besonderer Weise mit der Bahn oder dem ÖPNV angefahren werden, bzw. die sinnvoller Weise am Umsteigepunkt der verschiedenen Verkehrsarten liegen sollten (sogenannte ÖPNV-affine Nutzungen). Oberste Priorität sollte hierbei der Bedarf an Flächen für die Optimierung des Umsteigepunktes (Mobilitätsdrehscheibe) haben. Dies betrifft z. B. Flächen für Bushaltestellen, Fahrradständer, Leihfahrzeuge, Taxis aber auch für KFZ-Stellplätze im entsprechend des Mobilitätskonzeptes anvisierten Umfang. Die optimierten Umstiegsmöglichkeiten sollen nicht durch längere Wege, z. B. durch Shoppingmalls verzögert werden.

### Als weitere Nutzungen sind vorbehaltlich einer vertieften Planung geeignet:

Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene, wie z. B. Kino, Clubs, Veranstaltungsräume etc..



Diese würden sich in einer zentralen Lage anbieten und wären gleichzeitig gut mit der Bahn und dem ÖPNV erreichbar. Zudem wäre der Standort ggf. in Hinblick auf den Immissionsschutz für solche Nutzungen geeignet, sofern eine Wohnbebauung nicht zu nah an die neuen Nutzungen heranrückt.

Auch die bereits geplanten Erweiterungen der Freiflächenangebote für Jugendliche passen gut an den Standort Bahnhof, hierfür sollten in der künftigen Planung ausreichend große Flächen bereitstehen. Im Zuge der Neuordnung werden aus ortsplanerischer Sicht Chancen gesehen, die

Flächen für Jugendliche u. U. an attraktiverer Stelle, z. B. auf der Seite der Münchner Straße und damit auf der künftigen, aufgewerteten „Schauseite“ des Bahnhofs anzuordnen.

Als weitere Nutzungen kommen Büros, Co-Working Spaces, Business-Center, Kongressräume, Boardinghouses oder ein Hotel in Frage.

Bildungsangebote (z. B. Berufsschulen) und Soziale Dienstleistungen und Beratungsangebote oder Behörden, die von vielen aufgesucht werden, sind ebenfalls Nutzungen, die vielfach mit dem ÖPNV oder Rad angefahren werden.





## GEBIETSTYP BAHNHOF

Ein gut auffindbares, öffentliches und behindertengerechtes WC am Bahnhof sollte unbedingt eingeplant und dauerhaft in ordentlichem Zustand bereitgestellt werden.

Nutzungen in den Gebäuden sollten sich nach außen hin orientieren, eine bauliche Wirkung von Rückseiten sollte vermieden werden (keine ausschließlich innen liegenden Mallkonzepte mit unattraktiven Fassaden zum öffentlichen Raum hin).

Einzelhandel und Gastronomie sollten nur mit Prüfung im Einzelfall durch ein Einzelhandelsgutachten einschließlich Regelung aller Flächen und Sortimente berücksichtigt werden.

Eine Wohnnutzung ist an vielen Standorten in Holzkirchen gut unterzubringen. Am Bahnhof sollten daher vorrangig die o. g. Nutzungen angesiedelt werden.

### Moderne Mobilität als Signée

Neben dem Nutzungskonzept erscheint die Richtung, in welches das Projekt weisen soll, als sehr wichtig. So könnte der Bahnhof als Umsteigepunkt zukünftig bspw. für moderne nachhaltige Mobilität stehen. Damit könnte eine nachhaltige Mobilität als Aushängeschild der ganzen Entwicklung eine Richtung geben und den Standort mit dieser „Marke“ vermarkten.

Der Bahnhof könnte als touristischer „Brückenkopf“ zwischen München und dem Voralpenland dienen mit Spezialisierung z. B. auf den Fahrradverkehr. Hier könnten Routen oder Reisedeals entwickelt werden indem Hotels oder Freizeitangebote mit dem Fahrradverkehr und mit diesem Mobilitätspunkt verbunden werden. (siehe Beispiel VGN Nürnberg; Kombination von Freizeit und Mobilität).

### Bauliche Entwicklung:

Im Umfeld des Bahnhofs ist eine weitere bauliche Entwicklung vorstellbar.

Das Bahnhofsgebäude wird (im Gegensatz zur Bewertung in der Vorbereitenden Untersuchung) nicht zwingend als erhaltenswert eingeschätzt. Für diesen Bereich sind unterschiedliche bauliche Konzepte vorstellbar, diese müssen im weiteren Vorgehen einer Entwicklung dieses Areals entwickelt werden. Eine neue Bebauung, insbesondere eines Bahnhofsgebäudes, sollte eine architektonische Markanz aufweisen, mit hochwertiger Gestaltung und als Orientierungspunkt ausgebildet werden. Räumlich sind zusätzliche größere Kubaturen denkbar, immer unter dem Vorbehalt geeigneter Nutzungen sowie dass sich die Bebauung in die Umgebung einfügt.

Südwestlich des bestehenden Bahnhofes sollte die bauliche Entwicklung entsprechend der vorhandenen Struktur weiterentwickelt werden (maximal 3 Geschosse).

### Freiraum:

Derzeit sind die gesamten Freibereiche eher unübersichtlich und nicht geordnet. Die Wegebeziehungen und Funktionen sind nicht ablesbar. Es gibt keinen markanten und gut gestalteten Bahnhofsvorplatz. Der Bahnhof ist nicht gut sichtbar.

Eine wichtige Aufgabe bei einer Umgestaltung wird sein, die verschiedenen verkehrlichen Funktionen optimal zu ordnen und im Sinne einer optimierten Mobilitätsdrehscheibe zu entwickeln.

Bei der gesamten Planung sollte darauf geachtet werden, dass keine Angsträume entstehen. Angsträume sind u. a. Orte, an welchen Menschen Angst haben, ein Opfer von kriminellen Übergrif-



fen zu werden. Potenzielle Angsträume sind damit hauptsächlich unüberschaubare Flächen mit nicht einsehbaren Funktionsbereichen, mangelhaften Orientierungsmöglichkeiten, fehlender Beleuchtung, Bereiche ohne Blickbeziehungen wie z. B. verwinkelte Unterführungen oder Sackgassen ohne Ausweichmöglichkeiten etc..

Der Bahnhofsvorplatz sollte großzügig dimensioniert und neben den nötigen oben aufgezeigten Funktionen hochwertig gestaltet sein.

Sichtbeziehungen zum Bahnhof, sowie gut erkennliche Verknüpfungen für Fußgänger und Radfahrer - einerseits vom Bahnhof in das Zentrum aber auch vom Bahnhof in die umliegenden Siedlungsbereiche -, sollten bei einer planerischen Konzeption berücksichtigt werden. Der Wegebeziehung zum Zentrum kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Die barrierefreie Ausgestaltung der Platz- und Wegeflächen sollte eine wesentliche Vorgabe für alle Planungen sein. Unter barrierefreiem Ausbau dieser Flächen wird insbesondere ein Schwellenfreier Ausbau (an Gefahrenpunkten für Blinde mit 3 cm), mit ausreichend glattem Belag, Leitsystemen, Beschilderung und Beleuchtung verstanden.

#### Kristallisationspunkt (Nr. 4)

Der Bahnhof bildet allein auf Grund seiner Frequenz einen Kristallisationspunkt. Viele Menschen halten sich in diesem Bereich auch etwas länger auf, z. B. beim Warten auf Zug oder Bus. Auch als Ankunftspunkt ('Visitenkarte') in Holzkirchen sollte der Bereich und insbesondere der öffentliche Bahnhofsvorplatz daher eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen. Geschwindigkeit und moderne Mobilität könnten auch als identitätsstiftendes Element für den Bereich genutzt werden. Eine

moderne Freiraumgestaltung und Ausstattungselemente können dies unterstreichen. Für Jugendliche und junge Erwachsene könnten hier weitere, attraktive Angebote zum Aufenthalt und für gemeinsame Aktivitäten geschaffen werden.



## GEBIETSTYP BAHNHOF

### III ► ZIELE

#### Nutzung

1. Schaffen einer modernen Mobilitätsdrehscheibe mit optimierten Umsteigefunktionen
2. Bereitstellung der dafür erforderlichen Nutzungsbereiche (z. B. Busbahnhof, Fahrradstellplätze, Leihfahrzeuge, Parkplätze u. ä.)
3. Ergänzung mit entsprechenden und passenden Serviceangeboten (Reiseinformation, Ladestationen, Fahrradwerkstatt u. ä.)
4. Ergänzung von Nutzungen, die in besonderer Weise mit der Bahn/dem ÖPNV angefahren werden, bzw. die sinnvoller Weise am Umsteigepunkt der verschiedenen Verkehrsarten liegen, z. B. Angebote für Jugendliche und junge Erwachsene, spezielle Büro-/Arbeitsplatzangebote (Co-Working, Businesscenter o. ä.), Hotel, Kongressräume, Bildung, Beratungsangebote sowie Angebote aus dem sozialen Bereich z. B. für therapeutische Tagesstätten.
5. Keine Nutzungen, die das historische Zentrum, also Marktplatz und Umgebung, Münchner Str., Tölzer Str. und Tegernseer Str. schwächen; Steuerung der Einzelhandelsflächen im Gemeindegebiet
6. Barrierefreies, gut auffindbares öffentliches WC bereitstellen

#### Bebauung

7. Neuordnung des gesamten Bereiches
8. Gestaltung eines attraktiven Gesamtbereiches als ‚Entrée‘ für Holzkirchen
9. Schaffung gut proportionierter Freiräume

durch eine einfassende Bebauung (angenehme räumliche Fassung der künftigen Plätze und Straßen)

10. Ausbildung eines markanten Bahnhofsgebäudes oder Elementes als Orientierungspunkt, Schaffung von Blickachsen aus den auf den Bahnhof zulaufenden Straßen und Wegen
11. Sensibles Einpassen in die vorhandene (verbleibende) Bebauung im Anschluss an die Neuplanung
12. Verbesserung der Verknüpfung der Wohngebiete auf der West- und Ostseite, z. B. durch Blickbeziehungen und eine durchlässige Bebauung

#### Freiraum und Erschließungssystem

13. Übersichtliche Anordnung der Funktionen und Wegebeziehungen, einfache Orientierung
14. Verbesserte Querung der Gleisanlage (neue Unterführung)
15. Ausgestaltung einladender Vorbereiche und Eingänge in den Bahnhof/die Unterführung,
16. Betonung der „Eintritte“ in die Wegeverbindungen, die auf den Bahnhof zulaufen, gute Erkennbarkeit, geradlinige Verbindungen
17. Barrierefreier Ausbau aller Platz- und Wegeflächen
18. Vermeidung von Angsträumen
19. Beleuchtungskonzept
20. Aufenthaltsmöglichkeiten ohne Konsumzwang



### Westliche Seite Bebauung

21. Schaffung eines markanten Bahnhofsgebäudes (Höhenentwicklung in Teilen bis zu viergeschossige Wandhöhen denkbar), das sich dennoch sensibel in das Ortsbild einfügt, ggf. auch mit modernen architektonischen Mitteln.
22. Bezugnahme der neuen Architektur auf prägende Gestaltungselemente von Holzkirchen (der neue Bahnhof soll etwas mit dem Ort zu tun haben, etwas Unverwechselbares darstellen/hochwertige Architektur, die Identität stiftet)
23. Orientierung der Nutzungen im Bahnhofsgelände auch bzw. vor allem nach außen auf den Vorplatz, Vermeidung eines „Mall-Konzeptes“; d. h. Vermeidung eines halböffentlichen, im Gebäude liegenden, belebten Bereiches in Konkurrenz zu den außerhalb liegenden Freiflächen, Vermeidung von Rückseiten zum öffentlichen Raum (auch im Hinblick auf die Situation außerhalb der Öffnungszeiten).
24. Ergänzung weiterer Gebäude im Umfeld des Bahnhofsgeländes, ggf. auch in Teilen viergeschossig,
25. Wenn möglich Erhalt der Villa (Immobilienvermittlung) mit ausreichendem räumlichen Abstand zu neuen Gebäuden
26. Erhalt der typischen Struktur der gegenüberliegenden Bebauung

### Westliche Seite Freiraum und Erschließung

27. Schaffung eines großzügigen belebten Vorplatzes mit hoher Aufenthaltsqualität und in hochwertiger Gestaltung.
28. Sitzgelegenheiten (unterschiedliche Angebote für alle Bevölkerungsgruppen)
29. Im Bereich des Vorplatzes sind besonnte und schattige Bereiche sowie eine Außengastronomie in vertretbarem Umfang wünschenswert
30. Aufenthaltsbereiche für Jugendliche im öffentlichen Raum
31. Hauptsächlich Orientierung des Bahnhofsvorplatzes nach Süden in Richtung Münchner Straße. Ausbildung markanter, gestalterischer Verknüpfungen und Wegeverbindungen in alle angrenzenden Siedlungsbereiche. Unterstützung einer leichten Orientierung durch gestalterische Maßnahmen

### Östliche Seite:

32. Neuordnung, untergeordnete Rolle gegenüber der Westseite
33. Berücksichtigung von Blickbeziehungen zwischen Bahnhof und den angrenzenden Wohngebieten, Ausbildung eines einladenden Zugangs zum Bahnhof



## GEBIETSTYP BEREICH AM GYMNASIUM

Der Gebietstyp Gymnasium umfasst das Gymnasium mit seinem Umfeld. Hier befinden sich bereits Gemeinbedarfseinrichtungen, wie das Gymnasium, eine Fachoberschule, Sportnutzungen, eine Kinderkrippe, ein Kindergarten, ein Kinderhort und Unterkünfte für Asylsuchende. Dieser Bereich ist an die Nordumgehung angeschlossen. Die anschließende Bebauung besteht aus Einfamilienhausstrukturen. Im Flächennutzungsplan sind im Umfeld größere Flächen als künftige Bauflächen ausgewiesen.

Durch die oben genannte Bündelung an Nutzungen ist bereits ein von vielen Bewohnern und Besuchern genutzter Bereich entstanden.

### Kristallisationspunkt Nr. 1

Im Umfeld des Gymnasiums wird daher ein weiterer Kristallisationspunkt gesehen. Aus ortsplannerischer Sicht werden nordwestlich sowie östlich des Gymnasiums weitere Möglichkeiten gesehen, diese Bündelung an Gemeinbedarfseinrichtungen zu stärken und zu ergänzen.

Auf der dem Gymnasium gegenüberliegenden Seite sollte auch baulich ein adäquates Gegenüber entstehen. Das Gymnasium weist große Kubaturen und eine hochwertige Gestaltung auf. Hier besteht die Chance, gegenüber der Eingangsseite des Gymnasiums einen belebten Platzbereich zu schaffen. Auch zusätzliche Wohnbebauungen in kompakter Form mit entsprechenden Freiflächen würden dem entsprechen. Der Bereich könnte damit als Bezugspunkt für das große, nördliche Wohngebiet entwickelt werden, im Sinne eines kleinen Unterzentrums. Aber auch andere Funktionen mit öffentlichem Charakter können ein passendes Gegenüber darstellen.

### Nutzungen

Als ergänzende Nutzungen eignen sich weitere Gemeinbedarfsnutzungen wie Sportstätten oder Angebote aus dem sozialen Bereich.

Im Fall eines starken Zuwachses der Bevölkerung kann es zu einem späteren Zeitpunkt u. U. zu einem Bedarf weiterer Schulklassen im Grundschulbereich kommen. Falls diese Entwicklung eintritt, wäre es sinnvoll, an dieser Stelle einen weiteren Grundschulstandort anzusiedeln, da sich im gesamten nördlichen Gemeindegebiet keine Grundschule befindet und die kleineren Kinder auf kurze Distanzen angewiesen sind. Ggf. könnten die bestehenden Schulen entlastet und damit dort Flächen z. B. für Ganztagsbetreuung o. ä. gewonnen werden.

Vor allem bezogen auf Infrastrukturen, wie z. B. Parkplätze, könnten Synergien in Form von Doppelnutzungen (zu verschiedenen Tageszeiten/Wochentagen/Jahreszeiten) genutzt werden.

Zusätzlich zu einer weiteren Nutzungsansiedlung spielt in diesem Bereich die Verknüpfung der einzelnen Nutzungen und eine Ausrichtung dieser zueinander eine wichtige Rolle; unnütze Barrieren sollten abgebaut werden und gemeinsame Freireiche oder anderweitige „Orte des Begegnens“ wie z. B. ein kleines Schülercafé wären hier gut denkbar. Auf diese Weise würden viele Bevölkerungsgruppen zusammengebracht werden und an diesem alltäglichen Anlaufziel mehr Aufenthaltsqualität gewinnen.

### Bebauung

Als nordwestliches Gegenüber zum Gymnasium sollte eine angemessene Bebauung entwickelt werden, die im Vergleich zur umliegenden Einfamilienhausbebauung ein passendes Gegenüber darstellen kann.



milienhausbebauung höhere Dichte und Höhenentwicklung aufweisen könnte, wenn angenehme Raumbildungen und Platzsituation sowie die Fortführung des Grünzuges berücksichtigt werden. (> siehe Bauflächen des Flächennutzungsplans S.100)

Da sich dieser Bereich am Ortsrand befindet, ist bei einer ergänzenden Bebauung auf eine hochwertige Architektur zu achten, wie es auch schon beim Gymnasium und der Kita erfolgt ist. Sichtachsen aus dem Siedlungsbereich in die Landschaft sollten dabei berücksichtigt werden.

Bei der Idee, an diesen Standort weitere Nutzungen anzugliedern, spielen die gute Anbindung an die Nordumgehung sowie die fuß- und Radverbindung in den Siedlungsbereich (die noch gestärkt werden sollte) eine wichtige Rolle.

Dabei sollten die bestehenden und künftigen Nutzungen nicht bezugslos benachbart angeordnet, sondern vielmehr geschickt aufeinander ausgerichtet werden wodurch kleine Treffpunkte entstehen. Bei diesen möglichen Treffpunkten kann es sich auch um aufeinander ausgerichtete Eingangsbereiche oder um kleine Platzbereiche, Sitz/Wartemöglichkeiten etc. handeln.

### Freiraum

Die nördlichen Wohngebiete weisen keine größeren öffentlichen Grünflächen auf, in welchen Naherholungs-, Freizeit- und Spielmöglichkeiten vorhanden sind. In dem dargestellten ‚Grünen Band‘ westlich des Gymnasiums können diese Flächen bereitgestellt werden und darüber hinaus eine innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung geschaffen werden, die damit nicht direkt an der Nordumgehung geführt werden muss.

## III ► ZIELE

### Nutzung

1. Vorrangige Ansiedlung von Nutzungen aus folgendem Spektrum: Gemeinbedarf, Sportstätten oder Freizeitnutzungen, ggf. Vorhaltefläche Grundschule
2. Prüfen von Synergien bei der Ansiedlung weiterer Nutzungen z. B. Doppelnutzungen bereits bestehender Infrastrukturen wie Parkplätzen
3. Schaffen einer Quartiersmitte/eines Treffpunktes durch Ausrichtung der Nutzungen zueinander
4. Ergänzung mit Wohnnutzung in kompakter Bauweise in Verbindung mit der Schaffung von hochwertigen Freiflächen

### Bebauung

5. Schaffung eines angemessenen baulichen Gegenübers zum Gymnasium
6. Berücksichtigung der sensiblen Lage am Ortsrand und dem Übergang zur freien Landschaft hin (hochwertige Architektur, Vermeidung von Riegelwirkungen, Freihalten von Sichtachsen in die Landschaft)

### Freiraum

7. Berücksichtigung des ‚Grünen Bandes‘ bei der Planung, Schaffen einer klar erkennbaren Sichtbeziehung sowie einem Eintritt in den Grünzug

### Erschließung

8. Bestehende Verbindung zum Bahnhof hinsichtlich Orientierung und Gestaltung ausgestalten



## GEBIETSTYP ORTSEINGÄNGE

An den Ausläufern der historischen Straßenzüge gliedern sich Straßenabschnitte an, die teilweise bis zum Ortsende reichen (Münchner Str./Miesbacher Str.) bzw. bis zum Übergang zu reinen Wohngebieten am Ortsrand (Tölzer Straße).

Sie stellen eine Fortführung der mit Einzelhandel und anderen Nicht-Wohnnutzungen durchsetzten historischen Straßenzüge dar, sind aber durch ihre Lage zum Ortsrand hin weniger dicht bzw. in neuerer Zeit bebaut. Diese Situation ist in vielen Ortschaften zu finden. Durch die Lage an befahrenen Straßen und die im Gegensatz zur kleinteiligen historischen Straßen verfügbaren größeren Grundstücke lagern sich hier oft Nutzungen an, die auf das Auto ausgerichtet sind, wie z. B. Tankstellen, größere Einzelhandelsbetriebe etc..

In ungünstigen Fällen kommt es zu einem negativen Eindruck einer „Ausfallstraße“. In Holzkirchen entsteht ein ähnlicher Eindruck an der Münchner Straße von Norden her kommend. Durch die Weite des Straßenraumes, großflächige Parkplätze, große Werbeanlagen, das seitlich teilweise tieferliegende Gelände, eine heterogene Bebauung und einzelne Gebäude im schlechten Zustand ergibt sich insgesamt kein attraktiver Gesamteindruck.

Viele Nutzungen wurden autogerecht gestaltet. Einladend sind die Nutzungen vor allem durch die Anfahrt mit dem Auto, Fußgänger und Radfahrer werden nicht über einladende, bequeme oder gar sichere Wege hergeführt.

Künftig sollte eine weitere Anlagerung von Nutzungen, die den Eindruck einer „Ausfallstraße“ verkörpern, vermieden werden. Einzelhandelsnutzungen sollten hier nur untergebracht werden, wenn dies in einem Einzelhandelsgutachten geprüft wurde, da eine Verstärkung der Einzelhan-

delslagen am Ortsrand die Einkaufslage weiter in die Länge ziehen würde. Die Lagen sind auch durch eine Mischung mit der Wohnnutzung geprägt.

Abhängig vom Verkehrskonzept können diese Lagen für das Wohnen attraktiver werden. Eine Verbesserung der optischen Wirkung der Straße wertet die Lage auf und vermittelt den Eindruck einer innerörtlichen Straße.

Die Außenfassaden strahlen wenig „Leben“ in den öffentlichen Raum. Der Straßenraum ist häufig nicht durch Bebauung gefasst, da viele Nutzungen zurückgesetzt sind. Es ist vom Straßenraum her gut denkbar, dass Nutzungen zukünftig näher an die Straße rücken sowie grundsätzlich auch eine dichtere Bebauung umgesetzt werden kann. Große Parkplatzflächen vor den Nutzungen sollten vermieden werden. Wichtig erscheint dabei aber bisher bestehende Blicke in die Landschaft zu erhalten.

Die Straßenabschnitte haben gerade und geschwungene Abschnitte. Durch Kurven im Straßenverlauf schließt sich der Straßenraum optisch aus der Fußgängerperspektive. Monotone gerade Abschnitte betonen die Länge, hier ist daher eine Gestaltung des Straßenraumes in einzelnen Abschnitten durch Bepflanzung zielführend.

Die vorhandenen ländlichen Strukturen (einzelne Hofstellen und Gebäude) sind erhaltenswert. Sie bilden einen Übergang vom ländlichen Umland in den Ortskern und machen einen besonderen Charme aus.



## III ► ZIELE

### Nutzung

1. Vermeidung der Anlagerung von zusätzlichen Nutzungen, die den Eindruck einer „Ausfallstraße“ verstärken, wie Tankstellen, Autohäuser u. ä., ggf. hochwertige Gestaltung solcher Nutzungen, die der innerörtlichen Lage gerecht wird
2. Ergänzung mit zusätzlichen Einzelhandelsnutzungen nur für den Fall, dass die Sortimente nicht zentrenrelevant sind, Prüfung im Rahmen eines Einzelhandelsgutachtens
3. Vermeidung großer Parkplatzflächen, die sich zur Straße hin orientieren

### Bauliches

4. Berücksichtigung der prägenden Gebäudetypologie
5. Im Bereich Münchner Straße: Entwicklung des Straßenabschnittes zu einer innerörtlichen Situation durch neue räumliche Fassung und abgestimmter Vorzonen (Gestalterischer Umgang mit den Höhensprüngen, Verbesserung der Zugangsmöglichkeiten u. ä.), Verbesserung der Höhenlage einzelner Gebäude (auf Straßenniveau setzen)
6. Erhalt der dörflichen Strukturen, ggf. im Rahmen einer Umnutzung

### Freiraum

7. Entwicklung von innerörtlich hochwertigen Straßenabschnitten, „Entrée in die Gemeinde“
8. Hochwertige Ausgestaltung der Vorzonen vor den Gebäuden
9. Vermeidung übermäßiger Werbeanlagen an den Straßen
10. Gestaltung bestimmter Straßenabschnitte, z. B. Baumpflanzungen
11. Erhalt wichtiger Blickbezüge zur Landschaft



## GEBIETSTYP ZENTRUMSNAHER BEREICH

Bei dem Gebietstyp „zentrumstypischer Bereich“ handelt es sich um den Bereich, der sich an die zentralen Lagen angliedert.

Er ist geprägt durch ein Nebeneinander von Wohnen und Gemeinbedarf.

Oft sind hier dichtere Wohnformen zu finden als in den umliegenden Einfamilienhausgebieten, aber auch hier bestehen teils Einfamilienhausstrukturen.

Der Gemeinbedarf umfasst vorrangig Kindergärten, Schulen, Kirchengemeinden und Freizeit sowie Sporteinrichtungen wie z. B. das Schwimmbad.

Auf Grund der vielen Gemeinbedarfseinrichtungen werden diese Bereiche von vielen Menschen im Alltag besucht, insbesondere von Familien, Kindern, Jugendlichen und älteren Bewohnern.

Die Nutzungen in diesem Bereich sind häufig nicht gut von den zentralen Lagen erreichbar und schwer aufzufinden. Eine Anbindung dieser Bereiche an die Hauptachsen bzw. eine Verbesserung durch eine Beschilderung und Gestaltung wäre vorteilhaft.

Des Weiteren wäre eine Vernetzung dieser Nutzungen untereinander zielführend. Auch der öffentliche Raum sollte so ausgestaltet werden, dass er bestehende und neue identitätsstiftende Bausteine gesellschaftlichen Lebens umfasst.

Die Barrierefreiheit spielt in diesen Bereichen auf Grund der vielen Angebote eine wichtige Rolle.

Für Holzkirchen ist ein Bevölkerungswachstum prognostiziert, in einigen Bereichen wird es künftig einen Anpassungsbedarf der Gemeinbedarfseinrichtungen geben (z. B. Ganztagschulen,

Betreuung älterer Menschen). Im Umfeld von Gemeinbedarfseinrichtungen sollten bei einer Bebauung Nutzungen Vorrang haben, die den Gemeinbedarfsnutzungen dienen oder diese erweitern.

Einige Gemeinschaftseinrichtungen weisen Räume auf, die nicht immer voll belegt sind. Hier können Kooperationen und Mehrfachnutzungen der Räume zusätzliche Angebote ermöglichen, z. B. Mittagstisch Senioren, Spieleangebote, Hausaufgabenhilfe, Angebote für Asylsuchende u.v.m.

Sinnvoll ist die Ergänzung mit speziellen Wohnformen in der Nachbarschaft zu passenden Gemeinbedarfseinrichtungen: z. B. Generationsübergreifende Angebote in der Nähe von Altenheim/Kindergarten, Wohnungen für Auszubildende in der Nähe der Wirtschaftsschule, inklusive Wohnkonzepte in der Nähe der Pfarreien.

### Kristallisationspunkt (Nr. 2)

Südlich der Industriestraße wird ein Kristallisationspunkt gesehen. Hier befinden sich bereits ein Kindergarten, eine Kita, sowie das Landhaus an der Au, welches unter anderem betreutes Wohnen beherbergt. Dieser Bereich liegt in unmittelbarer Nähe zu dem HEP sowie in unmittelbarer Nähe zum Zentrum.

Zwischen den Gemeinbedarfseinrichtungen befindet sich eine Baulücke, welche im Flächennutzungsplan als Mischfläche ausgewiesen ist. Aufgrund der zentralen Lage und der umgebenden Einrichtungen würde sich hier eine Nutzung durch besondere Wohnformen, wie z. B. ein genossenschaftliches Projekt oder ein Mehrgenerationenwohnen sehr gut eignen. Über einen zentral liegenden kleinen Eingangshof könnten



alle Nutzungen zusammengebunden und Kontaktmöglichkeiten gegeben werden.

Eine Mischung der Zielgruppen, wie sie im Bestand durch betreutes Wohnen und Kindergarten gegeben ist, sollte als Leitbild für die Ansiedlung weiterer Nutzungen dienen.

#### Kristallisationspunkt (Nr. 5)

Bei diesem Kristallisationspunkt handelt es sich um das Gebiet südwestlich des Bahnhofes. In diesem Bereich befinden sich mehrere Schulen, Kirchengemeinden sowie Kindergärten. Hier konzentrieren sich Gemeinbedarfseinrichtungen in unmittelbarer Nähe zueinander.

Auf Grund der bereits bestehenden Baulichen-/Nutzungsichte des Gebietes erscheint hier eine Stärkung durch die Aufwertung des öffentlichen Raums am wichtigsten. Da die einzelnen Einrichtungen meist eigene Freibereiche haben, würde eine Aufwertung dieses Gebietes im Sinne von einer Verknüpfung sowie durchgängiger Gestaltung des öffentlichen Raums zielführend sein.

Eine damit einhergehende Durchlässigkeit könnte die Idee, dieses Gebiet als erkennbares Areal auszubilden, stärken. Einhergehend sollte die Orientierung und ein barrierearmer Ausbau mitgedacht werden. Werden die Eingangsbereiche der Nutzungen zueinander oder zum öffentlichen Raum hin orientiert, ergeben sich kleine Treffpunkte und Platzsituationen.

Als weiterer wichtiger Baustein wird die Anknüpfung dieses Gebietes an die Münchner Straße/ den Bahnhof gesehen. Hier sollten die Eingänge in dieses Viertel vom Bahnhof aus offensichtlich ausgebildet werden und somit als Entrées wirksam werden.

## III ► ZIELE

### Nutzung

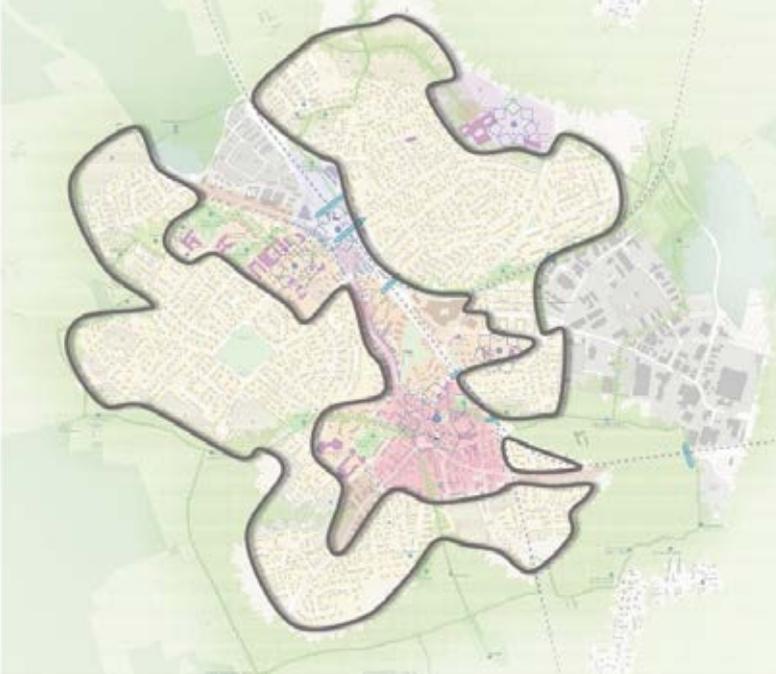
1. Erhalt der prägenden Nutzungsmischung aus Gemeinbedarf und Wohnen
2. Ergänzung mit speziellen Wohnformen in der Nachbarschaft zu passenden Gemeinbedarfseinrichtungen
3. Berücksichtigung von künftigen Erweiterungsmöglichkeiten für die Gemeinbedarfseinrichtungen auf benachbarten/in der Nähe liegenden Flächen, ggf. vorrangige Nutzung als Gemeinbedarf gegenüber Wohnnutzung
4. Prüfung möglicher Mehrfachnutzungen von Räumen oder Freianlagen der Gemeinbedarfseinrichtungen insbesondere im Hinblick auf die Bedarfe der umliegenden Wohngebiete

### Bebauung

5. Nachverdichtung der Wohngebiete in diesem Bereich mit qualitativem Freiraum

### Freiraum

6. Herstellung eines feinmaschigen, barrierefreien Wegenetzes in diesem Bereich.
7. Schaffung kleinerer Treffpunkte und Begegnungsflächen im Vorbereich der Einrichtungen (gestalteter Bereich mit Sitzgelegenheit)



## GEBIETSTYP WOHNEN

Bei der Gebietskategorie Wohnviertel handelt es sich um Gebiete, die vorrangig durch Wohnnutzung geprägt sind.

Ein großer Teil dieser Bereiche sind Einfamilienhausgebiete. (> siehe Einfamilienhausgebiete S. 34)

Grundsätzlich ist eine kleinteilige Mischung an Wohnformen im Gebiet positiv zu sehen, da die Bewohner ggf. auch im Fall von veränderten Lebenslagen und damit einem anderen Bedarf an Wohnraum ein passendes Angebot in der gewohnten Nachbarschaft finden können. Eine Durchmischung der Wohnformen von Anfang an (Neubaugebiete) führt zur Vermeidung von sog. „Kohorteneffekten“, bei welchen nur eine bestimmte Bevölkerungsgruppe, z. B. junge Familien zuzieht. Eine gute Nachbarschaft mit jungen und älteren Bewohnern in unterschiedlichen Lebenslagen (z. B. berufstätig oder nicht) wird von vielen als große Qualität gesehen. Eine gegenseitige Unterstützung ist auf diese Weise gut möglich.

Die Wohngebiete haben sich an die zentralen Lagen angelagert, sie weisen überwiegend eine reine Wohnnutzung auf. Andere Nutzungen wie z. B. Nahversorgung sind in diesen Gebieten nicht zu finden.

Aufgrund der Größe des Hauptortes ist eine Fortbewegung zu Fuß und mit dem Rad aus diesen Gebieten in die Ortsmitte oder zu anderen Standorten wie bspw. Gemeinbedarfseinrichtungen in vielen Fällen gut möglich. Gerade in den Lagen, die sich nahe der Ortsmitte befinden, sollte eine Ergänzung des bestehenden Wohnungsangebotes durch barrierearme, barrierefreie bzw. kleinere Wohnungen verfolgt werden. Aber auch in anderen Lagen sollte stets ein Wohnungsmix aus

verschiedenen Größen etc. mitgedacht werden (> siehe Ergänzungsbedarf S.26).

Wohnortnahe Angebote des täglichen Bedarfes tragen zur Lebensqualität und zur Vermeidung von KFZ-Verkehr bei. In dünner besiedelten Gebieten hält sich dieses Angebot jedoch schwer. Die bestehenden Wohngebiete sind unterschiedlich gut versorgt. Eine Steuerung der Nahversorgungsbereiche durch eine Festlegung von Nahversorgungszentren kann dazu dienen, die Standorte sinnvoll zu verteilen und damit eine wohnortnahe Versorgung dauerhaft zu sichern. (> siehe Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße S.108)

In Holzkirchen sollten vor allem barrierefreie, kleinere und günstige Wohnraumangebote ergänzt werden. Dies führt zur verstärkten Errichtung von Geschosswohnungsbau. In den bestehenden Gebieten können diese im Rahmen einer maßvollen Nachverdichtung innerhalb der Gebiete angeordnet werden. Hierbei sollten jedoch die vorhandenen Qualitäten weiterentwickelt werden, städtebauliche Spannungen, z. B. durch störende Maßstabssprünge sollten vermieden werden. Ein Variieren der Kubaturen und Höhenentwicklung innerhalb der Gebiete ist möglich, sollte jedoch im Einzelfall genau geprüft werden. Eine wichtige Rolle spielt hierbei die Durchgrünung, die die verschiedenartigen Bauweisen zusammenbinden kann.

Auch wenn viele Wohnungen über einen eigenen Gartenbereich verfügen, ist es sinnvoll, kleinere Treffpunkte für die Bewohner zu schaffen. Hierfür eignen sich die vorhandenen Spielplätze, die mit Angeboten für andere Bevölkerungsgruppen ergänzt werden können aber auch die Flächen, die



in den vorgeschlagenen ‚Grünen Bändern‘ liegen.

Zentrale Bereiche wie die Ortsmitte, die Münchner Straße, der Bahnhof sind im Bestand häufig wenig durchlässig zu den Wohngebieten hin. Zur besseren Anbindung dieser Gebiete zu den anderen Bereichen z. B. den Gemeinbedarfslagen oder der Ortsmitte sollten Fuß- und Radverbindungen zu diesen Bereichen gestärkt sowie bestehende Verknüpfungen besser sichtbar und attraktiver gestaltet werden.

## III ► ZIELE

### Nutzung

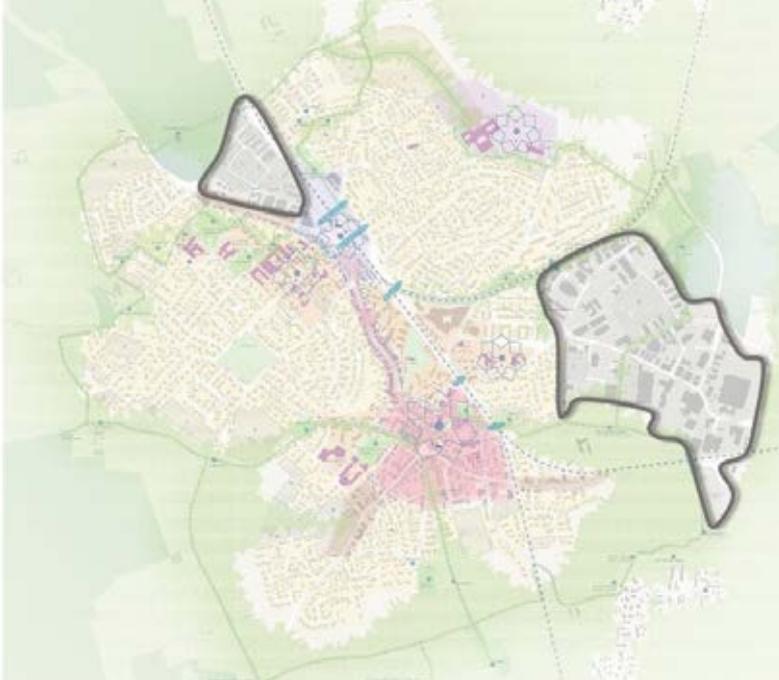
1. Entwicklung einer kleinteiligen Durchmischung der Wohnformen
2. Ergänzung des Wohnraumangebotes
3. Sicherung einer Nahversorgung mit kurzen Entfernungen, ggf. Festlegung und Sicherung von Nahversorgungszentren ( > siehe Wohnraum siehe Bestand S.24) und ( > siehe siehe Innenentwicklung S.20)

### Bebauung

4. Entwicklung eines qualitätsvollen Nebeneinanders von Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbau, Vermeidung störender Maßstabssprünge
5. Bereitstellung hochwertiger Gemeinschaftsflächen im Freibereich in ausreichender Größe im Fall von Mehrfamilienhäusern

### Freiraum

6. Erhalt eines qualitätsvollen Wohnumfelds durch eine lockere Durchgrünung der Gebiete v. a. mit Bäumen 1. oder 2. Ordnung, Vermeidung abschottender Einfriedungen
7. Zusammenbinden von kleinteiligen Einfamilienhäusern und größeren Mehrfamilienhäusern durch begrünte Bereiche
8. Schaffung kleiner Treffpunkte für die Bewohnerschaft z. B. durch Ergänzung der Ausstattung der Spielplätze mit Aufenthaltsangeboten für andere Bevölkerungsgruppen
9. Barrierefreier Ausbau aller Wohnstraßen im Zuge einer notwendigen Sanierung der Beläge bzw. Kanäle
10. Ausbildung von (geeigneten) Wohnstraßen auch als Aufenthalts- und Spielbereiche für Kinder



## GEBIETSTYP GEWERBE

Die Gewerbegebiete in Holzkirchen weisen im Vergleich zu den anderen Siedlungsgebieten eine großmaßstäbliche Struktur auf. Sie stammen aus jüngerer Zeit. Teilweise sind die Grundstücke sehr kompakt bebaut, was aus Sicht der Flächenausnutzung positiv zu bewerten ist. Gleichzeitig sind große, bereits erschlossene Flächen bis heute unbebaut.

Die Marktgemeinde betreibt eine aktive Standortförderung. Es werden weitere Gebiete ausgewiesen. Dies trägt dazu bei, dass die Zahl der vorhandenen Arbeitsplätze weiter zunimmt. Die Gewerbesteuern stellen eine wichtige Einnahmequelle für die Gemeinde dar. Gleichzeitig führt dies zu einer weiteren Nachfrage nach Wohnraum. Im Fall hochqualifizierter Arbeitsplätze kann dies zu Verdrängungsprozessen auf dem Immobilienmarkt führen, dem sollte entgegengewirkt werden ( > siehe Ergänzungsbedarf S.26).

Gewerbegebiete werden meist autogerecht geplant. Auf Grund der erforderlichen Radien ergeben sich breite Straßenflächen. In manchen Fällen wird kein Gehweg angelegt. Zwischen den öffentlichen Verkehrsflächen und den Eingängen der Gebäude liegen meist großflächige Parkplatzanlagen. Teilweise ist die Bebauung wenig markant, eine Orientierung ist daher nicht immer einfach.

Insgesamt führt dies dazu, dass die Gebiete für Fußgänger unattraktiv sind, die „gefühlten“ Entfernungen sind groß.

Die Lage der Gebiete ist teilweise weit vom Zentrum, den Wohngebieten oder dem Bahnhof entfernt. Viele Arbeitsplätze werden daher mit dem Auto angefahren.

Die Attraktivität für Fußgänger und Radfahrer

sollte daher erhöht werden. Auch wenn breite Straßenflächen nötig sind, kann der Straßenraum durch gezielte grünordnerische Maßnahmen attraktiver gestaltet werden. Dabei sollten Maßnahmen berücksichtigt werden, die die Orientierung in diesen, sowie zu diesen Gebieten von zentralen Punkten des Ortes aus erleichtern.

In Teilen der Gewerbegebiete befinden sich Einzelhandelsnutzungen wie Discounter, Baumarkt, Bäckerei etc.. Daher werden diese Gebiete im Alltag auch von vielen Bewohnern aufgesucht. Wie beschrieben ist der Weg dorthin für Fußgänger und Radfahrer unattraktiv. Die Geschäfte verfügen über wenige Fahrradständer, die oft nicht nah am Eingang liegen.

Die Einzelhandelsnutzungen sollten in den Gewerbegebieten nur unter Vorbehalt eines Einzelhandelsgutachten einschließlich einer Definition von zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungszentren erhalten oder ergänzt werden.

Für die dort Arbeitenden ist der Standort im Hinblick auf Arbeitspausen wenig attraktiv, Erholungsangebote und attraktive Treffpunkte sind rar.

Das Ambiente, das Umfeld und der Gesamteindruck eines Gebietes sind für manche Firmen wichtige Standortfaktoren, daher sollte immer auf bauliche Qualität und „weiche Faktoren“ geachtet werden. Auch Gewerbegebiete „altern“, durch gezielte Ansiedlungs- und Gestaltungsmöglichkeiten können sie attraktiv und zeitgemäß gehalten werden.

In vielen Gebieten um München herum besteht die Tendenz zu hochqualifizierten Betrieben, einerseits kann dies positiv gesehen werden, andererseits kann es dazu führen, dass klassische



## ■ ■ ■ ▶ ZIELE

### Nutzung

1. Entwicklung eines langfristig stabilen Branchenmix mit Arbeitsplätzen für alle Berufsqualifizierungen
2. Ergänzung/Erhalt der Nahversorgung im Gewerbegebiet in Verbindung mit der Prüfung durch ein Einzelhandelsgutachten mit Definition der Nahversorgungsbereiche
3. Berücksichtigung der Lage der Gewerbeflächen bei der Auswahl der konkreten Nutzung

### Bauliches

4. Weitere Ausweisung von Flächen nur in Verbindung mit Bauverpflichtungen
5. Hochwertige architektonische Gestaltung der Gewerbegebiete als langfristiger Standortvorteil
6. Einbindung der Bebauung in die Umgebung (Ortsränder, Fernwirkung)

### Freiraum

7. Ergänzen von Angeboten für die Naherholung im Gebiet und der Umgebung (Spazierwege, Ruhebereiche, Fitnessangebote)
8. Konzeption der privaten Freiflächen in der Weise, dass sie für Fußgänger und Radfahrer optimiert werden (Gehbereiche vom öffentlichen Gehweg bis zum Eingang, Fahrradständer in der Nähe des Eingangs, Sitzmöglichkeiten)

### Erschließung

9. Attraktivität für den Fuß- und Radverkehr stärken
10. Anbindung an den Bahnhof stärken

Handwerksbetriebe verdrängt werden. Daher ist auf eine angemessene Mischung von Gewerbebetrieben zu achten.

Das Gewerbegebiet West weist auf Grund der Nähe zum Bahnhof eine besondere Lagequalität auf, die in Verbindung mit den Planungen zum Bahnhofsareal mitgedacht werden sollte (> siehe Bauflächen des Flächennutzungsplans S.100).

Bei der gewerblichen Entwicklung Holzkirchens sollte man auch Möglichkeiten der Entwicklung im Bestand (z. B. entlang der Münchner Straße oder in leerstehenden landwirtschaftlichen Gebäuden) berücksichtigen. Hier liegen Chancen zur Ergänzung des Gewerbes, z. B. durch kleine Agenturen, Betriebe aus dem Kreativbereich, Dienstleistungen, Handwerk etc..

Eine enge Kooperation zwischen Betrieben und der Gemeinde kann zu Verbesserungen im Bereich des Wohnraumangebotes (Werkwohnungen, Wohnungen für Auszubildende), der Mobilität (z. B. Shuttlebusse, Leihfahrräder oder -autos) oder des Sportangebotes (gemeinsame Finanzierung und Aktivitäten) führen.

# FREIRAUM – Öffentliche Grünräume





Im Vergleich zu anderen Kommunen gibt es im Hauptort Holzkirchen einen an der bebauten Fläche gemessen kleinen Anteil an öffentlichen oder halböffentlichen Grünflächen. Der Anteil, der von der Öffentlichkeit uneingeschränkt nutzbar ist, ist sehr gering. Die vorhandenen Flächen liegen als einzelne „Inseln“ im bebauten Bereich, sie sind nicht miteinander verknüpft.

Grünbereiche, wie der Sportplatz an der Probst-Sigl-Straße und den Sportflächen des TUS (violett dargestellt) sind für die Öffentlichkeit nicht frei zugänglich. Halböffentliche Flächen, wie die Kleingartenanlagen (rot umrandet) sind nur zu bestimmten Zeiten begehbar.

Größere Grünflächen wie die beiden Friedhöfe dienen vor allem Ihrer Nutzung entsprechend als Orte des Gedenkens und sind nicht für andere Nutzungen geeignet.

Spielplätze stehen dem Großteil der Wohnsiedlungen zur Verfügung. Die Größe und damit die Wahrnehmbarkeit als Grünraum variiert allerdings.

Die einzige größere, öffentliche zugängliche Grünfläche ist der Krankenhauspark mit Spiel- und Aufenthaltsbereichen und den Tennisplätzen.

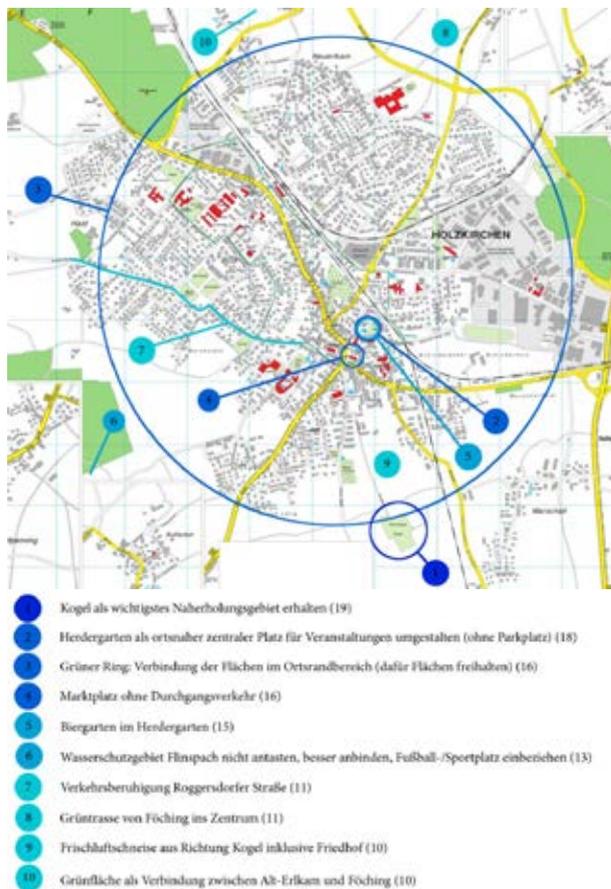
Über das reine Flächenangebot hinaus spielt auch die Qualität der Grünflächen eine wichtige Rolle. Bei der Betrachtung der vorhandenen Grünflächen fällt eine gewisse Gleichartigkeit der Gestaltung (insbes. der Spielplätze) auf. Die Nutzungsangebote sind relativ ähnlich und richten sich häufig nur an eine Bevölkerungsgruppe. Diese Orte sind wenig markant. Damit besitzen sie weniger Bedeutung und Identifikationspotential für die Bewohner.

Zusammenfassend wird in der Aufwertung,

Ergänzung und Verknüpfung der innerörtlichen Freiflächen ein wichtiges Handlungsfeld für die weitere Entwicklung gesehen.

### Bürgergutachten

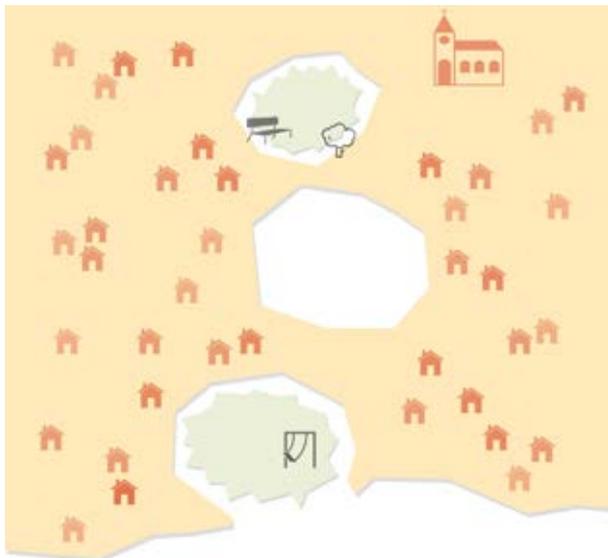
Dem Bürgergutachten ist zu entnehmen, dass qualitativ hochwertige und miteinander verbundene Flächen in der Stadt und im Umfeld zu ergänzen sind.





## FREIRAUM – Grüne Bänder

Um eine qualitätsvolle Siedlungsentwicklung des Hauptortes sicher zu stellen, soll aus den bestehenden grünen Flächen ein zusammenhängendes Freiraumsystem entwickelt werden. Dadurch werden nicht nur die einzelnen Räume aufgewertet, sondern auch Wegeverbindungen („Grüne Bänder“) geschaffen. Die Freiflächen dienen dabei als ‚Trittsteine‘.

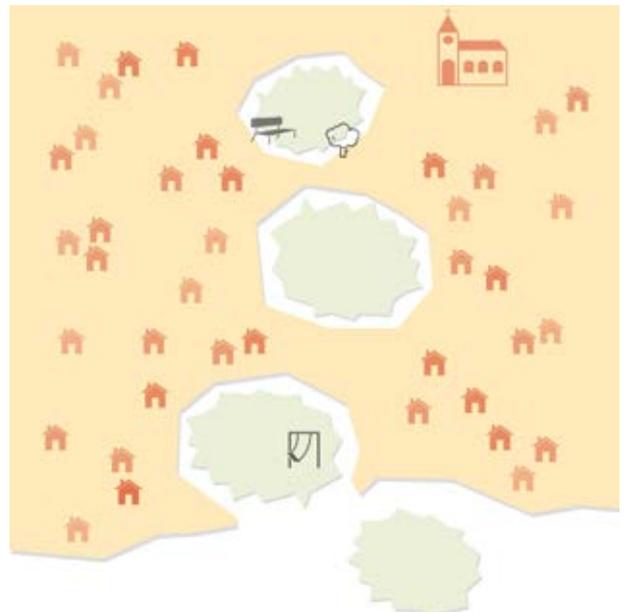


Für die Umsetzung kann nach drei Prinzipien vorgegangen werden, die in unterschiedlicher Reihenfolge oder auch zeitgleich angewendet werden können.

Als Basis dient eine Erhebung der vorhandenen Grünflächen, die nach ihrer Lage und der Bedeutung für den Ort eingeordnet wurden. Eine entsprechende Einschätzung findet sich im nachfolgenden Grünraumkonzept.

### Freihalten und Ergänzen

Um ein ausgewogenes Verhältnis von Bebauung und Freiflächen zu erhalten, müssen einzelne Flächen dauerhaft von Bebauung freigehalten werden. Um dieses Ziel umzusetzen, sollten bei zukünftigen Planungen, auch bei der Entwicklung neuer Baugebiete, Grünräume und deren Verbindungen stets berücksichtigt werden.

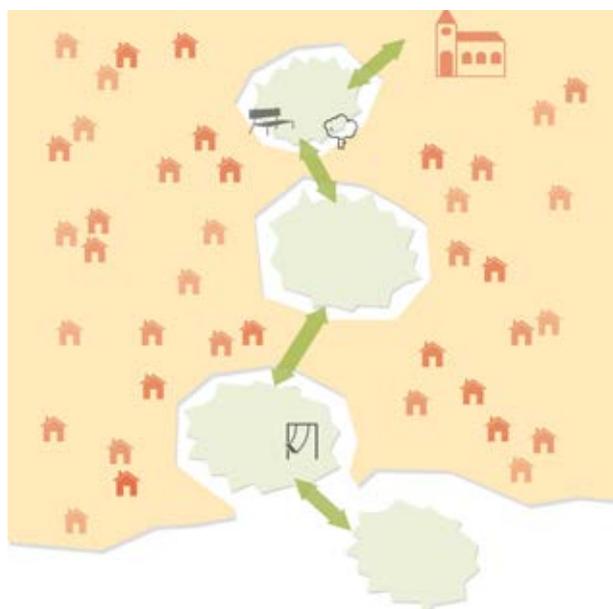


Es sollten vor allem Ergänzungen im Bereich der aufgezeigten Trittsteine erfolgen, so dass ein möglichst attraktives, vollständiges System von Grünbändern entstehen kann.



## Verbinden

Durch die Verknüpfung der Trittsteine sollen markante und gut nutzbare Routen durchs Grüne entstehen. Die Flächen und die Verbindungen stärken sich dabei gegenseitig. Die Grünflächen und ihre Nutzungen profitieren davon, gut sichtbar an einer viel genutzten Strecke zu liegen. Gleichzeitig wird der Weg attraktiver, wenn er an schön gestalte-



ten, belebten Bereichen vorbeiführt.

Die Wegeverbindungen führen vom Zentrum des Hauptorts bis zum Ortsrand und einmal um die Siedlung herum. So verknüpfen sie die zentralen Bereiche mit der freien Landschaft und setzen damit nicht nur die Trittsteine in Szene, sondern machen auch den landschaftlich wertvollen Siedlungsrand erfahrbar. Gleichzeitig dienen sie umgekehrt als schnelle Fuß- und Radwegeverbindungen aus den Wohngebieten in das Zentrum.

## Nutzungsprofile stärken und Anknüpfungspunkte hinzufügen

Jede Trittsteinfolge kann durch ein bestimmtes Nutzungs- und Gestaltungskonzept aufgewertet werden. Die einzelnen Trittsteine bestimmen dabei die Themen. Zum einen kann das Nutzungsprofil aus den vorhandenen umliegenden Bereichen entwickelt werden. Dabei sollten insbeson-



dere die Nutzbarkeit und die Gestaltungsqualität der einzelnen Flächen überprüft und gegebenenfalls verbessert werden. Aber auch Bedürfnisse der Anwohner, die bisher noch nicht im Freiraum befriedigt werden, können den Ausschlag für die Konzeptentwicklung eines Grünen Bandes geben.

Auf den folgenden Seiten werden Vorschläge zu entsprechenden Anknüpfungspunkten im inner- sowie außerörtlichen Bereich gemacht.

## FREIRAUM – Die ‚Sechs Kleeblätter‘ Holzkirchens



Aus den genannten Prinzipien heraus wurden wichtige innerörtliche Flächen („Trittsteine“) zu ‚Grünen Bändern‘ zusammengefasst, die Siedlung und Landschaft verknüpfen und am Ortsrand entlangführen. Die sich daraus ergebende Form der Grünen Bänder erinnert an sechs Kleeblätter, die das Leitbild des Grünraumkonzepts darstellen.

Durch dieses System profitieren auch die innerörtlichen Lagen von der Schönheit der umgebenden Landschaft mit Blicken und fließenden Übergängen in das bayerische Hügelland.

Die freien Flächen innerhalb der ‚Grünen Bänder‘ selbst haben verschiedene Nutzungen und müssen nicht zwangsläufig „beispielbar“ oder nutzbar sein. Auch Wegeverbindungen mit entsprechendem Ausblick ermöglichen Naherholung. Dazu gehören auch landwirtschaftlich genutzte Flächen, wie Wiesen und Weiden. Sie gehören zu der typischen Kulturlandschaft der Region und sind damit Identitätsstifter.

Das Kleeblatt versinnbildlicht jedoch nicht nur auf Grund der Form der Wegebögen die Idee des Grünraumkonzepts Holzkirchens. Auch die Wuchsform des Klees (*Trifolium repens*), bei der die Blätter mehrteilig aus einem Punkt der Blattspreite wachsen, korrespondiert mit dem Konzept der Rundwege, die aus dem Zentrum Holzkirchens starten und dorthin auch wieder zurückführen. Außerdem sind die natürlichen Standorte des Klees sogenannte Fettwiesen und -weiden, wie sie im Umfeld von der Marktgemeinde typisch sind. Der grüne Glücksbringer prägt damit auch jetzt schon das Bild der Freiflächen Holzkirchens.

## III ► ZIELE

### Nutzung

1. Stärkere Berücksichtigung von öffentlich zugänglichen und von breiter Bevölkerung nutzbaren Grünräumen bei zukünftigen Entwicklungen
2. Herausarbeitung unterschiedlicher Nutzungsprofile
3. Schaffung unterschiedlicher Qualitäten in den verschiedenen Grünräumen (z. B. aktive sowie ruhige Bereiche)
4. Ergänzung zusätzlicher Nutzungsangebote
5. Prüfen verschiedener Möglichkeiten zur Schaffung von öffentlich zugänglichen Toiletten entlang von Spazierwegen oder in der Nähe wichtiger Aufenthaltsbereiche im Freien

### Bauliches

6. Gleiche Gewichtung der Entwicklung/Schaffung von Grünflächen und einer baulichen Entwicklung bei zukünftigen städtebaulichen Veränderungen
7. Gliederung der Baugebiete durch die gekennzeichneten ‚Grünen Bänder‘

### Freiraum

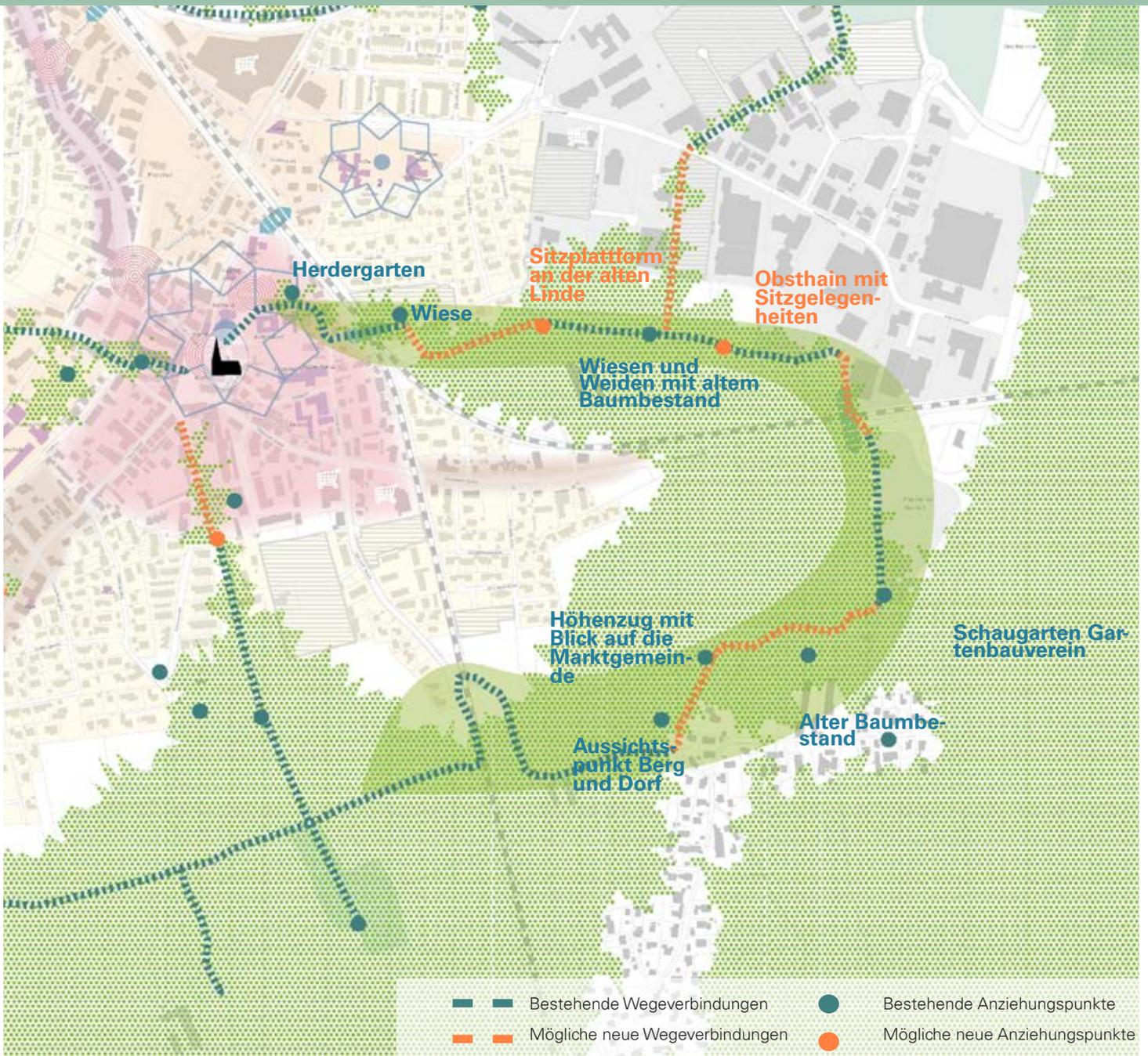
8. Freihalten ausreichend großer wirksamer Freiflächen im Bereich der dargestellten Grünbänder
9. Schaffung einer Vielfältigkeit durch verschiedenartige Freiräume
10. Berücksichtigung verschiedener Bevölkerungsgruppen mit ihren jeweiligen Bedürfnissen
11. Freiräume z. B. durch verschiedene Themen wie Wasser, Natur, Farbe, Trendsportarten u.ä. prägen

### Erschließung

12. Herstellung eines durchgängigen Wegenetzes im Bereich der gekennzeichneten ‚Grünen Bänder‘
13. Stärkere Berücksichtigung der Verknüpfung von Freibereichen untereinander und deren Einbindung in das bestehende Netz bei künftigen baulichen Entwicklungen



## FREIRAUM – Kleeblatt „Auszeit und Genuss“





### Bestehende Trittsteine

Der Herdergarten hinter dem Rathaus ist die zentrale Grünfläche Holzkirchens.

Die als Wiese genutzte freie Fläche, umgeben von Einfamilienhausbebauung, bietet einen Blick auf die Kirche St. Laurentius im Ortszentrum.

Südlich der Einfamilienhausbebauung und dem Gewerbegebiet öffnet sich die Bebauung zur voralpinen Hügellandschaft.

### Atmosphäre

Die Zentrumsnähe der genannten Flächen macht sie zu vielfrequenzierten Naherholungsräumen. Durch die Nähe zum Gewerbegebiet sind sie grüne Durchgangsräume für einen Mittagspausenspaziergang durch den Ort. Die nach Süden abfallenden Wiesen und Weiden um den Raufertshof sind mit alten Solitärbäumen (Linden und Eichen) bestanden. Auf beiden Seiten der Bahngleise setzen sie markante Orientierungspunkte und schaffen damit den optischen Bezug nach Süden. Eingefasst wird der Blick vom Panorama der Alpen.

Von Norden wird das Areal durch Gewerbegebäude eingefasst. Die offene Bebauung lässt Durchblicke zu und verbindet Landschaft und Bebauung.

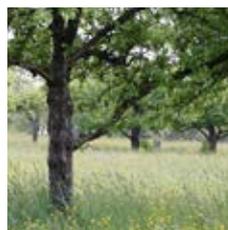
Ein langgestreckter Höhenzug mit Baumreihe bietet einen schönen Überblick über die Landschaft und Holzkirchen. Das Kreuz an einer großen Eiche markiert einen Punkt, an dem die Menschen schon früher innegehalten haben. Der Schaukasten des Gartenbauvereins bietet mit seinen blühenden und duftenden Pflanzungen Inspiration und Genuss für die Sinne. In der ländlich geprägten Ortschaft Marschall gibt es außerdem einen Biergarten, in dem man sich stärken kann.

### Ideen zur Entwicklung

Holzdecks am Weg zwischen Wiesen/Weiden und dem Gewerbegebiet schaffen Orte des Verweilens.

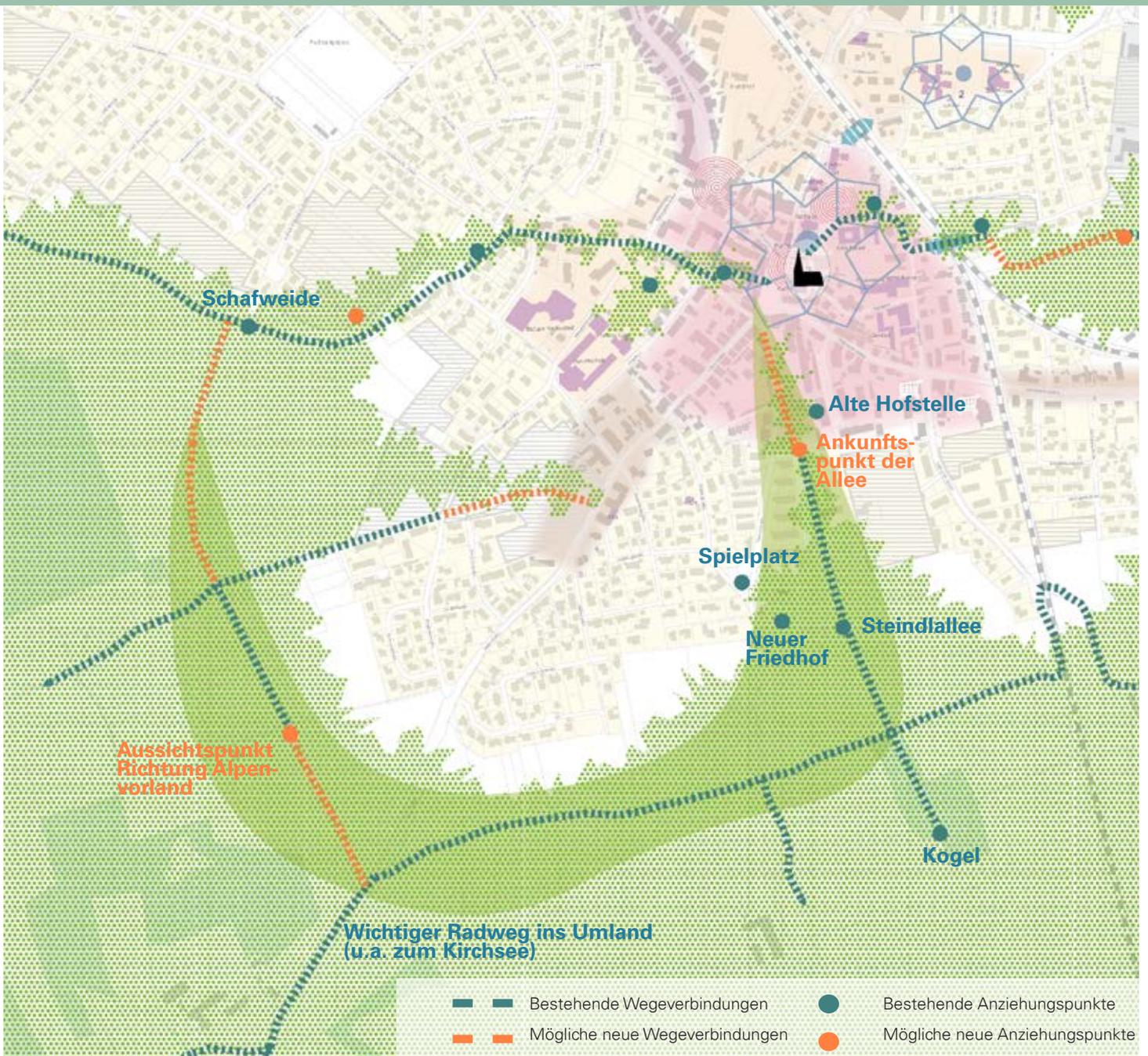
Schattenspendende Obstgehölze mit Sitzgelegenheiten können zu Treffpunkten für die Mittagspause der Angestellten und zu Ausflugszielen für die Naherholung der Holzkirchner werden.

### Der Rundweg Auszeit und Genuss





## FREIRAUM – Kleeblatt „Ruhe und Ausblick“





### Bestehende Trittsteine

Südlich des Postbräugeländes liegt ein Bauernhof, die schönen Gebäude stehen leer.

Die imposante alte Lindenallee (Steindlallee), die etwa 500 Meter lang bis zum Graben vor dem Kogel verläuft, bildet nahe des Zentrums Holzkirchens eine lineare Verbindung zur Kulturlandschaft des Umlands.

Vom neuen Friedhof an der Thanner Straße ergibt sich ein Blick auf die alten Alleebäume und die freie Landschaft.

Der Kogel, ein Moränenüberrest der Risseiszeit, ist heute als Naturdenkmal geschützt.

Entlang der Baumgartenstraße verläuft am Ortsrand eine viel genutzte Wegeverbindung zu den anschließenden Naherholungsangeboten.

### Atmosphäre

Auf dieser Verbindung in das südliche Hügelland herrscht eine ruhige meditative Stimmung. Der sich zwischen den alten Stämmen schlängelnde Weg bremst die Laufgeschwindigkeit und lenkt den Blick des Spaziergängers in die Ferne. Er führt zum Kogel, einer bewaldeten Kuppe. Dort befinden sich außerdem einige Krater, in denen sich teilweise Wasser sammelt. Das Waldstück ist begehbar und bietet in südlicher Richtung besonders schöne Ausblicke über das Alpenvorland.

In der südlichen Verlängerung des Rundweges liegt der Frauenberg mit einer Kapelle, zu der ein geschwungener Weg hinaufführt.

### Ideen zur Entwicklung

Die Steindlallee sollte durch eine Wegeachse bis zum Marktplatz fortgesetzt werden. Auch die bestehende Blickbeziehung zwischen der Kirche und den alten Linden ist von besonderer Bedeutung.

Ein Aussichtspunkt mit Aufenthaltsqualität am Rundweg lädt zum Innehalten ein.

Der vorhandene Spielplatz am Friedhof könnte als ein Themenspielplatz „Vergänglichkeit und Trost“ für Kinder konzipiert werden.

### Der Rundweg Ruhe und Ausblick





## FREIRAUM – Kleeblatt „Natur und Lernen“





### Bestehende Trittsteine

Das Kulturhaus „Kultur im Oberbräu“ mit Amphitheater bietet ein breites kulturelles Programm.

Der Sportplatz der Mittel- und Grundschule ist zeitweise für den öffentlichen Sportbetrieb zugänglich.

Auf dem großen und attraktiven Spielplatz an der Roggersdorfer Straße gibt es Spielangebote für Kinder unterschiedlicher Altersstufen.

Entlang der Flinspachstraße ortsauswärts befinden sich sowohl eine kleine Schafweide, als auch einige Pferdekoppeln.

### Atmosphäre

Die Freiräume, die in westlicher Richtung aus dem Ort führen, richten sich auch im Bestand vor allem an Kinder. Kultur, Spiel und Sport treffen im Außenbereich der Siedlung auf Natur, Landschaft und Tierhaltung.

### Ideen zur Entwicklung

Ein Natur-Spiel-Hügel bietet den Kindern einen frei bespielbaren Raum. Die Fläche können die Kinder nach ihren Ideen nutzen. Ob Fangen oder Versteck-Spielen im hohen Gras, Blumen pflücken oder Rodeln im Winter, die Spielwiese bietet viele Möglichkeiten.

Naturpädagogische Angebote, wie begleitende Informationstafeln und kleine Lehr-, Spiel- und Versuchsstationen passend zu den jeweiligen Orten wecken das Interesse an der Natur. Auch die nahe gelegene Grundschule kann von dem Lehrangebot profitieren.

Eine verlängerte Wanderroutenoption durch den Teufelsgraben ist eine interessante Route für die

ganze Familie. Die eiszeitliche geologische Rinne, die sich tief in die umgebende Landschaft eingegraben hat, zählt zu den naturräumlichen Besonderheiten der Region um Holzkirchen.

### Der Rundweg Natur und Lernen





## FREIRAUM – Kleeblatt „Treffpunkt und Grünland“





### Bestehende Trittsteine

Der Vorplatz der Schule ist ein kleiner Treffpunkt von Kindern, Jugendlichen und ihren Eltern.

Der Park zieht mit dem Spielplatz, den Tennisplätzen und dem benachbarten Altenheim verschiedene Altersgruppen an.

Verkehrsberuhigte, schmale Straßen und Fußgängerwege führen an innerstädtischen Wiesen bzw. Weiden vorbei.

Der Quartiersspielplatz liegt an einem Fußgängerweg, der in ein kleines Wäldchen mündet.

Die Wiesen bzw. Weiden mit Solitär- und Obstgehölzen liegen zwischen Stadt und Landschaft.

Im Nordwesten grenzt ein Fichtenforst an die Stadt. Ein Teil des Waldes wird täglich von Kindern des Waldkindergartens bespielt.

### Atmosphäre

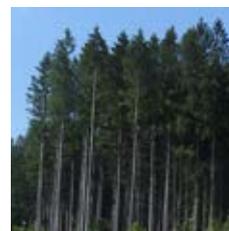
Die kleinen Trittsteine im nordwestlichen Bereich der Siedlung bringen verschiedene Generationen in den Freiräumen zusammen. Vor allem die Schulen, das Altenheim, die Sportflächen, die Spielplätze, die kirchlichen Einrichtungen und die schön gelegenen Fußgängerwege sind ein Magnet unterschiedlicher Altersgruppen. Hier treffen aktive Nutzer bei Spiel und Bewegung auf alte Menschen, die dem Geschehen gern zusehen. Die Wiesen und Weiden sind schützenswerte freie Grünräume, die kleinteilige Kulturlandschaft in die Siedlungsgebiete bringen und zum Flanieren einladen.

Der hochaufragende Fichtenforst wirkt als schöne räumliche Einfassung der Siedlung.

### Ideen zur Entwicklung

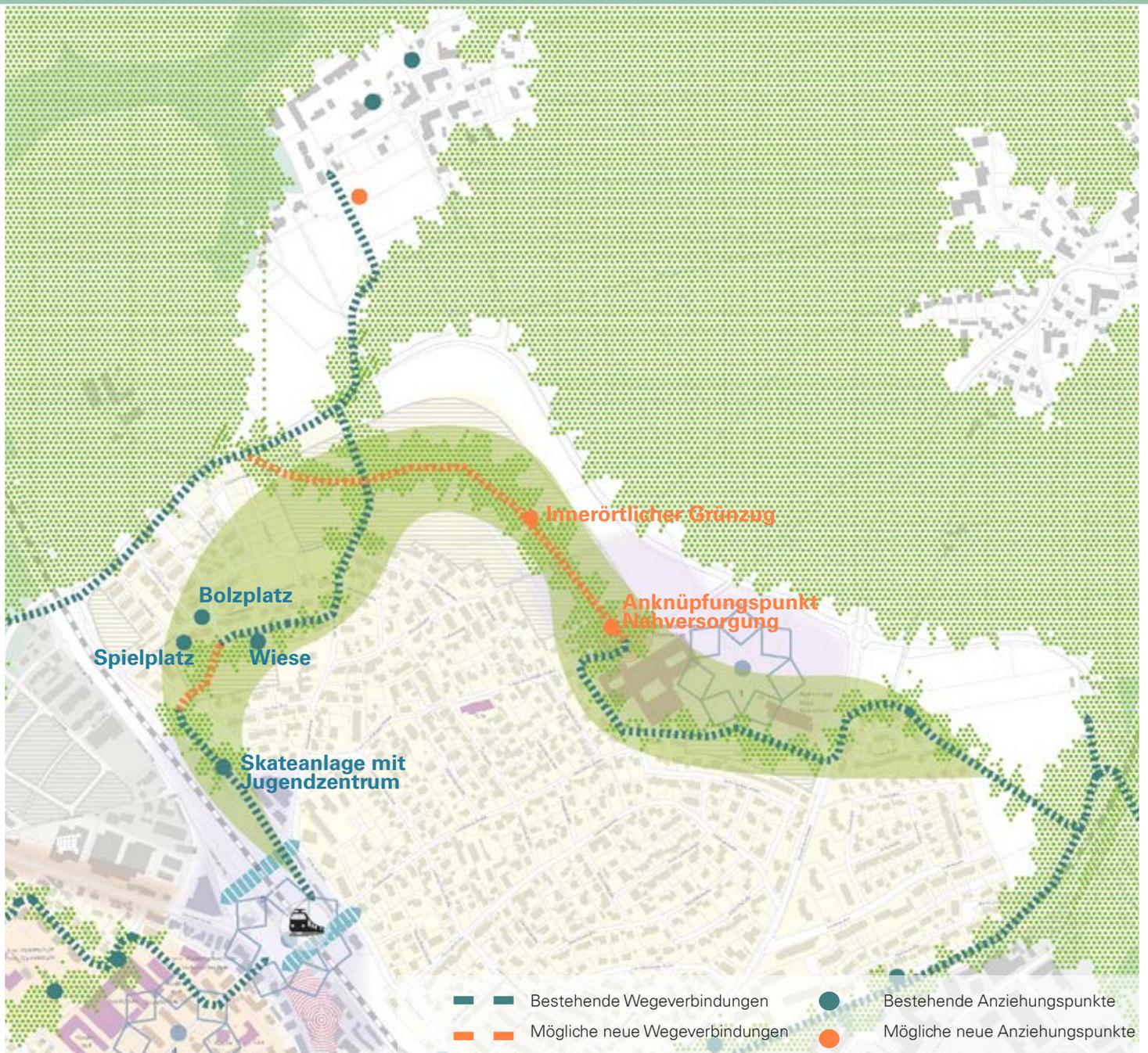
Die Wiesen neben dem Altenheim und nahe der Volksschule könnten eine Fläche für gemeinsame, generationsübergreifende Projekte, wie gemeinschaftliches Gärtnern, bieten.

### Der Rundweg Treffpunkt und Grünland





## FREIRAUM – Kleeblatt „Begegnung und Kreativität“





### Bestehende Trittsteine

Die Skate-Anlage ist ein Anziehungspunkt für Jugendliche in Bahnhofsnähe.

Eine kleine Grünfläche wird als Quartiers-Bolzplatz genutzt.

An der großen Wiese befindet sich ein Kinderspielplatz.

### Atmosphäre

In diesem Bereich gibt es bereits Angebote für verschiedene Milieus und Nutzer. Pendler und Reisende, Skater, Schrebergärtner und Anwohner der Einfamilienhaussiedlung haben ihre Bereiche in diesem Quartier.

Jenseits der Umgehungsstraße liegt Erlkam mit teils alten landwirtschaftlichen Höfen, einem idyllischen Weiher mit Kapelle und der Regens-Wagner-Einrichtung zur Betreuung von Menschen mit Behinderungen.

Das neue Holzkirchner Gymnasium am äußeren Rand der Siedlung schafft mit seiner Architektur und den umliegenden Flächen ein großzügiges Raumgefühl und ist mit seinen vielen hundert Jugendlichen ein lebendiger, dynamischer Ort.

### Ideen zur Entwicklung

Dem Gymnasium sollte eine angemessene, als belebten Platz ausgebildete Freifläche gegenübergestellt werden.

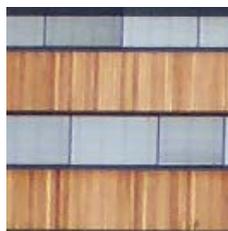
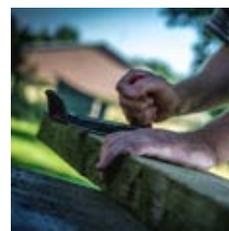
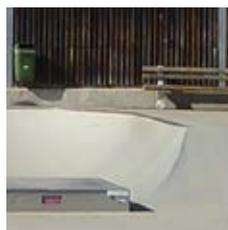
Ein innerörtlicher Grünzug führt an den zentralen Platz heran. Damit wird nicht nur eine Verknüpfung, sondern auch ein neuer qualitativer Grünraum für den Holzkirchner Norden geschaffen.

Eine Anbindung der Einrichtung Regens-Wagner-Stiftung soll durch entsprechende inklusive

Angebote gestärkt werden. Gemeinschaftliche Gärten/freie Flächen für kreative Projekte für Vereine oder ähnliches sind denkbar.

Die neue Bebauung an der Umgehungsstraße könnte z. B. auch aus handwerklichen Betrieben bestehen. Eine Form von kreativem Miteinander aus Werkstätten mit behindertengerechten Arbeitsplätzen und Kursen für kreatives Werken für Alle wären eine Chance für einen inklusiven Ortsteil.

### Der Rundweg Begegnung und Kreativität





## FREIRAUM – Kleeblatt „Bewegung und Verbindung“





### Bestehende Trittsteine

Entlang der Bahngleise ab dem Einkaufszentrum Richtung Nordosten verläuft beidseitig ein Grünzug.

Der Spielplatz nördlich der Bahnschienen besitzt eine große Wiesenfläche zum Laufen und Ballspielen für Kinder.

Auf südlicher Seite der Bahngleise befindet sich, von den Gleisen etwas zurückgesetzt, ein weiterer Spielplatz.

Ein kleines Waldstück bildet den Übergang zur offenen Bebauung des Gewerbegebiets Holzkirchen Ost.

### Atmosphäre

Die lineare Verbindung entlang der Bahnschienen ermöglicht ein schnelles Vorankommen. Für die Alltagsverbindungen vom Norden und Osten der Gemeinde führen die linearen Wege ins Zentrum und zum Bahnhof. Andersherum funktioniert sie bei der Freizeitgestaltung und für Joggingrouten wie ein Korridor vom bebauten Zentrum in die Landschaft.

Am östlichen Ortsrand befindet sich einer der wenigen direkten Zugänge von dem Ort in den Wald. Schattige Wege führen durch den jungen Mischwald.

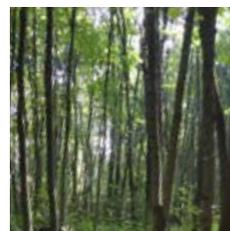
Im Gewerbegebiet mischen sich offenes Grünland und Gebäudekomplexe. Die derzeit lockere Bebauung vermittelt zwischen Stadt und Landschaft.

### Ideen zur Entwicklung

Durch einen Ausbau der Wegeverbindung entlang der Bahntrasse (derzeit Nutzung auf eigene Gefahr) zu einem Fuß- und Radweg wird die Trasse zu einem linearen und grünen Verbindungsstrang.

Ein Trimm-Dich-Pfad im Wald bietet Sportbegeisterten ein zusätzliches naturnahes Trainingsprogramm.

### Der Rundweg Bewegung und Verbindung



Im Flächennutzungsplan von 2014 sind Bauflächen dargestellt, die bisher noch nicht bebaut wurden (Gemeinbedarfsflächen wurden nicht berücksichtigt). Als Ergebnis der vorliegenden Ortsentwicklungsplanung werden für diese Flächen Empfehlungen gegeben, wie sich diese in der genaueren Ausgestaltung künftig entwickeln sollten. Sie werden also im Sinne einer „Nachjustierung“ betrachtet.

Da es sich um freie Flächen handelt, ist hier der Gestaltungsspielraum vergleichsweise größer als in bereits bebauten Gebieten. Die künftige Entwicklung dieser Flächen stellt daher einen wichtigen Bereich dar, Chancen zur Weiterentwicklung im Sinne der gesamten Ziele sollten genutzt

werden.

Da die Ortsentwicklungsplanung ein informelles Planungsinstrument ist, haben die Ziele einen empfehlenden Charakter. Bei der bauleitplanerischen Umsetzung, z. B. durch Bebauungspläne, können die aufgeführten Empfehlungen in die Planung einfließen. Ggf. kann der Flächennutzungsplan in dem Zuge an neue Planungen oder Sichtweisen angepasst werden.

Für die Flächen A-Az werden folgende Vorschläge gemacht (siehe unten):

## SIEDLUNGSENTWICKLUNG – Bauflächen des Flächennutzungsplans

- A. Nördlicher Bereich direkt an der Nordumgehung (derzeit Grünfläche im FNP): Vorrangige Anlagerung von Nutzungen die sinnvollerweise von der Nordumgehung her angedient werden sollten, z. B. Handwerksbetriebe oder Hoferschließung der neuen Baufläche von Norden her, um zusätzlichen Verkehr aus dem Zentrum herauszuhalten. Berücksichtigung der Ortsrandlage (entsprechend hochwertige Gestaltung der Gebäude und Freiräume, Berücksichtigung der Blickrichtung von Föching/ Erlkam her auf die Fläche), keine typischen Nutzungen einer „Ausfallstraße“, wie z. B. Tankstellen etc..  
  
Bereich südlich des Grünzuges: Bebauung mit Wohnnutzung sinnvoll, kompakte Bebauung zu Gunsten der Freihaltung von Flächen für das Grünband. Die Grünfläche dient auch als innerörtliche Fuß- und Radwegeverbindung abseits der befahrenen Nordumgehung.
- B. Entwicklung zu einem Unterzentrum für die nördlichen Wohngebiete, vorrangige Ergänzung mit Gemeinbedarfsnutzungen (z. B. Jugend, Sport, Freizeit, ggf. Ergänzung Nahversorgung). Anordnen einer verdichteten Bauweise zu Gunsten der Schaffung einer großzügigen Platzsituation als Gegenüber zum Gymnasium, Fortführung des Grünbandes.
- C. Vorrangige Unterbringung von Gemeinbedarf vor einer reinen Wohnnutzung
- D. Entwicklung wie im FNP dargestellt
- E. Weiteres Gewerbe denkbar
- F. Wegeverbindung sichern
- G. Vorrangige Anordnung von Nutzungen, die zentrumsnah angeordnet werden sollen, Übergang zwischen Gewerbe und Wohnen, daher auch spezielle Nutzungen denkbar (z. B. Sport)
- H. Lage am Grünband berücksichtigen
- I. Grünband berücksichtigen
- J. Entwicklung wie im FNP dargestellt
- K. Entwicklung wie im FNP dargestellt
- L. Auf Grund der Nähe zum Zentrum Eignung für kompakte Wohnsiedlungen, z. B. mit besonderen Wohnformen, Berücksichtigung der dörflichen Prägung als Qualität, ausreichend großen Abstand zur Steindlallee einhalten. Ausbildung eines hochwertigen Ortsrandes
- M. Berücksichtigung des Grünbandes: Kompakte Wohnbebauung zu Gunsten der Schaffung einer großzügigen Freifläche, Blick in die Landschaft von der Tölzer Str. aus freihalten, Prüfung neuer Wegeverbindungen durch das neue Baugebiet, hochwertige Nutzungen an der Straße, die sich eher auf das Wohngebiet ausrichten, als auf die Straße (keine „autoaffinen“ Nutzungen)
- N. Entwicklung wie im FNP dargestellt
- O. Bebauung nur im nördlichen Bereich, Freihalten der Hangsituation (mit ausreichend großem Abstand) Berücksichtigung des Grünbandes, Prüfung neuer Wegeverbindungen durch das neue Baugebiet.



## ■■■■▶ ZIELE

1. Berücksichtigung der links aufgeführten Vorschläge zur Nutzung der Flächen bei Beratungen oder Beurteilungen von Planungen, Prüfung der Vorschläge im Zuge der bauleitplanerischen oder baulichen Umsetzung

- P. Entwicklung wie im FNP dargestellt, Ausbildung eines hochwertigen Ortsrandes
- Q. siehe P
- R. siehe P
- S. siehe P
- T. siehe P
- U. Entwicklung wie im FNP dargestellt, Berücksichtigung des Grünbandes
- V. Vorrangige Bebauung mit Nutzungen, die die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen, bzw. die hierfür benötigt werden, geeignete Lage für besondere Wohnformen im Alter, Grünband berücksichtigen
- W. Entwicklung wie im FNP dargestellt, Ausbildung eines hochwertigen Ortsrandes, Berücksichtigung des Grünbandes
- X. Vorrangige Bebauung mit Nutzungen, die die bestehenden Gemeinbedarfsnutzungen ergänzen, bzw. die hierfür benötigt werden, geeignete Lage für besondere Wohnformen
- Y. Besondere Eignung für Nutzungen, die stark mit dem Auto angefahren werden und gleichzeitig relativ zentrumsnah, bzw. nah am Bahnhof, liegen sollten
- Z. s.o. Y und z. B. Handwerkerhof
- Az Entwicklung wie im FNP dargestellt, kompakte Bebauung zu Gunsten des Grünbandes

## SPORT – Eissportstadion

### Eissportstadion

Holzkirchen verfügt über ein Eissportstadion. Es befindet sich an der Thanner Str. gegenüber des Postbräugeländes. Eisfläche und Tribünen sind nach oben offen.

Die Fläche wird von den Gemeindewerken betrieben. Sie wird für Eishockey und Eiskunstlauf genutzt, aber auch von Schülern und der Öffentlichkeit.

Die Lage der Eissportanlage ist sehr zentral und in unmittelbarer Nachbarschaft zur Wohnbebauung. Daher bestehen Immissionskonflikte (v.a. Parkierung und Kühlaggregat). Die Anlage ist stark renovierungsbedürftig.

Weil die Fläche nicht überdacht ist, kann sie nur einen relativ kurzen Zeitraum genutzt werden, der Betrieb ist witterungsabhängig.

Es besteht daher der Wunsch, die Fläche zu verlegen und eine Verlängerung der Saison durch eine Überdachung oder eine komplett geschlossene Halle zu erreichen.

### Varianten der Ausbildung einer Eissportanlage

Diese 3 Varianten (offen, überdacht und geschlossen) führen im städtebaulichen Zusammenhang zu unterschiedlichen Bewertungskriterien im Bezug auf einen neuen Standort.

#### Bauliche Aspekte:

Offene Lösung:

Es gibt keine Abschirmung des Lärms oder diese ist nur durch hohe Wände zu erreichen, was eine Einbindung in die Umgebung und das Ortsbild erschwert. Andere Nutzungen auf der Fläche im Sommer sind theoretisch denkbar (Sport, Freizeit).

Überdachte Lösung:

Sie weist ebenfalls keine seitliche Abschirmung zur Umgebung hin auf. U.U. bietet sich eine Abschirmung zumindest zu einer Seite hin an, dabei bleibt die Fläche klimatisch weiterhin offen. Als Überdachung sind auch optisch attraktive Konstruktionen denkbar, die lichtdurchlässig sind (z. B: Zeltkonstruktionen). Die Fläche könnte dann im Sommer für andere Sport- oder Freizeitaktivitäten (Ballspielarten, Bolzplatz) oder auch kleinere Veranstaltungen (Flohmarkt, Feste) genutzt werden. Eine reine Überdachung ist konstruktiv relativ einfach herzustellen, da keine Klimatechnik und Wärmedämmung notwendig sind. Große Überdachungen oder moderne Konstruktionen lassen sich im historischen, kleinteiligen Bestand nicht so leicht unterbringen, wie in einer großmaßstäblicheren Umgebung (gewerblich geprägte Bereiche, Gymnasium o.ä.).

Geschlossene Lösung:

Eine Abschirmung des Lärms kann über die Außenwände einer Halle erfolgen. Der Raum muss klimatisiert werden. Die Konstruktion ist deutlich aufwändiger. In einigen Kommunen gibt es Hallen, die im Sommer als Veranstaltungsräume genutzt werden. Solche Überlegungen bestehen auch für Holzkirchen. In einem solchen Fall sind viele weitere Aspekte zu berücksichtigen (Baukosten, Flächenbedarf für Nebenräume und Parkierung, bauliche Anforderungen an Veranstaltungsräume, Bühnentechnik, Betriebskosten u.v.m.). Eine geschlossene Halle ist ebenfalls v.a. im großmaßstäblichen städtebaulichen Zusammenhang denkbar.

Aspekte der Nutzung:

Grundsätzlich sind Mehrfachnutzungen mit



unterschiedlichen Angeboten, insbesondere ein Winter- und Sommerbetrieb zu empfehlen, um die Flächen und Anlagen auszulasten. Welche „Umrüstungsmaßnahmen“ hierbei zu beachten sind, müsste noch geklärt werden.

Die Kombination mit einer Veranstaltungshalle ist im Vorfeld sehr genau zu prüfen. Es sollte keine Konkurrenz zum „Kultur im Oberbräu“ erzeugt werden. In vielen Kommunen sind kulturelle Veranstaltungsräume ein Zuschussbetrieb. Eine größere Bühnentechnik muss u.U. durch ein festes Personal organisiert werden. Auf Grund der erforderlichen Klimatechnik, anfallenden Umbaumaßnahmen bei Veranstaltungen u.ä. ist mit hohen Betriebskosten zu rechnen. Um die Räume zu füllen, muss ein Management eingeführt werden und entsprechende Nutzer gefunden werden.

#### **Aspekte der Lage (Erreichbarkeit u. Verkehrsaufkommen):**

Abhängig von der Entscheidung der künftigen Nutzung einer solchen Anlage eignen sich verschiedene Lagen im Ort. Die Fragen der optischen Einbindung wurden bereits beschrieben, wichtig ist daneben die Erreichbarkeit und ein möglicherweise damit verbundenes Verkehrsaufkommen. Gerade im Fall einer Veranstaltungshalle, die regional ausstrahlt, sollte die Lage entweder in der Nähe des Bahnhofes liegen oder/und keinen innerörtlichen Verkehr erzeugen, also z. B. an die Nordumgehung angebunden werden. Für den Publikumslauf ist eine zentrale Lage attraktiv. Für den Eishockeysport wird viel Ausrüstung benötigt, häufig kommen die Sportler daher mit dem KFZ. Die Schüler werden bereits jetzt mit dem Bus zum Stadion gebracht.

Die Frage des Verkehrsaufkommens ist auch

abhängig davon, ob größere Turniere mit vielen Besuchern geplant sind.

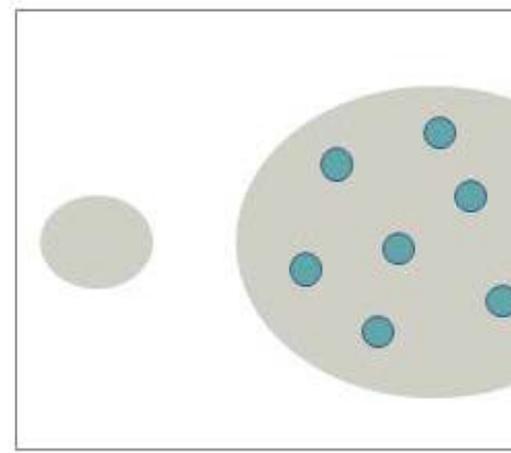
#### **Zusammenfassende Einschätzung:**

Die Ausführungen zeigen, dass noch Fragen zu klären sind. Eine Empfehlung für bestimmte Standorte kann daher zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht abschließend gegeben werden.

Es besteht auch ein Zusammenhang zu den Überlegungen der anderen Vereine, Synergien zu erzeugen und neue Sportanlagen gemeinsam zu planen und zu nutzen. Je nach Konzept sind auch Möglichkeiten denkbar, die von den anderen Vereinen angedachten Sportflächen in direkter Nachbarschaft zum Eissportstadion anzuordnen. Je nach Ausführung könnte das Eissportstadion dann z. B. im Sommer als überdachte Fläche für ergänzende Freizeit-, Trainings- oder Veranstaltungsflächen genutzt werden.

Im nächsten Schritt sollte geklärt werden, welches ‚Betriebskonzept‘ und die damit verbundene Bauweise realistisch umgesetzt und finanziert werden kann und soll.

Aus städtebaulicher Sicht kann festgehalten werden, dass das Eissportstadion am derzeitigen Ort nicht sinnvoll angeordnet ist. Als offene oder überdachte Fläche wird es weiterhin Immissionsprobleme geben. Eine Abschirmung durch eine Lärmschutzwand ist in der historisch gewachsenen Umgebung vom Ortsbild her kaum vertretbar. Eine geschlossene Halle sprengt den städtebaulichen Maßstab im Ortskern. Der Standort ist sehr beengt. Über den Sommer liegt die zentral gelegene Fläche brach, Freizeit- oder Sportnutzungen im Sommer würden die Immissionskonflikte vermutlich verstärken.



1)

## SPORT – TUS-Fußball/Planungen „Sportzentrum“

### TUS Fußball

Der TUS (Turn- und Sportverein Holzkirchen) umfasst verschiedenste Sportarten. Fußball wird v.a. auf den Fußballfeldern an der Haidstraße, aber auch auf den Kunstrasenflächen am Gymnasium gespielt. Auf der ca. 28.000 qm großen Fläche an der Haidstraße befinden sich mehrere Fußball- und Trainingsfelder.

Dieser Standort liegt mitten im Wohngebiet. Es kommt immer wieder zu Immissionskonflikten mit der umliegenden Bewohnerschaft. Teilweise liegt dies auch am Verkehrsaufkommen und der Parkierungssituation im Fall von Spielen.

Einerseits ist die Lage der Fußballflächen insofern als positiv zu bewerten als dass die Kinder und Jugendlichen aufgrund der integrierten Lage weitgehend selbstständig zum Sport fahren können. Andererseits wird auch deutlich, dass gewisse Anforderungen, die z. B. durch den Spielbetrieb an den Wochenenden gestellt werden, die Kapazitäten dieses Standortes übersteigen. Die Vereinsgebäude sind teilweise in schlechtem baulichen Zustand und zu klein, der Boden stark verfestigt. Die Zahl der Mannschaften ist in den letzten Jahren stark gestiegen.

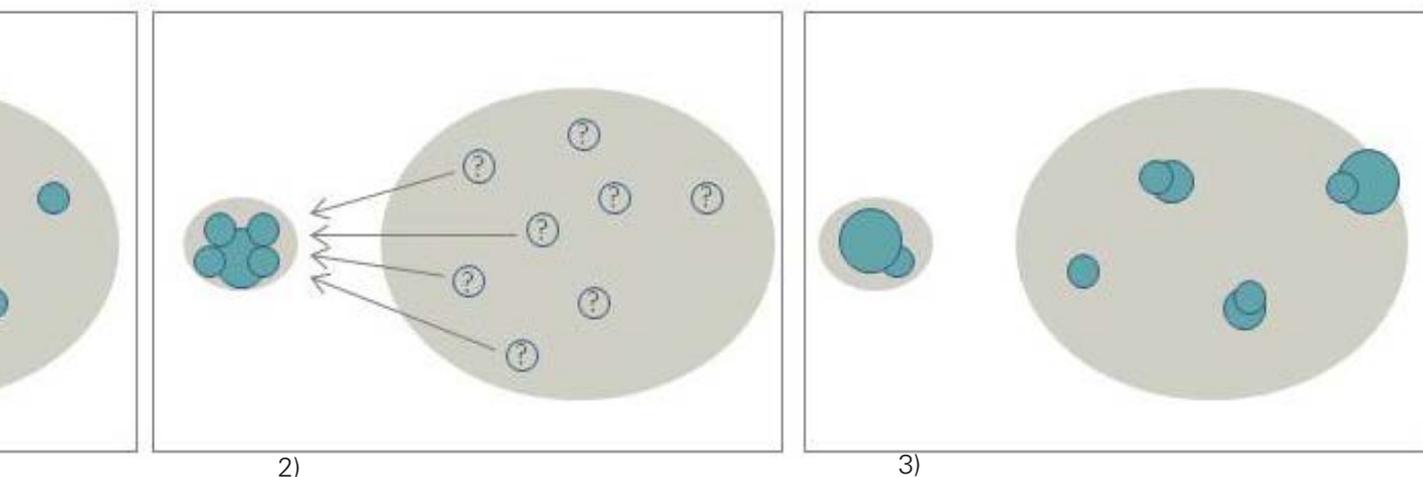
Im Verein besteht daher der Wunsch, die Flächen zu verlagern, um größere Flächen zur Verfügung zu haben und entsprechende Nebengebäude zu ergänzen.

### Planungen für ein „Sportzentrum“

Auf Grund der genannten Schwierigkeiten an den bestehenden Standorten (TUS Fußball/Eissport) wird bereits seit langer Zeit in der Gemeinde die Idee eines Sportzentrums thematisiert.

Ein klares „Raumprogramm“, also eine konkrete





2)

3)

Liste der Nutzungen mit den entsprechenden Flächenbedarfen und notwendigen baulichen Anlagen (Sportanlagen und ergänzende Gebäude) ist noch nicht festgelegt. Im Rahmen einer Veranstaltung mit den Sportvereinen im September 2016 hat sich eine große Bereitschaft zur Mitwirkung bei der weiteren Planung und eine große Kooperationsbereitschaft der Vereine untereinander gezeigt. Auf dieser Basis wird eine gute Chance gesehen, realistische und attraktive Sportangebote weiterzuentwickeln.

Von den Vereinen wurden folgende Nutzungen genannt, die die bestehenden Sportangebote ergänzen bzw. verbessern sollen:

- » Ergänzung Bikepark
- » Flächen für Fußball (TUS)
- » Eissport/Kunstlauf
- » 400m-Bahn (Leichtathletik, diverses Training)
- » Finnenbahn
- » Radrennbahn
- » Freibad als Entlastung für Schwimmhalle

Über die konkret benannten Nutzungen wurden in der Vergangenheit immer wieder weitere Anlagen genannt, die in einem Sportzentrum untergebracht werden könnten:

- » Größeres Hallen- oder Freibad
- » Verlagerung Volksfest
- » Verlagerung Tennisplätze
- » Prinzipielle Anordnung von Sportstätten

Die genannten Nutzungen werden mit dem Begriff eines „Sportzentrums“ verbunden, bei dem viele oder alle genannten Nutzungen an einem Ort gebündelt werden sollen. Dies führt zu einer prinzipiellen Betrachtung einer Verteilung und der

Lage der Sportangebote in einer Ortschaft (s. Abb. oben):

Derzeit liegen die Sportangebote über das Gemeindegebiet verteilt. Sie sind also dezentral organisiert, liegen aber in zentraler Lage und damit wohnortnah. (s.1).

Ein Sportzentrum bei dem alle Sportangebote an einem Ort zusammengefasst werden, folgt dem Prinzip, das unter 2) dargestellt ist. Hier ist der Sport zentral organisiert, da aber im bebauten Bereich keine ausreichend große Fläche für eine solche Anlage vorhanden ist, führt dies zu einer Lage am Ortsrand oder außerhalb. Die Lage ist dann dezentral bzw. peripher. Es stellt sich die Frage einer sinnvollen Nachnutzung der ursprünglichen Sportflächen. Alle Sportler und Zuschauer müssen die Anlage erreichen und dafür u.U. größere Wege in Kauf nehmen. Eine fußläufige Erreichbarkeit ist dann, je nach Standort, gar nicht mehr oder nur für Wenige gegeben. Im Ort ist der Sport nicht mehr als gesellschaftlicher Treffpunkt wahrnehmbar. Es ist fraglich, ob eine ausreichend große Fläche gefunden wird und ob eine Bündelung aller Nutzungen auch organisatorisch wirklich Vorteile bringt.

Eine weitere Möglichkeit, ist die Ausbildung geeigneter ‚Cluster‘ (s. 3). Hier wird ein Teil der bestehenden Standorte erhalten. Durch eine geschickte Kombination von Sportarten an bestehenden oder künftigen Standorten können Synergien genutzt werden. Die einzelnen Standorte bleiben überschaubar und entwickeln eine eigene Identität.

## SPORT – Standorte Sportstätten Clusterlösung

Exakte Flächenbedarfe, sinnvolle Kombinationen, die Frage in welcher Form ein Eisstadion entwickelt werden soll u.ä. sind derzeit noch nicht geklärt. Die Vereine haben in der Veranstaltung im September 2016 zum Thema Sport und Ortsentwicklung angekündigt, die Zusammenarbeit zu verstärken und gemeinsam weitere Überlegungen zu dem Thema auszuarbeiten und dem Gemeinderat vorzulegen. Zusammenarbeit und Koordinierung können im Rahmen der Aufgaben des Sportreferenten unterstützt werden.

Die Überlegungen zur Auslagerung größerer Flächen und problematischer Nutzungen bezogen sich in der Vergangenheit v.a. auf das Moarhölzl. Diese Flächen sind in kommunaler Hand, jedoch sind aus ortsplanerischer Sicht auch andere Standorte geeignet. Eine verkehrliche Bewertung ist abhängig von den Entscheidungen zum Mobilitätskonzept.

Auf Grund der aktuellen Probleme hinsichtlich der Immissionen und dem baulichen Zustand der Anlagen (TUS, Eissport) ist es im Interesse der Vereine, gemeinsam mit der Marktgemeinde eine Perspektive für künftige Standorte zu entwickeln und zeitliche und finanzielle Rahmenbedingungen zu klären.

Folgende Entwicklungen, Planungsaufgaben und Entscheidungsbedarfe zeichnen sich zum derzeitigen Zeitpunkt konkret ab:

Eine Verlagerung (zumindest großer Teile) der TUS-Fußballflächen sowie des Eissportstadions an einen anderen, geeigneten Standort erscheint sinnvoll.

Es müssen hierfür geeignete Flächen gefunden und vorgehalten werden. Insbesondere für den Fußball (ggf. in Kombination mit anderen Ange-

boten) müssen diese ausreichend groß sein. Der konkrete Flächenbedarf und dazugehörige angedachte Räumlichkeiten sollten bald von den Vereinen ermittelt und dargestellt werden.

Die Frage, ob das Eisstadion in Zukunft offen, überdacht oder geschlossen sein soll und mit welchen anderen Nutzungen dies kombiniert werden kann (Sommer/Winter) muss bald geklärt werden, dies ist v.a. eine finanzielle und politische Frage.

Entsprechend der Entscheidung zum Eissport lässt sich dann prüfen, ob die Eissportnutzung sinnvollerweise mit den anderen o.g. Nutzungen kombiniert werden sollte.

Auf der Basis können verschiedene Standorte untersucht werden und entsprechende Planungsvarianten und Bewertungskriterien als Entscheidungsgrundlage erarbeitet werden.

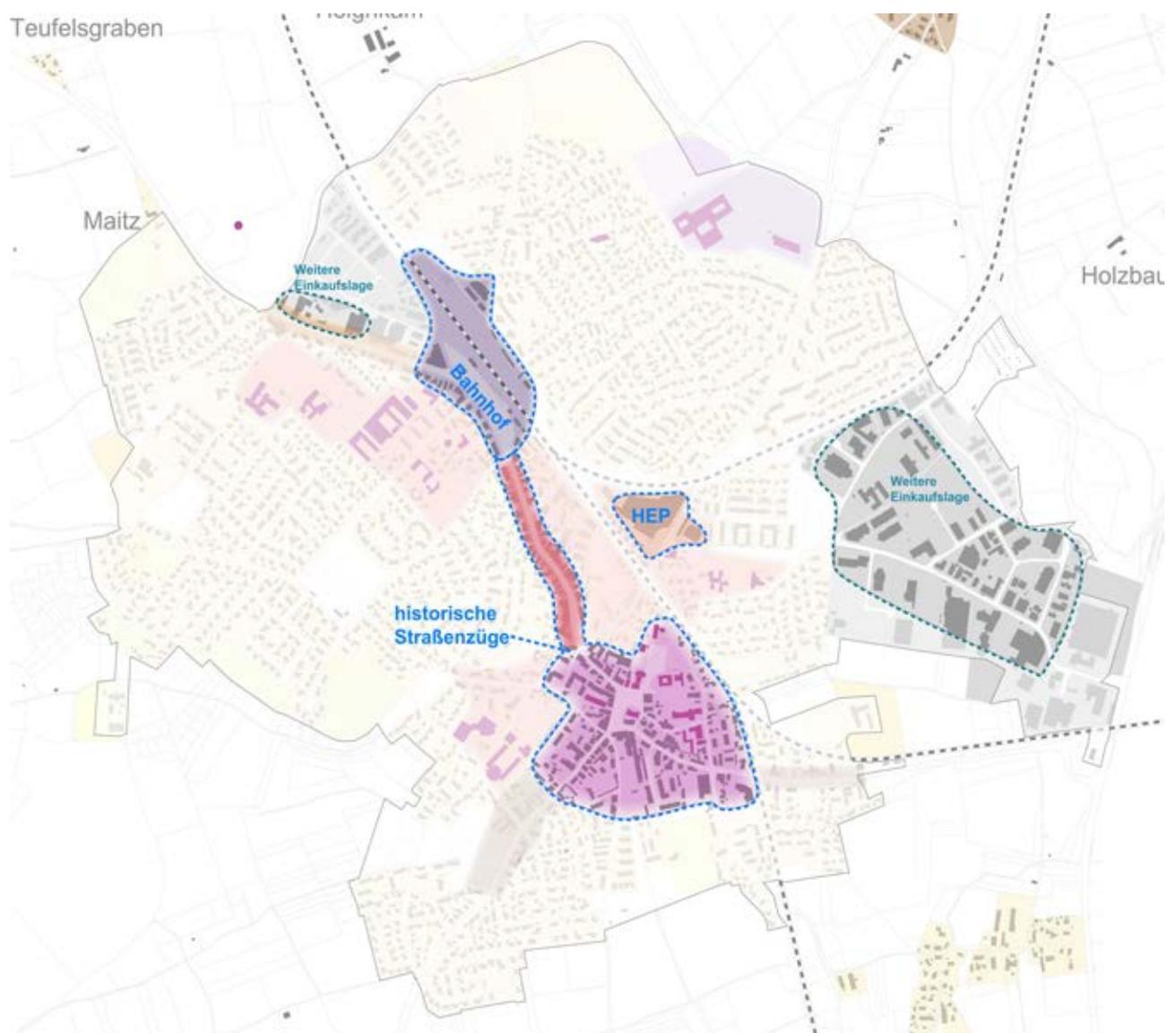
Bei der Verlagerung von Sportstätten ist eine sorgfältige Abwägung zwischen den Vor- und Nachteilen des Erhalts bzw. der Neuausweisung notwendig. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Anlage neuer Sportstätten auch einen Verlust der Ressource Boden und landwirtschaftlicher Fläche darstellt.

Die Ziele unter Nr.4 sind daher noch nicht abschließend formuliert.

## ZIELE

1. Erhalt und Weiterentwicklung eines vielfältigen Sportangebotes in Holzkirchen als Beitrag zur Förderung der Bewegung, des Spiels und des sportlichen und fairen Wettkampfes und zum sozialem Leben
2. Verstärkung der Zusammenarbeit zwischen den Sportvereinen untereinander und mit der Gemeinde sowie mit anderen Anbietern von Sport- oder Bewegungsangeboten (Therapieeinrichtungen, private Studios, betriebliche Angebote), Zusammenarbeit mit den Schulen zu Vereinssportangeboten im Rahmen des Ganztagsunterrichtes
3. Ausbildung sinnvoller Cluster:
  - » Stärkung der Sportangebote (Auslastung, Kostenoptimierung, Bekanntheitsgrad) durch „Clusterbildung“, d.h. die Kombination von dafür geeigneten Angeboten,
  - » Nutzen von Synergien durch gemeinsame Nutzung von Gebäuden, Freiflächen und Stellplätzen sowie Arbeits- und Sportgeräte
  - » Entwicklung unterschiedlicher Cluster mit eigener Identität und einfacher Organisation
4. Verlagerung von Sportstätten mit erheblichen Immissionsproblemen und großem Flächenbedarf aus den Wohngebieten:
  - » Anordnung an anderer Stelle, die gute Rahmenbedingungen aufweist und gut erreichbar ist
  - » Prüfen von Synergien der Nutzungen untereinander und mit den benachbarten Nutzungen
  - » gute Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild im Fall der Neuanlage
    - » Prüfen der Möglichkeiten einer sinnvollen Ergänzung öffentlicher Bereiche im Sinne eines attraktiven Ortes für die gesamte Gemeinde.
5. Erhalt und Weiterentwicklung der anderen Sportstätten als Teil des gesellschaftlichen Lebens mitten im Ort und als wohnortnahe Angebote
6. Vermeidung eines weiteren Heranrückens von Wohnbebauung an gewünschte zu erhaltende oder künftige Sport- und Freizeitangebote
7. Öffnen von Schulsporteinrichtungen für die Öffentlichkeit (temporäre Nutzung entsprechend der Verträglichkeit hinsichtlich Immissionen)
8. Ergänzung mit informellen Sportangeboten im öffentlichen (Frei-)raum
9. Ergänzung von präventiven Angeboten (Bewegungsförderung)
10. Berücksichtigung von Sport, Bewegung und Gesundheitsförderung bei allen ortsplanerischen Entwicklungen, Ausstattung und Gestaltung des öffentlichen Raums unter dem Gesichtspunkt der Bewegungsförderung.
11. Ausschilderungen/Neuanlage von Rundwegen
12. Berücksichtigung der Mobilität bei Standortfragen von Sportnutzungen, Verbesserung der Möglichkeiten der Erreichbarkeit ohne KFZ (Fahrradstellplätze, Haltestelle ÖPNV.). Möglichkeit der Unterbringung von Ausrüstungsgegenständen vor Ort (abschließbare Spinte, autofreie Loipe etc.).
13. „Freizeitsport“ mit Einzugsgebiet aus der Region: Stärkung alternativer Mobilitätsformen (Bahn+ Bike, Leihfahrräder,...) aktive Werbung für diese Angebote

## EINZELHANDEL – Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße



In Holzkirchen befinden sich neben den historischen Straßenzügen und dem Marktplatz weitere Einkaufslagen. Dies sind das HEP, das Gewerbegebiet Ost mit mehreren Lebensmittelläden, einem Baumarkt u.a. sowie weitere Einzelhandelsstandorte an der Münchner Straße nördlich des Bahnhofs.

Die Standorte weisen verschiedene Qualitäten und Eigenschaften auf.

In den historischen Bereichen sind die Ladenflächen meist kleiner, die Angebote sind spezialisiert und oft noch vom Eigentümer geführt. Auf Grund der hohen Verkehrsbelastung ist ein positives Einkaufserlebnis eingeschränkt und ein angenehmer Einkauf zu Fuß oder mit dem Rad kaum möglich. Auf Grund der Lage im gewachsenen Ortskern mit in großen Teilen historischer Bebauung und der Reduzierung der Verkehrsbelastung besteht hier jedoch die Chance, neue Qualitäten zu entwickeln, die die anderen Lagen nicht bieten können.

An den anderen Standorten sind die Verkaufsflächen größer, die Angebote werden von den großen Einzelhandelsketten bereitgestellt. Sie verfügen über große Parkplätze direkt vor dem Haus, zum längeren Aufenthalt laden sie jedoch nicht ein.

Ziel der Marktgemeinde ist, ein attraktives und belebtes Zentrum als Treffpunkt und Aufenthaltsort für alle Holzkirchner zu entwickeln. In diesem Zusammenhang spielt der Einzelhandel neben der Gastronomie, öffentlichen Plätzen zum Verweilen und anderen Angeboten, wie Kultur und Dienstleistungen eine wichtige Rolle.

In der Konkurrenz zwischen den vorhandenen Standorten und dem Internethandel sowie im

Rahmen der örtlichen Gegebenheiten muss sich der Einzelhandel behaupten.

Die Maßnahmen zur Stärkung des Handels sind vielfältig und liegen in verschiedenen Fachbereichen (Einzelhandel, Standortmarketing, Verkehr, Stadtplanung, Freiraumplanung). Dies sind z. B. die Steuerung der Branchen, Flächen und Sortimente zur Vermeidung ungewollter Konkurrenzen, die Entwicklung eines optimalen Branchenmixes, ein Flächenmanagement, die Optimierung der Erreichbarkeit, die Verbesserung der Aufenthaltsqualität, die Verbesserung der Attraktivität der Warenpräsentation und des Services, Marketing u.v.m.

Die Verantwortlichkeiten sind auf die verschiedenen Beteiligten (Kommune, Einzelhändler, Eigentümer der Immobilien) verteilt. Eine Aufwertung des Standortes gelingt nur in einer guten Kooperation.

Aus fachlicher Sicht wird empfohlen, die kommunalen Möglichkeiten zur Steuerung des Einzelhandels zu nutzen und im Rahmen eines Einzelhandelskonzeptes einen zentralen Versorgungsbereich mit einer Sortimentsliste sowie Festlegungen zu Nahversorgungs- und ggf. Fachmarktansiedlungen zu bestimmen.

Wenn die historischen Straßenzüge als zentrale Handelslage erhalten und gestärkt werden sollen, dürfen andere Standorte nicht beliebig erweitert werden. Dies ist z. B. im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung am Bahnhof zu berücksichtigen und zu sichern.

Weitere wichtige Faktoren zur Stärkung der historischen Straßenzüge als zentraler Einzelhandelsbereich sind die verkehrliche Optimierung und die Aufwertung der öffentlichen Räume mit der



## EINZELHANDEL – Einzelhandelsstandorte und Gliederung der Einkaufsstraße

Schaffung einer hohen Aufenthaltsqualität. Die zentrale Einkaufslage von Holzkirchen erstreckt sich über eine vergleichsweise lange Entfernung. Vom Bahnhof bis z. B. in die Tölzer Straße hinein beträgt die Entfernung ca. 1.100 Meter. Als fußläufige Entfernung wird eine Strecke von 300 m bis 500 m angesehen. Zum Vergleich: Die Fußgängerzone von München ist ca. 700m, die von Bad Tölz ca. 300 m lang.

Entlang der Strecke bestehen immer wieder „Lücken“ im Einzelhandelsbesatz. Für gute Handelslagen sind kompakte Angebote, bei welchem alle Geschäfte zueinander in unmittelbarer Nähe liegen, günstiger. Angesichts dieser nicht ganz einfachen Ausgangslage gibt es nach ortsplane-rischer Einschätzung insgesamt dennoch ein hochwertiges und vielfältiges Einzelhandelsangebot.

Eine Möglichkeit, um mit Mitteln der Orts- und Straßengestaltung mit der Länge des Straßenzuges umzugehen ist es, den Bereich optisch in unterschiedliche Bereiche zu gliedern und entlang der Linie einzelne markante Platzsituationen auszubilden. Die Gegebenheiten in Holzkirchen bieten dies an, da die einzelnen Bereiche unterschiedliche Merkmale aufweisen (siehe Skizze). Mögliche Platzsituationen wären die Kreuzung Erlkamer Str./Münchner Str. und Rosenheimer Str./Münchner Str. sowie der Bahnhofsvorplatz und der Marktplatz als Endpunkte.

Es geht darum, eine Abfolge von unterschiedlichen Situationen auszubilden und nicht die linearen Elemente zu betonen. Im Rahmen eines solchen Gestaltungskonzeptes können die besonderen Merkmale, die entlang der Straßen vorhanden sind, hervorgehoben werden und ein

unverwechselbares, für Holzkirchen typisches Gesamtbild gestärkt werden.





## III ZIELE

### Steuerung der Einzelhandelsflächen im Gesamtort

1. Sicherung und Stärkung der Einzelhandelslagen in den historischen Straßenzügen als Baustein für eine belebte Ortsmitte
2. Steuerung der Einzelhandelsflächen und der Sortimente durch entsprechende rechtliche Instrumente
3. Aufbau einer Kooperation zwischen der Marktgemeinde, dem Einzelhandel und der Gastronomie sowie den Eigentümern von Immobilien in den Einkaufslagen; ggf. Einführung eines Geschäftsflächenmanagements

### Nutzungen in den historischen Straßenzügen

4. Optimierung des Branchenmixes, Schaffung eines attraktiven, kompakten Einkaufsstandortes mit entsprechenden Frequenzen
5. Stärkung des Marktwesens im Zentrum (> siehe Gebietstyp Ortskern S.58)
6. Stärkung der Frequenz durch Ergänzung mit entsprechenden öffentlichen Einrichtungen z. B. aus den Bereichen Kultur und Bildung, Dienstleistungen (z. B. medizinische oder therapeutische Versorgung, Finanz- oder Rechtsberatung etc.), oder durch temporäre Veranstaltungen/Events
7. Erhalt und Ergänzung von attraktiven gastronomischen Angeboten mit Freischankflächen zur Belebung der Ortsmitte, als Treffpunkte und zur Erhöhung der Verweildauer
8. Vorrangige Nutzung der Erdgeschosse mit attraktiven, nach außen wirksamen Angeboten

(Vermeidung von längeren Abschnitten mit geschlossenen oder abweisenden Fassaden bzw. Schaufenstern)

9. Erhalt/Ergänzung einer öffentlichen Toilette oder Angebote wie die „Nette Toilette“, auch für Menschen mit Behinderungen

### Bebauung (historische Straßenzüge)

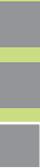
10. Stärkung der Handelslagen durch gestalterische Aufwertung der Straßenräume, Ausbildung einer als Einkaufslage gut erkennbaren Situation

### Freiraum (historische Straßenzüge)

11. Ergänzung mit attraktiven öffentlichen Freiflächen mit hoher Aufenthaltsqualität und vielseitigen Nutzungsangeboten
12. Verminderung der „gefühlten Länge“ der Einkaufslage durch eine Abfolge unterschiedlicher Abschnitte, Betonung der Besonderheiten der historisch geprägten Bausubstanz/Fassaden, Ausbildung von mehreren Platzsituationen (> siehe Gebietstyp Ortskern S.58/siehe Gebietstyp Münchner Str. S.64)



# Ortsteile





## ORTSTEILE

Auch wenn in der Ortsentwicklung eine Gemeinde als Gesamtes betrachtet wird, erweist sich die spezielle Betrachtung der Ortsteile getrennt vom Hauptort als sinnvoll. Auf Grund der gewachsenen Strukturen mit landwirtschaftlicher Prägung und der vergleichsweise geringeren Bewohnerzahl sind folgende Merkmale in allen Ortsteilen zu finden: eine große Identifikation mit dem Ort, das Nebeneinander von Betrieben und Wohnen, ein von den Hofstellen geprägtes intaktes Ortsbild, ein geringeres Angebot an Gemeinbedarfseinrichtungen und Nahversorgungsangeboten, ein intensives Vereinsleben u.v.m.

### Handlungsfelder der Ortsentwicklung in ländlich geprägten Ortsteilen:

#### Erhalt der Nutzungsmischung

Die Nutzungsmischung im Dorf ist ein wesentliches Merkmal und historisch gewachsen. Zum Schutz der bestehenden Betriebe ist es wesentlich, diese Mischung zu erhalten. „Kippen“ einzelne Bereiche in reine Wohnsiedlungen um, kann dies dazu führen, dass die Betriebe aus immissionsschutzrechtlichen Gründen in der Ausübung ihrer Tätigkeit stark eingeschränkt werden. In diesem Zusammenhang ist der Erhalt und die Unterstützung der landwirtschaftlichen Betriebe als bislang prägende Nutzung von besonderer Bedeutung.

Die Nutzungsmischung hat auch soziale Komponenten, das Dorfleben ist mit der Nutzungsmischung verbunden, über Tag sind viele Bewohner anwesend, weil vor Ort gearbeitet wird. Da die Wohnnutzung im Großraum München derzeit stark nachgefragt wird, und wirtschaftlich attraktiv ist, kann es zu Verdrängungsprozessen kommen. Es sollten daher die vorhandenen rechtlichen

Möglichkeiten zur Steuerung genutzt werden. Darüber hinaus kann die Kommune eine Ansiedlung geeigneter Betriebe (z. B. Handwerk, kleinere Produktionen u.ä.) gezielt unterstützen.

#### Nachnutzung ortsbildprägender Gebäude

Auf Grund des Strukturwandels in der Landwirtschaft weisen die bestehenden Hofstellen oftmals zu beengte Verhältnisse für die heutigen Betriebsabläufe auf. Teile der Betriebe werden ausgelagert. Die ehemaligen Hofstellen stehen teilweise leer. Da diese Gebäude jedoch einen wichtigen Bestandteil der Identität darstellen und das Ortsbild prägen, müssen Wege gefunden werden, die Gebäude mit neuem Leben zu füllen. Es gilt passende Nutzungen zu finden. Aus dem Ort sollte „kein Museum“ ohne zeitgemäßes Leben werden, die vorhandenen Qualitäten sollten aber erhalten bzw. weiterentwickelt werden.

#### Nahversorgung

In den meisten kleineren Ortsteilen ist eine Nahversorgung nicht oder nur teilweise gegeben. Dies bedingt, dass die Bewohnerinnen und Bewohner größere Strecken überwinden müssen, um einzukaufen. Dies ist zum einen nicht für Alle möglich (z. B. Personen, die nicht (mehr) Autofahren) zum anderen führt es zu einem erhöhten Verkehrsaufkommen. Nahversorgungseinrichtungen, wie ein Bäcker oder Metzger können auch Treffpunkte im Ort sein. Vorhandene oder neue Angebote können aber nur bestehen, wenn sie gut angenommen werden. Oftmals funktioniert dies nur mit einem großen Engagement der Händler bzw. dem Bewusstsein der Bewohnerschaft für den Wert des Angebotes im direkten Wohnumfeld.



### Treffpunkte

Ähnliches wie für die Nahversorgung gilt auch für Treffpunkte und Gemeinschaftseinrichtungen (z. B. Gastwirtschaft, Sportangebote oder soziale Angebote). Angebote, die die Gemeinschaft stärken, wie z. B. Sportvereine und Feuerwehr sind wichtige Bausteine für ein intaktes Dorfleben. Auch neue Bewohner können auf diese Weise eingebunden werden.

### Zusätzliche Bauflächen

Im Flächennutzungsplan von Holzkirchen wurden keine größeren Wohnbaugebiete in den Ortsteilen ausgewiesen. Dies entspricht dem Grundgedanken einer kompakten Siedlung (Hauptort) und dem Schutz des Landschaftsbildes. Zusätzliche Bebauungen sollten im Zusammenhang mit den bebauten Grundstücken oder Hofstellen betrachtet werden. Ein Neubau am Ortsrand, der dazu führt, dass Gebäude im Ort leer stehen oder deren sinnvolle Nachnutzung ungeklärt ist, wird nicht empfohlen.

Bei kleinen Ergänzungen am Ortsrand sollte zum einen die prägende Gebäudetypologie sowie ein sensibles Einfügen bzgl. Gestaltung/Materialität von Neubauten in den Bestand berücksichtigt werden.

Gerade in dörflichen Ortsteilen zeigt sich (auch auf Grund der landwirtschaftlichen Betriebsabläufe) eine starke Verzahnung der Landschaft mit der Bebauung. Dies sollte erhalten werden.

Viele der Ortsteile sind nur über den Individualverkehr an den Hauptort angebunden. Hier sollten Alternativen gestärkt werden.

### Demographische Veränderungen

Auch oder gerade in den Ortsteilen stellt die größer werdende Gruppe an älteren Bewohnern ein wichtiges Handlungsfeld bzgl. deren Versorgung im Fall von größerem Unterstützungs- oder Pflegebedarf dar. Da in den Ortschaften die Bindungen an den Wohnort häufig besonders groß sind, sind Wohnraumangebote wichtig, durch welche es den Bewohnern in allen Lebenslagen, insbesondere im Alter, ermöglicht wird, weiterhin dort zu leben und Kontakte aufrecht zu erhalten. Vielfach besteht in den ländlichen Bereichen noch ein starker Familienzusammenhalt, so dass die Unterstützung oder die Pflege älterer Familienmitglieder innerhalb der Familie organisiert wird. Dennoch ist dies zunehmend nicht in allen Fällen möglich.

Auch für junge Menschen, z. B. in der Ausbildung und als junges Paar ist es oft schwierig, eigenen Wohnraum zu finden, da die bestehenden Angebote vielfach sehr große Wohnflächen aufweisen. Verfügbare Flächen sollten daher vorrangig für den Bestand ergänzende Wohnformen genutzt werden.

Die einzelnen Ortsteile zeichnen sich durch ortsspezifische Merkmale aus, diese identitätsstiftenden Eigenschaften sollten in besonderer Weise erhalten und gestärkt werden.

Die Qualitäten ländlich geprägter Ortsteile zu sichern, erweist sich in der Planungspraxis oft als nicht ganz einfach. Da die Ortschaften in Holzkirchen derzeit noch sehr intakt sind, wird hier dennoch ein lohnenswertes Handlungsfeld gesehen.

Für die Bearbeitung konkreter Projekte in den Ortschaften ist es sinnvoll, intensiv mit den Bewohnern zusammenzuarbeiten.

### ZIELE

#### Nutzung

1. Sicherung der Nutzungsmischung mit insbesondere Landwirtschaft, Handwerk, Wohnen, Gastronomie und Tourismus
2. Vermeidung und aktive Gegensteuerung eines „Umkippens“ in ein reines Wohngebiet (Schutz der bestehenden Betriebe); ggf. Sicherung mit planungsrechtlichen Instrumenten; ggf. gezielte und aktive Suche geeigneter Nicht-Wohnnutzungen (z. B. Handwerk)
3. Vermeidung von Immissionskonflikten durch ein „Heranrücken“ der Wohnbebauung an gewünschte Nutzungen (z. B. Landwirtschaft, Gastronomie, Sport u.ä.)
4. Erhalt bestehender Nahversorgungsangebote; ggf. gezielte Ergänzung von geeigneten Angeboten
5. Erhalt und Stärkung vorhandener Treffpunkte (Gastwirtschaften, Vereine, Gemeinbedarfs-einrichtungen)
6. Stärkung der (Dorf-)Gemeinschaft
7. Vorrangige Nachnutzung von Hofstellen vor einer Auslagerung/Neuausweisung von Bauflächen (Konzepte erstellen/abfragen)
8. Ergänzung von geeigneten Wohnangeboten insbesondere für ältere Dorfbewohner
9. Stärkung der Ortskerne in ihrer zentralen Funktion durch Bündelung von Gastronomie, Nahversorgung und Gemeinbedarf

### Bauliches

10. Ergänzungen vorhandener bebauter Bereiche vorrangig/ausschließlich für den örtlichen Bedarf selbst/zur Ergänzung fehlender Wohnraumbangebote oder zur Sicherung vorhandener Betriebe
11. Erhalt und Stärkung der städtebaulichen Grundfigur (Stellung und Kubatur der historischen Hofstellen, zugehörige Freiflächen, geschwungene Straßen mit darauf ausgerichteten Gebäuden u.ä.)
12. Erhalt und Betonung besonderer Merkmale, die Identität stiften
13. Hofstellen als Einheit großer Gebäude und mit den dazugehörigen Freibereichen erhalten (nicht kleinteilig raus parzellieren)
14. Erhalt der prägenden Gebäudetypologie und Gestaltungsmerkmale bei Neu- und Umbauten
15. Erhalt ortsbildprägender Gebäude oder besonderer Merkmale, die Identität schaffen, besondere Hervorhebung durch Blickachsen, Gestaltung des Umfeldes u.ä., im Fall von notwendigen Ersatzbauten Herstellung entsprechend des ursprünglichen Charakters

### Freiraum

16. Erhalt und Aufwertung, ggf. Ergänzung vorhandener Freiflächen (Weiher mit Umfeld, Angerbereiche, Dorfplätze); Ausbildung als Treffpunkte für die Bewohner

17. Ausbildung des Ortsrandes als lockere Verzahnung der bebauten Bereiche mit der Landschaft, Ergänzung mit einzelnen Groß- oder Obstbäumen in lockerer Stellung
18. Erhalt wichtiger Blickbeziehungen
19. Erhalt und Stärkung ortsbildprägender Grünstrukturen und Freiraumelemente (Großbäume, Wiesensaum entlang der Straßen, Einfriedungen als Holzzäune, natürliche Geländeverläufe etc.)
20. Gestaltung von Stellplätzen und Garagen entsprechend der typischen Merkmale (in Anlehnung an die Gestaltung der Hauptgebäude)
21. Gestaltung von befestigten Flächen mit ruhigen Belägen (z. B. Kies, Betonpflaster in Grau-Beige-Tönen, Natursteinpflaster, Schotterrasen)

### Erschließung

22. Verbesserung der innerörtlichen Fuß- und Radwege und der Barrierefreiheit wichtiger Bereiche und Nutzungen



## ORTSTEILE

### Großhartpenning

Großhartpenning ist entlang der inzwischen stark befahrenen Straße entstanden, die damit verbundene Verkehrsbelastung stellt ein zentrales Problem dar.

Im Ort bestehen einige Geschäfte und öffentliche Gebäude. Entlang der Straße finden sich alle wichtigen, öffentlichen Funktionen, die in unmittelbarer Nähe zueinander liegen. Diese Nutzungen konzentrieren sich in der Nähe der Kirche. Eine spürbare „Ortsmitte“ ist hingegen nicht gegeben, da die Straße die beiden Ortsseiten durchschneidet. Durch verkehrsberuhigende und gestalterische/bauliche Maßnahmen und die Bündelung belebender Nutzungen kann ein Zusammenbinden der beiden Straßenseiten zu einem zentralen Bereich erreicht werden (Kristallisationspunkt).

Die Fläche des alten Schulgebäudes sollte in eine solche Konzeption mit einfließen und damit vorrangig Nutzungen beherbergen, die der Öffentlichkeit einen Zugewinn bringen. Vermieden werden sollte vor allem, dass dieses „Filetstück“ in private Hände gelangt und damit dem Handlungsspielraum der Gemeinde entzogen wird.

#### Spezielle Ziele:

1. Verbesserung der verkehrlichen Situation an der Hauptstraße
2. Ausbildung einer Ortsmitte im Bereich Kirche/Gasthof und Schulgrundstück

### Föching

Föching hat sich ebenfalls entlang der Hauptstraße entwickelt. Es ist kein klar ablesbarer Dorfmitelpunkt vorhanden, der Bereich um die Kirche mit dem gegenüberliegenden Biergarten gibt gute Ansatzpunkte vor, einen zentralen Bereich zu schaffen (Kristallisationspunkt). Derzeit trennt die Hauptstraße den Bereich bei der Kirche und ihr gegenüber mit Kindergarten und Biergarten sehr stark voneinander. Hier sollte zukünftig versucht werden, wichtige Nutzungen für die Allgemeinheit anzusiedeln und auch durch die bauliche Gestaltung das Ausbilden einer „Mitte“ zu forcieren. Hierbei spielt auch die Überwindung des vorhandenen Höhensprungs eine wichtige Rolle.

In Föching wurden viele Hofstellen durch „neue“ Nutzungen mit Leben gefüllt.

Durch die Nähe zum Gewerbegebiet „Nord“, welches gerade im Entstehen ist, werden sich Veränderungen ergeben.

#### Spezielle Ziele:

1. Ausbildung einer Ortsmitte in Form eines zentralen Freibereiches insbesondere im Umfeld der Gastwirtschaft
2. Beibehaltung einer öffentlichen Nutzung in Form einer hochwertigen Freifläche oder einer der Allgemeinheit (bzw. dem Gemeinwohl) dienenden Nutzung auf der Fläche westlich der Kirche.



### Erlkam

Der Ort Erlkam teilt sich in zwei Bereiche. Der östliche Bereich ist landwirtschaftlich geprägt, der westliche Bereich besteht aus einer größeren Wohnanlage für Menschen mit Behinderungen.

Besonders an diesem Ortsteil ist, dass er vergleichsweise nah am Hauptort gelegen ist.

Den östlichen Bereich prägt ein besonderer Freiraum, ein Weiher mit Kapelle und anschließender Eisstockbahn mit direkter Anknüpfung in die Landschaft. Um den noch durch die Landwirtschaft geprägten Ortsteil als solchen zu erhalten, sollte ein Kippen in reine Wohnnutzungen hier besonders verhindert werden.

Der westliche Bereich bietet seinen Bewohnern einerseits „Rückzug“ und Überschaubarkeit, andererseits ist der Standort - aus Sicht des Ziels einer inklusiven Gesellschaft - zu abgelegen: damit entstehen vergleichsweise wenige Kontakte zwischen Menschen mit und ohne Behinderungen. Ein Ziel im Sinne der Inklusion ist daher, diesen Bereich räumlich oder organisatorisch besser mit dem Hauptort zu verknüpfen.

#### Spezielle Ziele:

1. Organisatorische Verknüpfung: Verstärkung gemeinsamer Aktivitäten und Begegnungsmöglichkeiten, „Zweigstelle“ im Zentrum für inklusive Projekte...
2. Räumliche/bauliche Verknüpfung: Verbesserte Anbindung an den Hauptort, ggf. auch entsprechende bauliche Ergänzungen zwischen den Ortsteilen; Ergänzung mit geeigneten Nutzungen (Wohnen oder Arbeiten für Menschen mit und ohne Behinderungen, Ausbildungsmöglichkeiten für Menschen mit Behinderungen)

### Marschall

Marschall hat die Besonderheit, dass es sich entlang einer nicht stark befahrenen Straße erstreckt. Insbesondere der nordöstliche Teil ist ländlich geprägt und umfasst typische Hofstellen mit historischen Fassaden. Der südwestliche Teil ist vorrangig durch Wohnen geprägt.

Die Verzahnung zwischen Landschaft und Ortsteil ist in Marschall bereits sehr schön gegeben. Im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünflächen zwischen Siedlungsfläche und Außenbereich sichern diese Verzahnung dauerhaft, was positiv ist.

Auch dieser Ortsteil ist vergleichsweise nah am Hauptort gelegen. Daher ist eine Anbindung an den Hauptort, v.a. mit dem Rad sinnvoll, jedoch derzeit nicht ausreichend gegeben.

#### Für alle anderen Ortschaften gelten ebenfalls die generellen Ziele (vorige Seite).

Auffällig sind in vielen - auch sehr kleinen - Ortschaften die vorhandenen Weiher, die vermutlich auch als Löschweiher dienen. Im Umfeld haben sich teilweise sehr schöne Grünbereiche entwickelt, die teilweise als Treffpunkt oder Ortsmittelpunkt dienen.

In vielen Ortschaften hat sich eine intakte Mischung mit vielen Handwerksbetrieben entwickelt.

# ZIELEKARTE HAUPTORT





## LEGENDE

### Bestandsdarstellungen

-  Bestehende Bebauung
-  Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Gebäude
-  Bahnhof
-  Kirche
-  Größere Nahversorgungsstandorte
-  Straßen
-  Bahnlinie
-  Anziehungspunkte des Grünraumkonzepts (Kleeblätter)
-  Öffentliche und halböffentliche Grünflächen (Gemeindliche, schulische oder Vereinsflächen)
-  Wald

### Zieldarstellungen

-  Gebietstyp Ortskern
-  Gebietstyp Münchner Str.
-  Gebietstyp Bahnhofsareal
-  Gebietstyp Zentraler Bereich am Gymnasium
-  Gebietstyp zentrumsnahe Bereiche mit Gemeinbedarfseinrichtungen
-  Gebietstyp Straßenbereiche am Ortseingang
-  Wohngebiete
-  Gewerbegebiet
-  Unbebaute Baufläche (FNP) mit Buchstabenkennzeichnung (hier z.B. A)
-  Kristallisationspunkt
-  Ausbildung einer Platzsituation
-  Fläche für inner- sowie außerörtliche Grünräume
-  Wegeverbindungen des Grünraumkonzepts (Kleeblätter)
-  Verbesserung bzw. Ergänzung von Querungen über/unter die Bahnlinie

*Verkleinerter Maßstab*

Marktgemeinde Holzkirchen

Zielekarte Hauptort

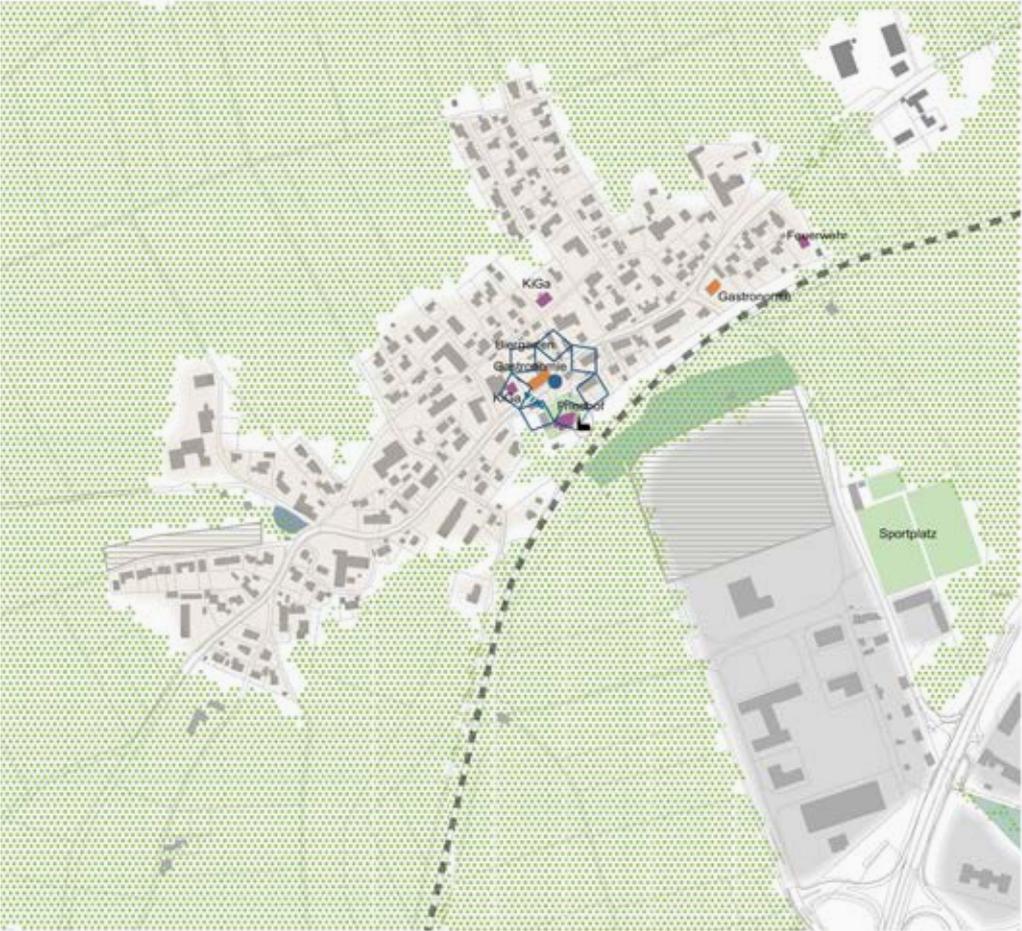
Ortsentwicklungskonzept 2017

Planungsbüro Skorka, Stand vom 31.01.2017

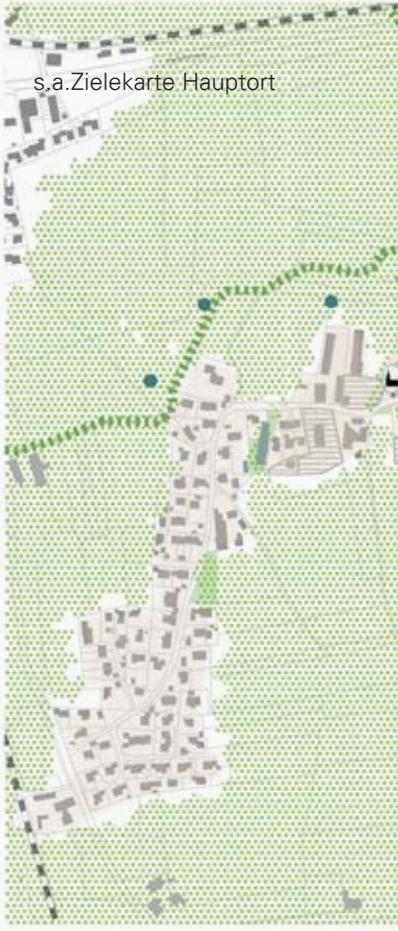


# ZIELEKARTE ORTSTEILE

## Föching



## M



## Erlkam



## Fellach



## Thann



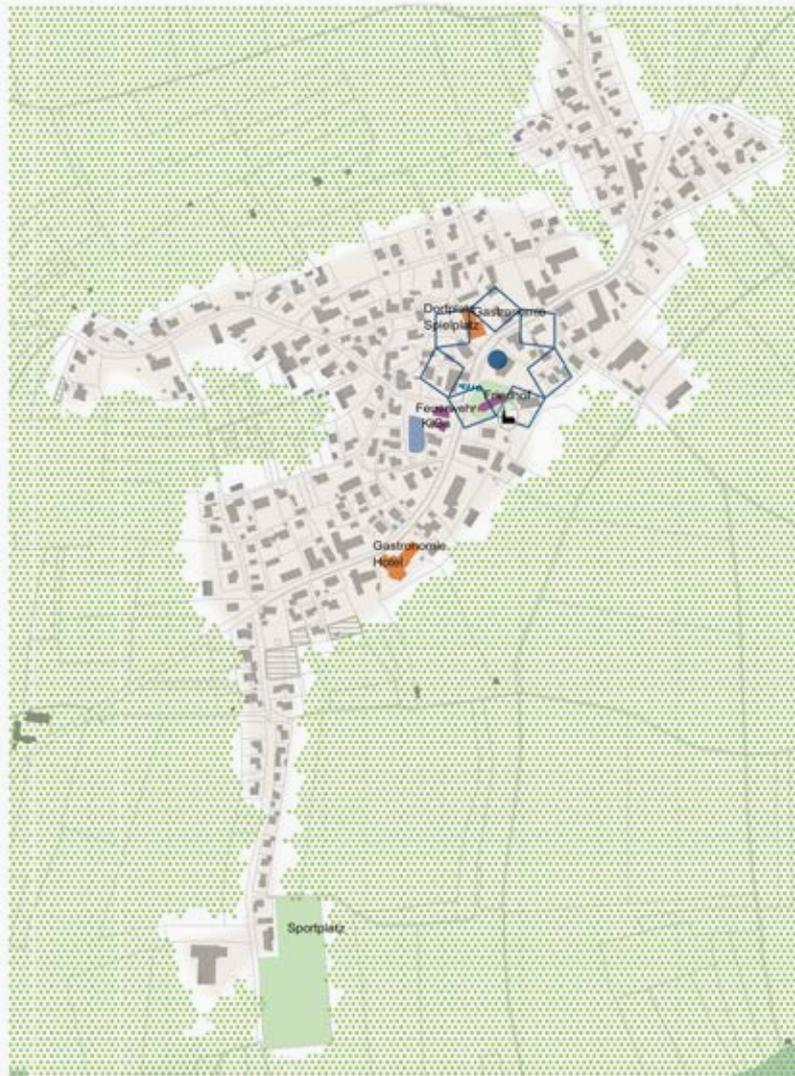
## Roggersdorf



# arschall



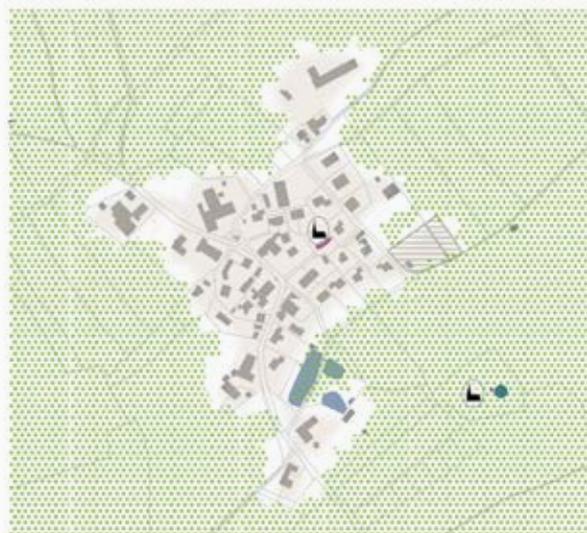
# Großhartpenning



# Kleinhartpenning



# Sufferloh



## LEGENDE

### Bestandsdarstellungen

- Bestehende Bebauung
- Gemeinbedarfseinrichtungen und öffentliche Gebäude
- Gastronomie
- Kirche / Kapelle
- Straßen
- Bahnlinie
- Anziehungspunkte des Grünraumkonzepts (Kleeblätter)
- Grünflächen (gemeindliche sowie Sportflächen)
- Wald
- Wasserflächen
- unbebaute im Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen

### Zieldarstellungen

- Dörflicher Bereich
- Gewerbegebiet
- Kristallisationspunkt
- Verzahnung von Bebauung und Landschaft
- Wegeverbindungen des Grünraumkonzepts (Kleeblätter)

*Verkleinerter Maßstab*

Marktgemeinde Holzkirchen

Zielekarte Ortsteile

Ortsentwicklungskonzept 2017

Planungsbüro Skorka, Stand vom 31.01.2017

