

ECE GROUP SERVICES GmbH & CO. KG

ARCHITECTURE & CONSTRUCTION DESIGN CONCEPT

KIRCHSEEON

Juli 2022

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

KIRCHSEEON

MITTENENTWICKLUNG

01 Ausgangslage und Zielsetzung

QUALITÄTEN & CHANCEN

einer Gemeinde mit
charakter

Vereinsvielfalt,
traditionell,
Brauchtumsfeste

Über 11.000
Einwohner,
mehr als 1.000
Gewerbe-
treibende

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

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

KIRCHSEEON

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

Eigenes
Hallenbad

Gute
Infra-
struktur



EBERSBERGER FORST

EGEHARTING

KIRCHSEEON

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

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

Familien-
freundlich

PLANAREAL - Herausforderungen und Chancen



BAHNHOF:
Aufwerten durch
Anbindung und
Vorplatz-
gestaltung



2

EGLHARTING

RIEDERINGS

EBERSBERGER FORST

KIRCHSEEON
FORSTSSEEON

304

16,5 ha
GRUNDSTÜCK

KIRCHSEEON

Autohaus Kirchseeon
Zweigfilialenabteilung



DENKMAL:
Den Wasserturm
wieder erlebbar
machen

NATUR:
Umgang mit
Kontamination

3

1

1

KIRCHSEEN ZEITSTRAHL

ENTWICKLUNG UNSERES GRUNDSTÜCKS

KIRCHSEEN



842

Sevun
Kirchseon-Dorf wird als „Sevun“ erstmals genannt

1269

Forstseeon
Forstseeon erscheint urkundlich als Amtssitz eines Försters

18-19. Jhd

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

1889 Holzabbau

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

1903 Bau des Wasserturms

1911 Schließungen

Schließung einiger Sägewerke und Entlassungen

1939

Gemeinde
Gründung der Gemeinde Kirchseon und Errichtung einer Pfarrkuratie

1964

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

1959

Markt
Erhebung zum Markt

1969-70

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

Die Bundesstraße 304 folgt der alten Salzstraße



1982

Ciao
Schließung der FIAT-Niederlassung



1987

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



1990

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

1996

Abzug
Aufgabe des Bundeswehr-Standortes



2013

Abriss
Abriss der Hallen



2001-2017

Grundwasser
Sanierungsvertrag und Genehmigungen
Installation einer Grundwasserreinigungsanlage.

EIN NEUER STADTTEIL FÜR KIRCHSEEN



LEBENS WERT

IM EINKLANG



MIT DEM ORTSKERN

DIE GESCHICHTE

Sog. Fiat-Gelände, Markt Kirchseeon

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

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

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

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

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

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

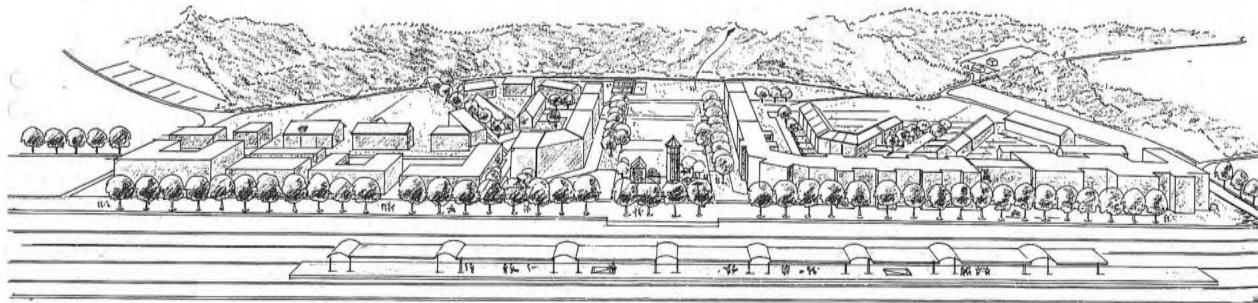
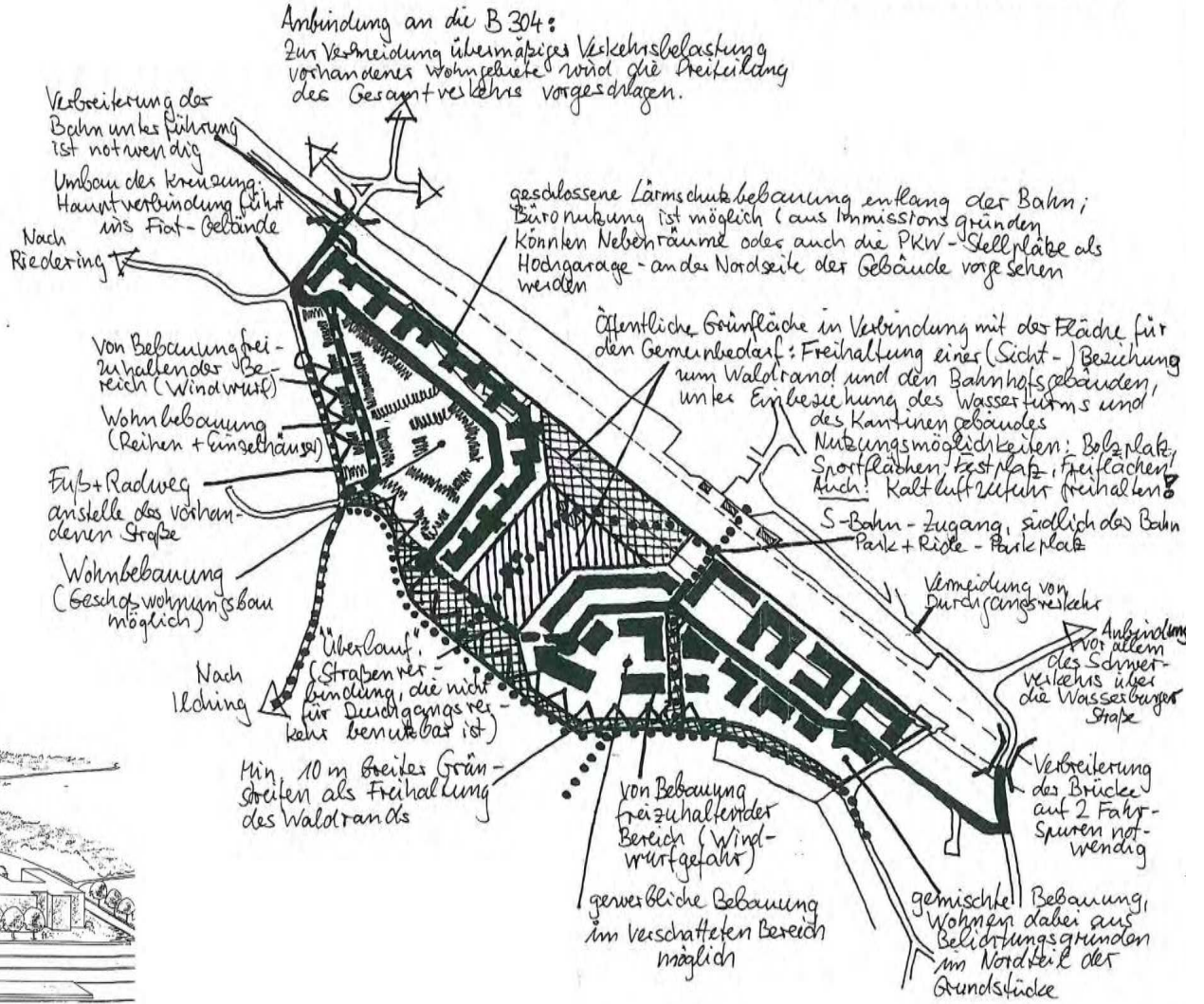
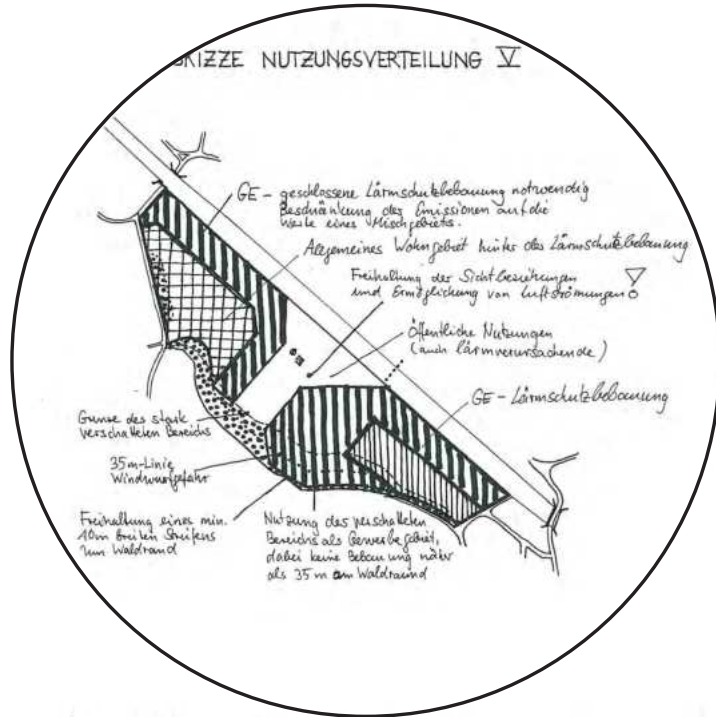
03.04.1990



DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

1990

STRUKTURKONZEPT



DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2002 - WORKSHOP

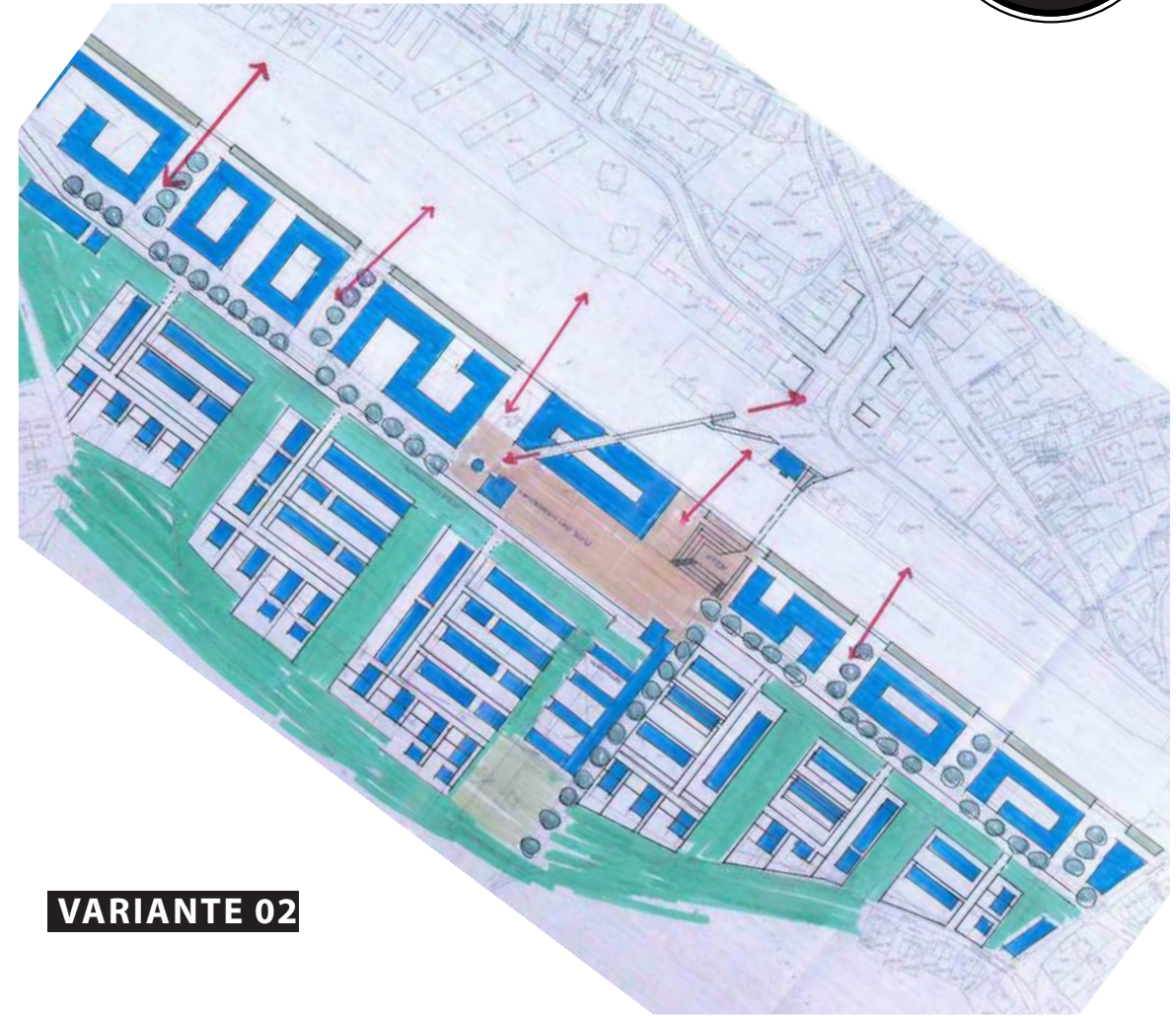
2002

03, MÜNCHEN
LEX KERFERS, BOCKHORN

MORPHO-LOGIC, MÜNCHEN
RSM, MÜNCHEN



VARIANTE 01



VARIANTE 02

DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2002

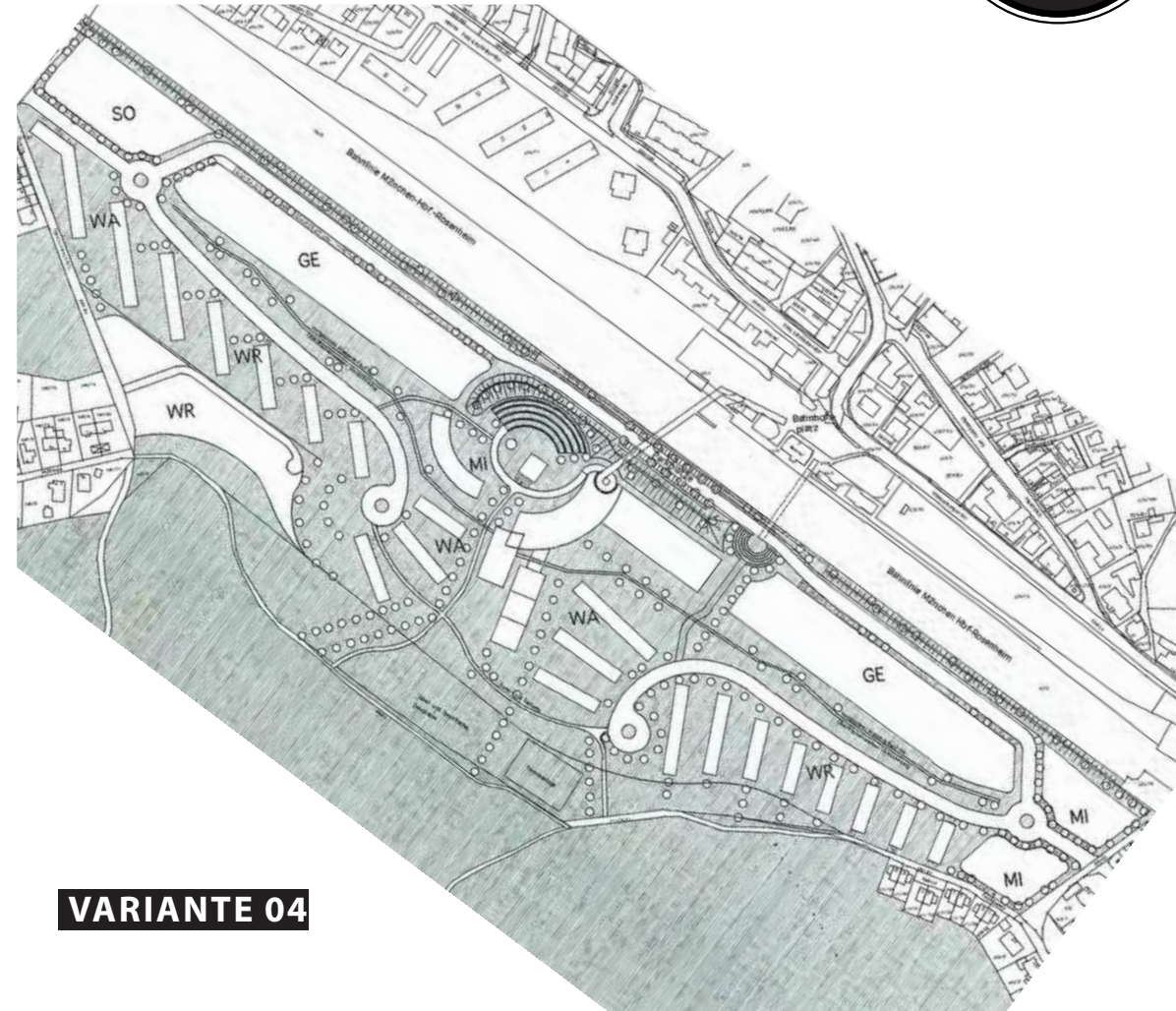
HAMMER, MÜNCHEN
LOHRER-HOCHREIN, WALDKRAIBURG

VON SCHIRNDING, GERMERING
JESSACHER, LÄNGENMOOS

2002



VARIANTE 03



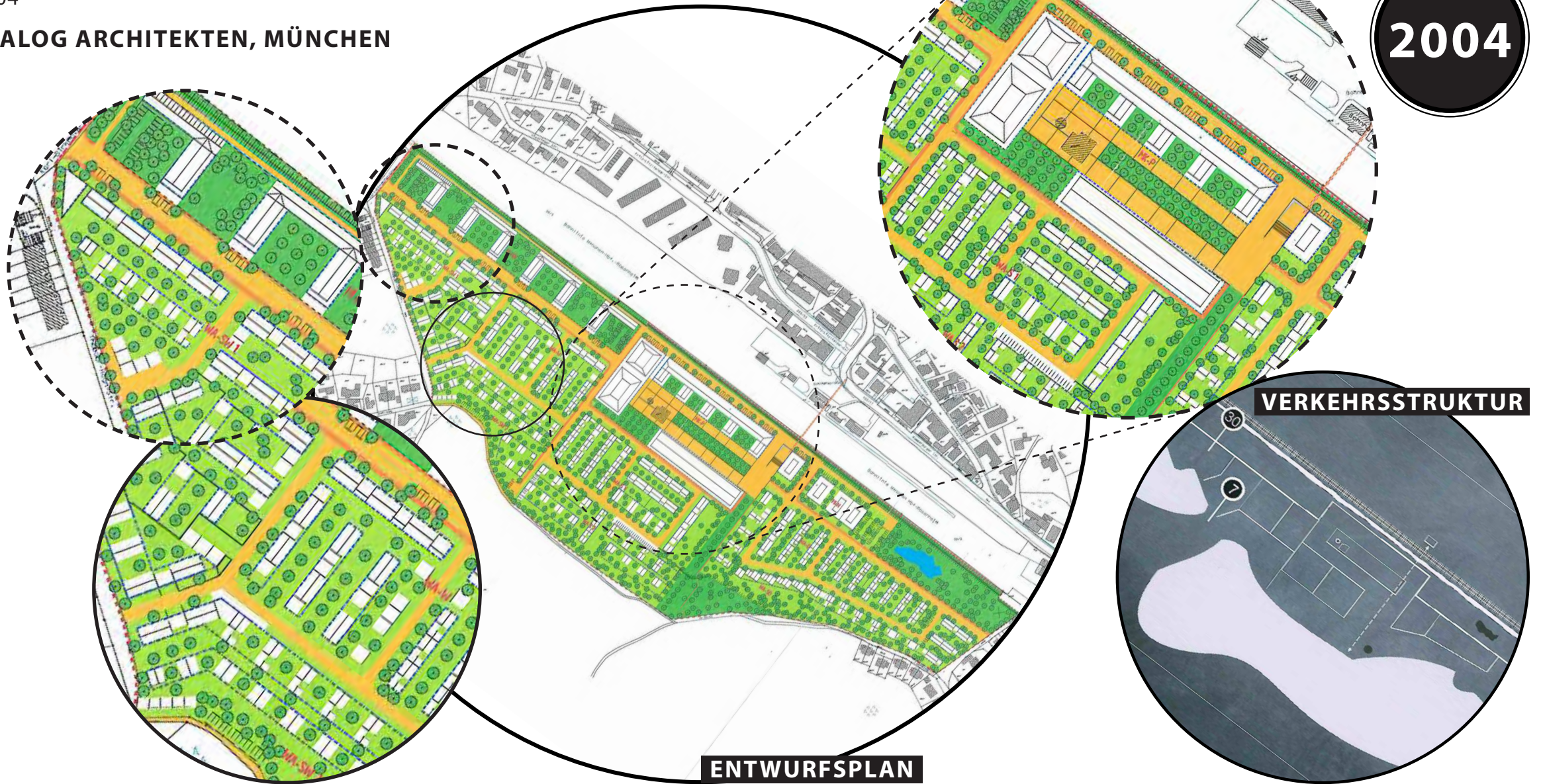
VARIANTE 04

DIE ENTWICKLUNGSGESCHICHTE - Vorherige Vorschläge

2004

DIALOG ARCHITEKTEN, MÜNCHEN

2004



ENTWURFSPLAN

VERKEHRSSTRUKTUR

02 Unsere Mittenerweiterung- Grün und vielfältig

UNSER QUARTIER - GRÜN, URBAN, SOZIAL



GESCHICHTE
**BESTEHENDES
KULTURGUT
NUTZEN!**



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



GEMEINSCHAFT
**INKLUSIV &
SOZIAL**



**WOHNOPTIONEN SCHAFFEN
BETEILIGUNG IM
PLANUNGSPROZESS**



NATUR
**LEBENSQUALITÄT &
ERHOLUNG**



**ÖKOLOGIE, POSITIVE GRÜNBILANZ
CO2 BILANZ**

PROJEKTIDEE EIN NEUER STADTTEIL FÜR ALLE

WAS KIRCHSEON BESONDERS MACHT

WIR IN
KIRCHSEON

EIN ORT
MIT
TRADITION

UNSERE
NATUR &
UMWELT

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

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

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

CREATIVE DESIGN Mittenentwicklung



KIRCHSEON



PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE

KIRCHSEEON



PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE



SENIORENWOHNEN
BÜRONAHES WOHNEN
STUDENTISCHES WOHNEN
REIHENHAUS &
GESCHOSSWOHNUNGEN...



STÄRKUNG
IDENTITÄT
& GEWERBE-
STANDORT



GASTRONOMIE /
NAHVERSORGUNG /
BÜRO / GEWERBE /
HANDWERKER /
SERVICE



ECE GROUP SE

CREATIVE DESIGN - Mitteneentwicklung

MIX VON
WOHNUNGS-
TYPEN &
ANGEBOTEN

MOBILITÄT

ELECTRO-MOBILITÄT /
RADWEGE
MOBILITÄTSMIX /
MENSCH IM FOKUS

RAHMEN &
QUALITÄTEN
FÜR UNSER
QUARTIER

KIRCHSEEON

SOZIALE
INFRA-
STRUKTUR

SCHULE / KITAS /
BÜRGERHAUS

STÄDTEBAU
& FREIRAUM

DEKONTAMINATION /
GRÜNRAUM / ÖFFENTLICHER RAUM /
DICHTER NUTZUNGEN / LEBEN

PROJEKTIDEE LEBENDIGE MITTE



KIRCHSEEON

LIFE BALANCE

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

AKTIVITÄTEN

Freizeit / Arbeit
Spiel & Spaß

LEBEN IM QUARTIER

WOHNEN FÜR ALLE

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



INTERESSANTER MIX
CO-WORKING

ÄRZTTEHAUS



EINKAUF-
MÖGLICHKEITEN



GASTRONOMIE



KITA
SCHULE



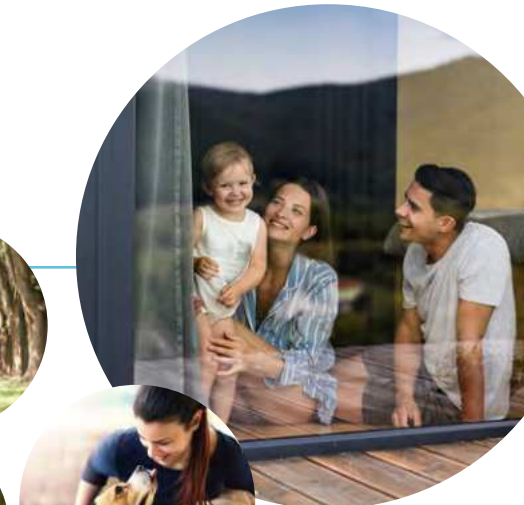
SPORT UND
FREIZEIT



GRÜN UND
NAHERHOLUNG



AUFENTHALTSQUALITÄT
IM VORDERGRUND



ANBINDUNG INS QUARTIER

KIRCHSEEON

NORD ANSCHLUSS

B304

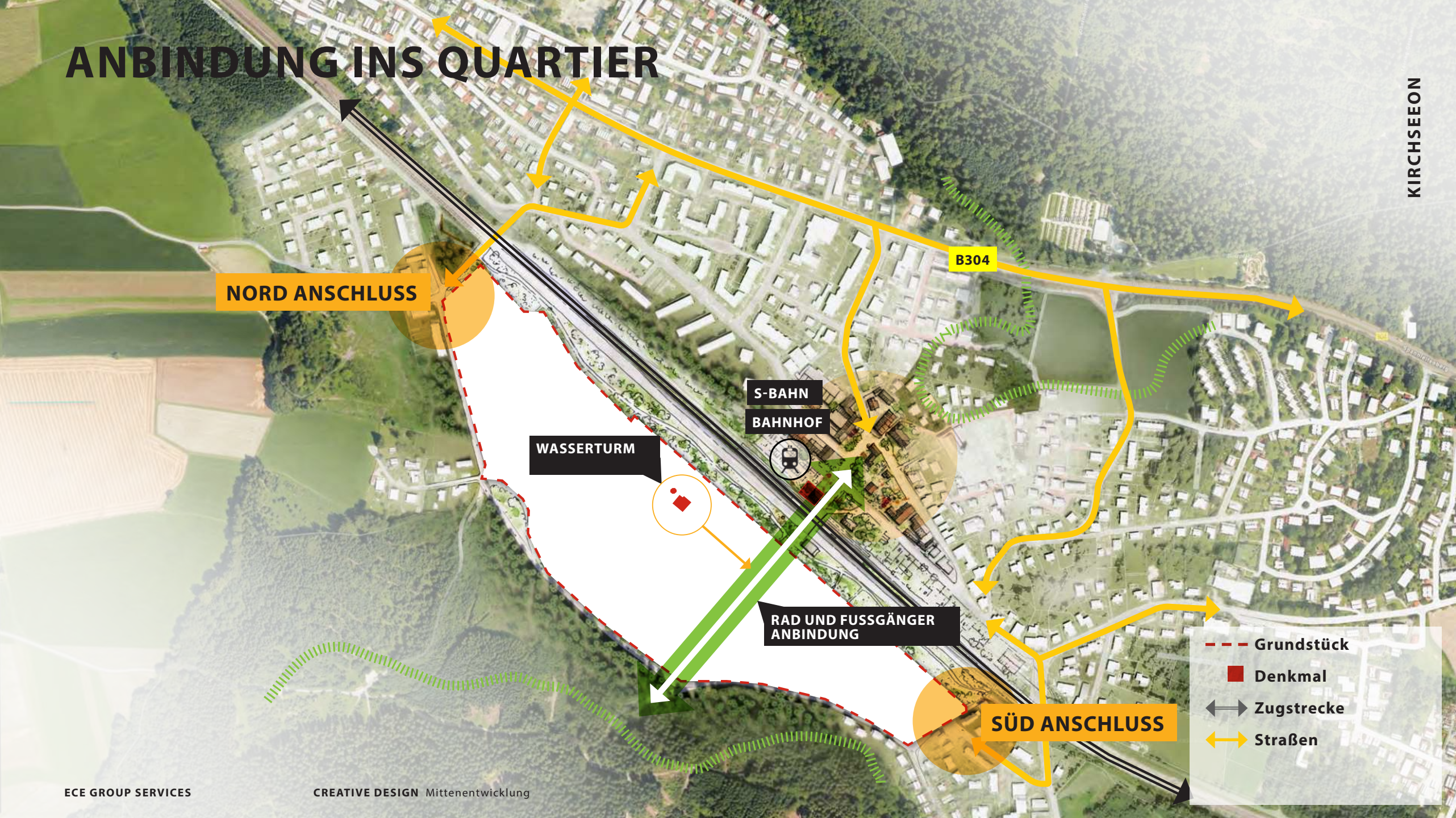
S-BAHN
BAHNHOF

WASSERTURM

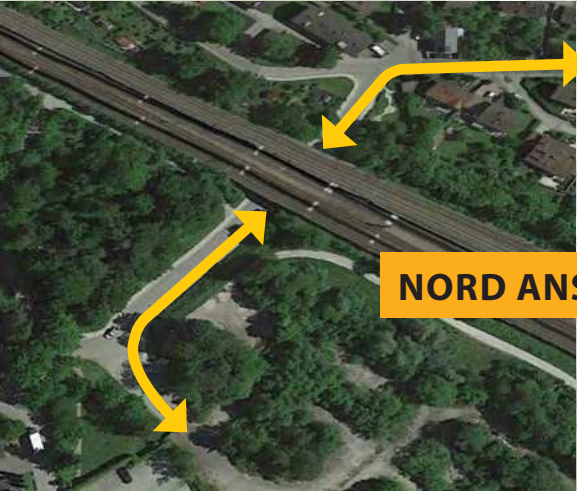
RAD UND FUSSGÄNGER
ANBINDUNG

SÜD ANSCHLUSS

- - - Grundstück
- Denkmal
- ↔ Zugstrecke
- Straßen



ANBINDUNG ZUM QUARTIER



ANBINDUNG INS QUARTIER

KIRCHSEEON

NORD ANSCHLUSS

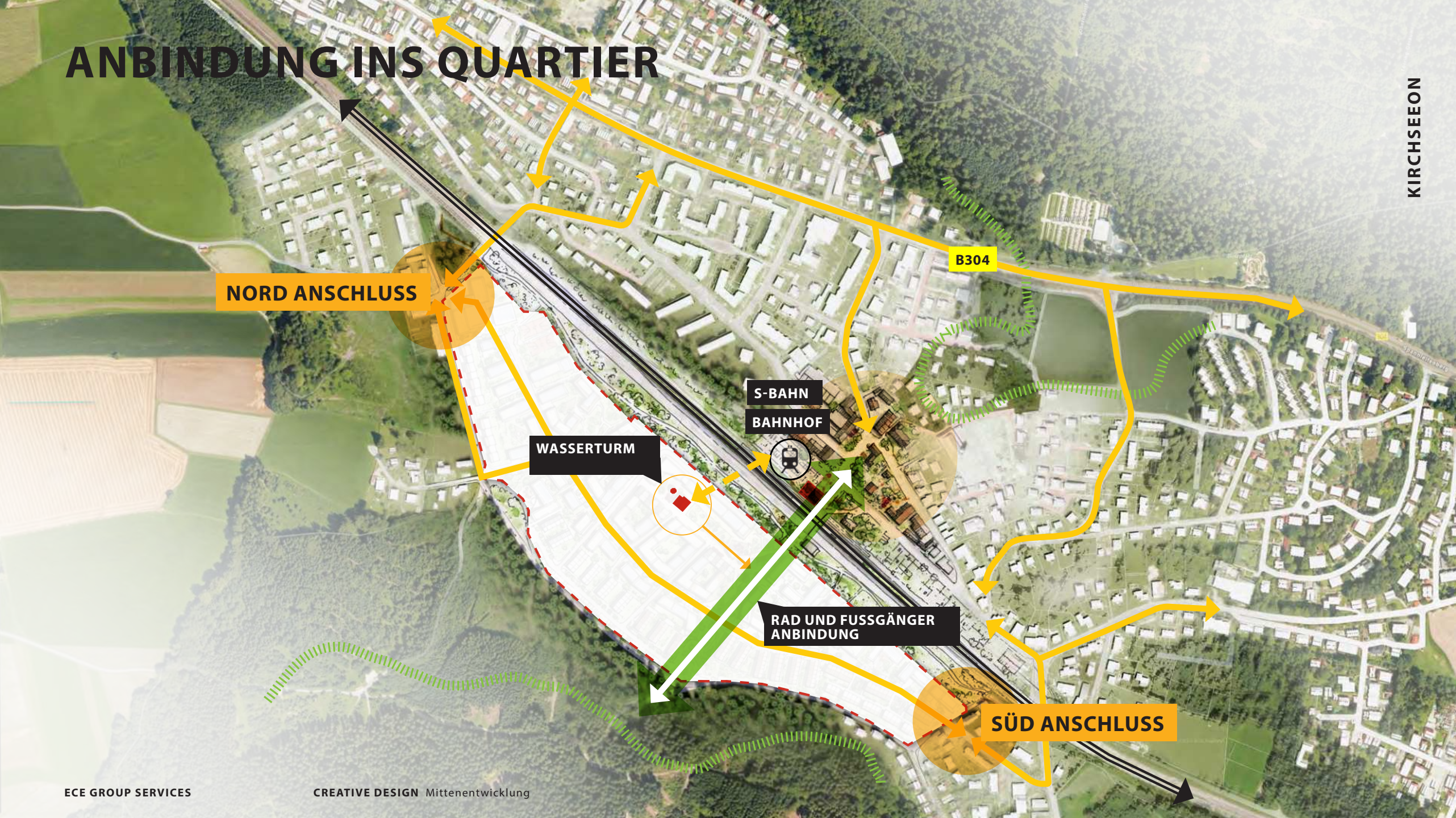
B304

S-BAHN
BAHNHOF

WASSERTURM

RAD UND FUSSGÄNGER
ANBINDUNG

SÜD ANSCHLUSS



ANBINDUNG IM QUARTIER

KIRCHSEESON

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

NORD ANSCHLUSS

NEUE MITTE

SÜD ANSCHLUSS

B304

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



STRUKTURKONZEPT AREAL

KIRCHSEEON

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

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

GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEEON

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



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

GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEEON

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



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

GLIEDERUNG - Strukturkonzept

KIRCHSEEON

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



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

RAHMEN FÜR UNSER QUARTIER

STÄRKUNG IDENTITÄT

VERBINDUNG INS QUARTIER

LEBENDIGE MITTE

NORD ANSCHLUSS

NAHVERSORGUNG
& GASTRONOMIE

IDENTITÄT
KIRCHSEEON

SCHWIMM-
BAD

SCHULE &
BILDUNG

B304

RATHAUS

MARKT-
PLATZ

BAHNHOF

LEBENDIGE
MITTE

GUTE VERBINDUNG
STÄRKEN

SÜD ANSCHLUSS



SOZIALE INFRASTRUKTUR

BILDUNG & KITA

SPORTANGEBOT

VEREINE

NORD ANSCHLUSS

KITA

SCHULE & BILDUNG

SPORT FOKUS



Schwimmbad
Schule&Bildung
Rathaus
Marktplatz
Nahversorgung&Gastronomie



KIRCHSEESON



SPORT & SPIEL

MARKTPLATZ RATHAUS

BAHNHOF



NAHVERSORGUNG

ÄRZTEHAUS GASTRONOMIE

LEBENSMITTEL

ROOFTOP & SPORT



KINDER WASSERSPIEL



KITA

SÜD ANSCHLUSS



MASTERPLANSKIZZE



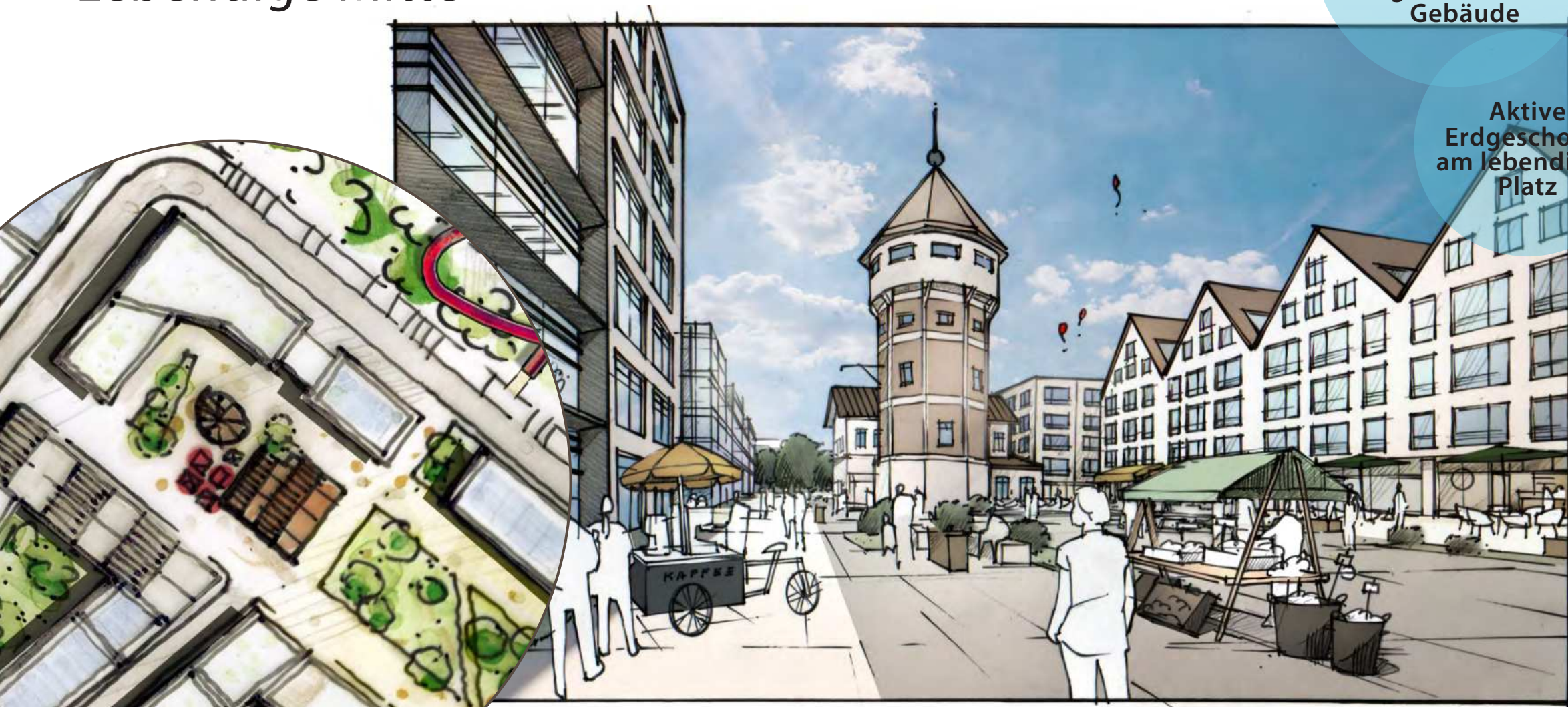
KIRCHSEEN

MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte

In Szene setzen
und neue Nutzung
der denkmal-
geschützten
Gebäude

Aktive
Erdgeschosse
am lebendigen
Platz

KIRCHSEEN



MASTERPLANIDEE - Lebendige Mitte



SCHUTZDES KIRCHSEEONERSUEDENS.DE

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

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

und stellen Sie Ihre Fragen.

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

**Neues zum Thema Altlastenfall
„Bahnschwellenwerk“**

**Was passiert mit
Kirchseeon?**

SCHUTZ DES KIRCHSEEONERSUEDENS.EV.

BILD: TINA SCHARFEN

A flyer for an information event. The background is a sketch of the town square from the previous image. The text is overlaid on the sketch. The flyer includes the date and time of the event, the location, and the title of the event. It also includes a small logo for 'SCHUTZ DES KIRCHSEEONERSUEDENS.EV.' and the name of the artist 'BILD: TINA SCHARFEN'.

MASTERPLAN - Leben am Platz



INTERESSANTER MIX



AUFENTHALTSQUALITÄT
IM FOKUS

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

NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon

QUARTIERS-
MANAGEMENT



NACH-
HALTIGER
QUARTIERS-
BETRIEB



SMART
CITY

RESSOURCEN-
SCHONENDER
UMGANG MIT
WASSER



BIO-
DIVERSI-
TÄT



QUARTIERS-
MANAGEMENT



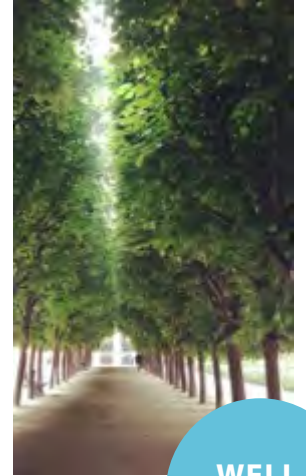
KLIMA-
NEUTRALES
QUARTIER



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



WELL
BEING



ZUKUNFTS-
FÄHIGE
MOBILITÄTS-
KONZEPTE



NACH-
HALTIGE
MATERIALIEN/
BAUEN
MIT HOLZ



NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon

Mobilität

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

Wasser und Boden

Flächen und Versiegelung
Erdmassen- und Altlastenmanagement
Starkregenmanagement und Grundwasserschutz

Biologische Vielfalt

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

Emissionen und Immissionen

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

Stadtklima

Luftaustauschbahnen
Wärmeinseln und Durchlüftung
Verteilung und Größe der Grünflächen, Dachbegrünung



NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG für den Markt Kirchseeon

Energie

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

Ökonomie

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

Offener Prozess und ganzheitliche Planungsansatz

Ganzheitlicher Planungsansatz
Beteiligung und transparente Kommunikation
Qualitätssicherung

Smarte Quartiersentwicklung

Ver- und Entsorgung
Smarte Planung
Digitale Infrastruktur



NACHHALTIGE QUARTIERSENTWICKLUNG

für den Markt Kirchseeon

STATUS QUO - QUARTIERSEBENE

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

MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit

Verbindung der Mitte mit Wasser und Freizeit



KIRCHSEEON

Wasser und Grün zur aktiven Nutzung

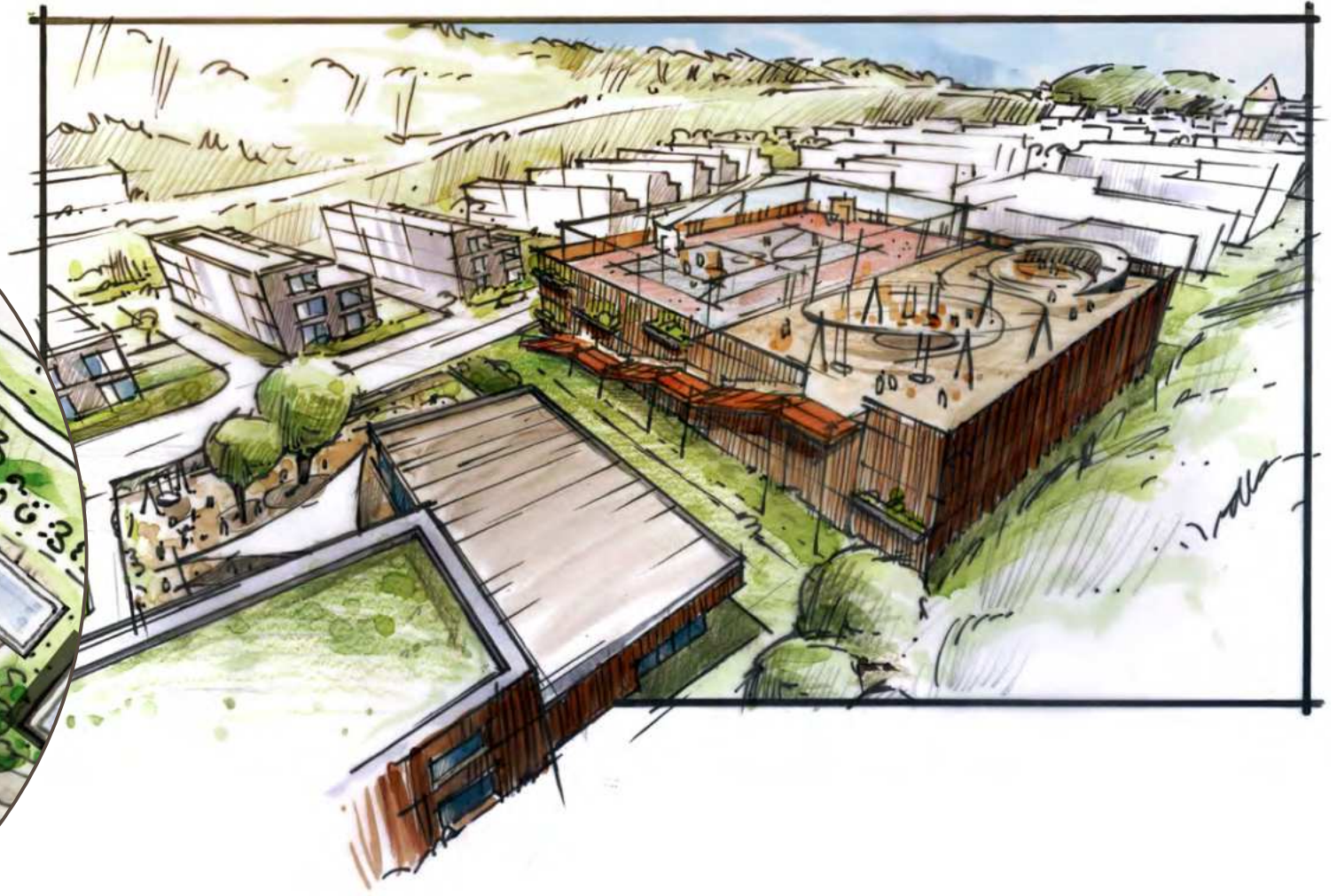


MASTERPLAN - Grün, Erholung, Nachhaltigkeit



WASSER UND GRÜN ZUR AKTIVEN NUTZUNG

MASTERPLAN - Multifunktional, Mobilität, Hub, Sport & Spiel



MASTERPLANIDEE - STÄDTEBAULICHE KENNGRÖSSEN



AREAL
164.000 m²

ÖFFENTLICHES GRÜN
ca. **25.000 m²**

PLATZ
ca. **9.600 m²**

PRIVATES GRÜN
ca. **28.000 m²**

ÖFFENTLICHE HAND & GEWERBE
ca. **22.500 m² BGF**

ÖFFENTLICHE HAND
ca. **16 %**

REIHENHÄUSER
ca. **21.000 m² BGF**

REIHENHÄUSER
ca. **15 %**

GESCHOSSWOHNEN
ca. **97.500 m² BGF**

GESCHOSSWOHNEN
ca. **69 %**

WOHNUNGEN
ca. **1.300**

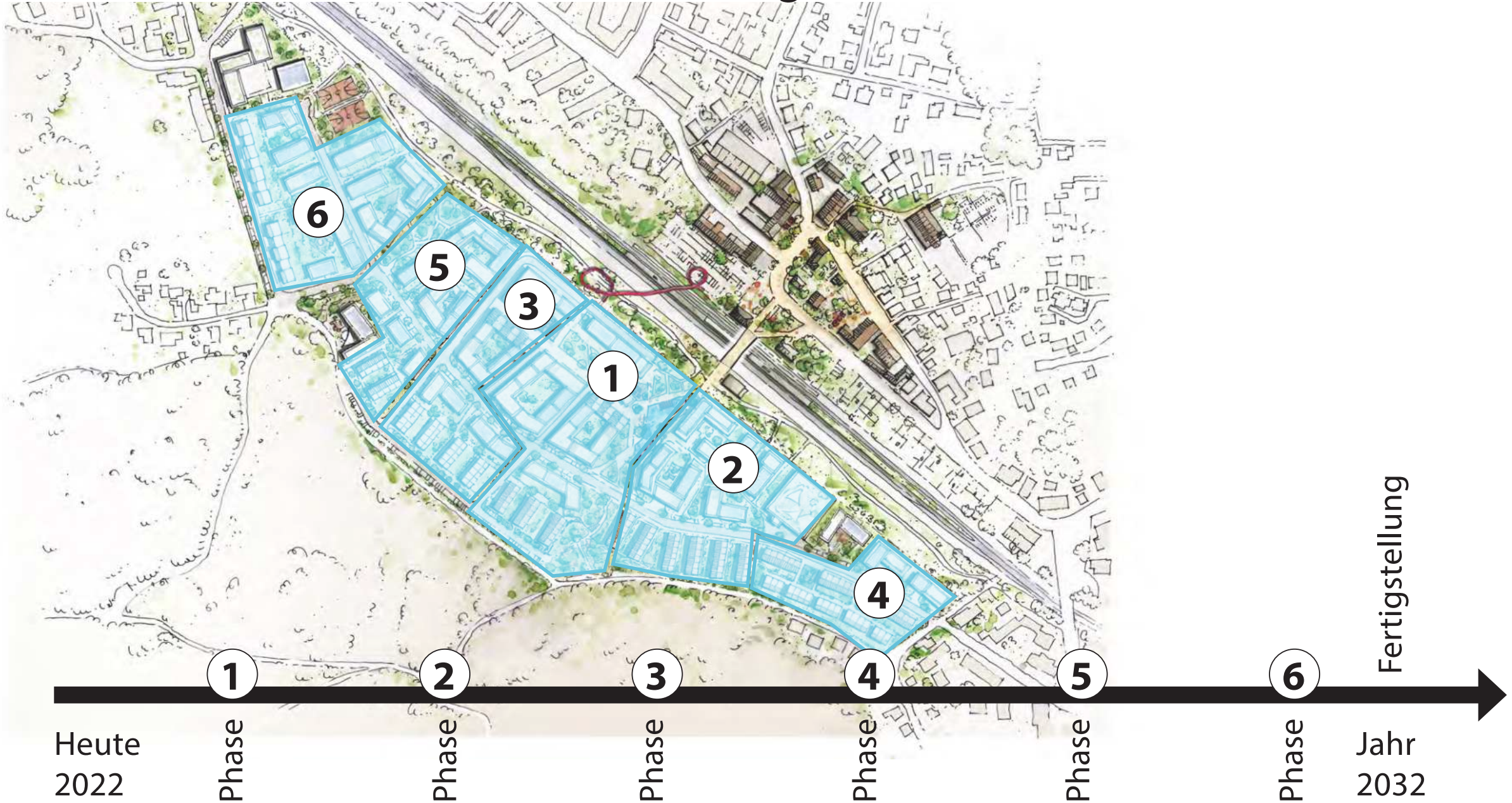
GESAMT
ca. **141.000 m² BGF**



KIRCHSEEON



MASTERPLANIDEE - Realisierung in Phasen



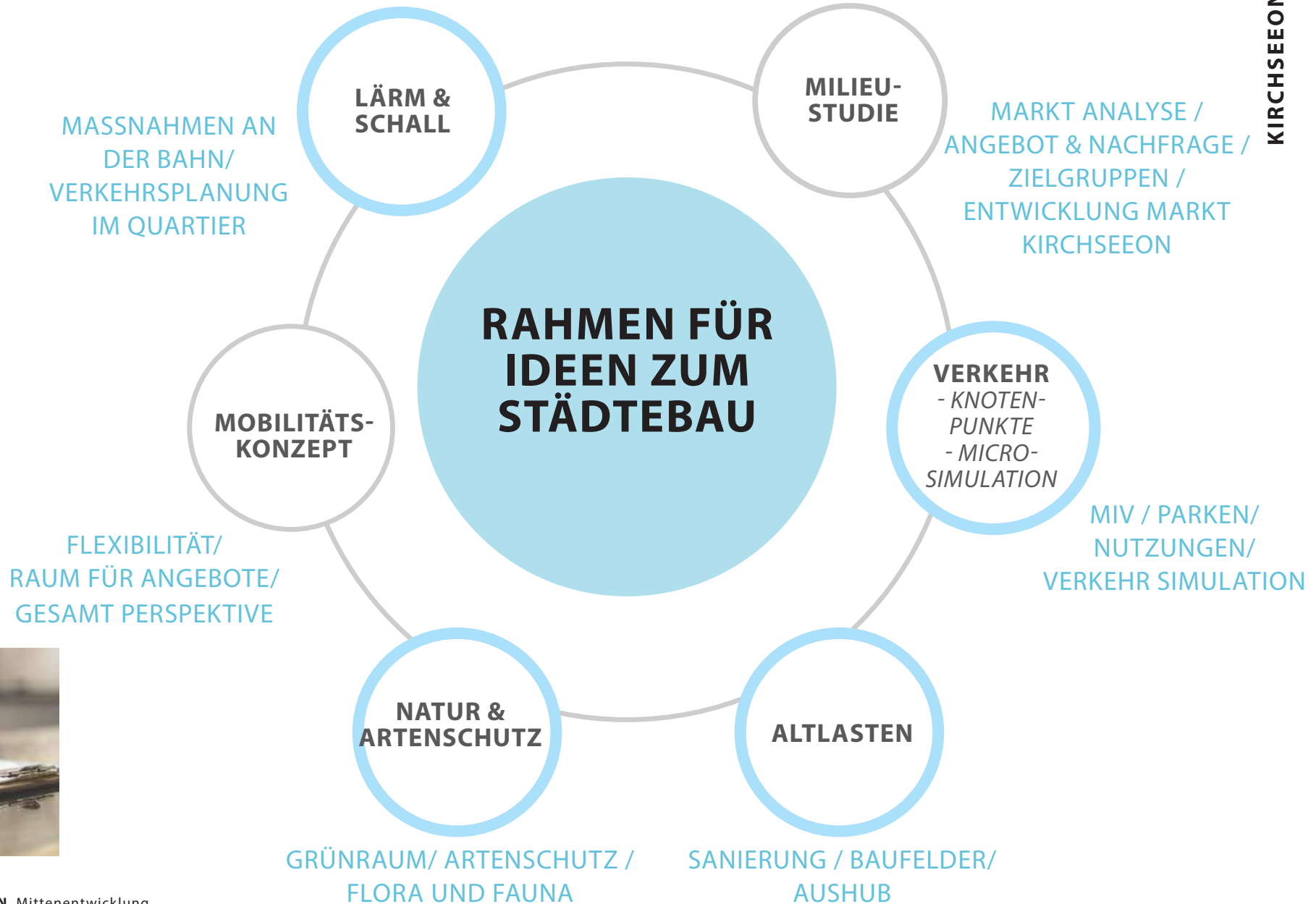
Alle Gutachten sind über die Startseite der Gemeinde
Webseite des Markt Kirchseon zu erreichen:

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

03 Unsere Mittenerweiterung- Vernetzt & angebunden

GUTACHTEN & GRUNDLAGEN

Durch den Markt Kirchseeon beauftragte Gutachten:
Ergänzende Studien

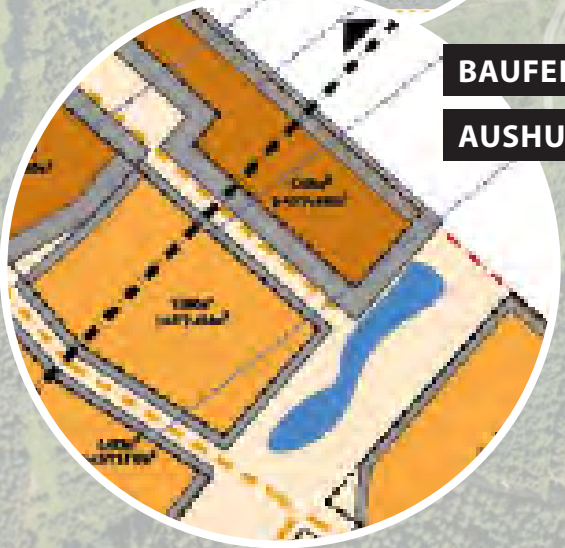
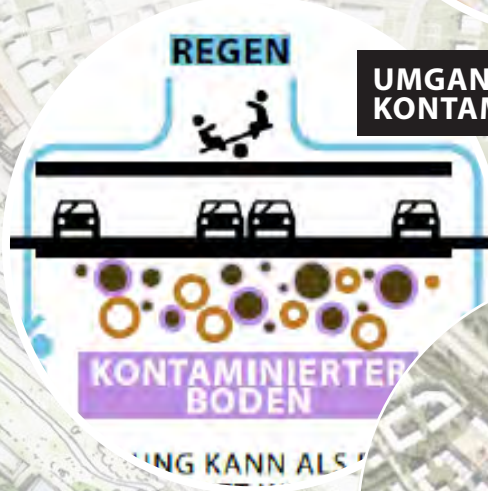
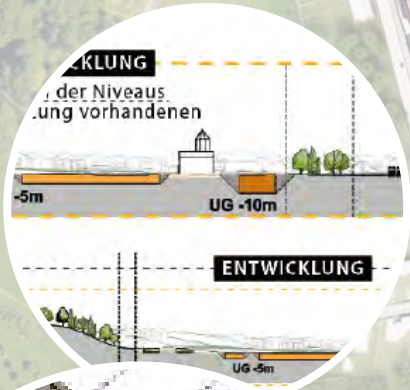


KIRCHSEEON



GUTACHTEN ERARBEITUNG DER GRUNDLAGEN

KIRCHSEESON



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

MOBILITÄT FÜR ALLE

Strukturkonzept

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



PROJEKTIDEE VERNETZUNG & MOBILITÄT



Ausbau des
Mobilitäts-Angebots in
gesamt Kirchseon

Ein Mobilitätskonzept für die Zukunft

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



PROJEKTIDEE MOBILITÄT

In Ergänzung
in Einklang
zu bestehender Bus und
S-Bahnverbindungen



MOBILITY HUB



ÜBERREGIONALE RADWEGE

CAR SHARING

LADESTATIONEN

QUARTIERS-
GARAGE

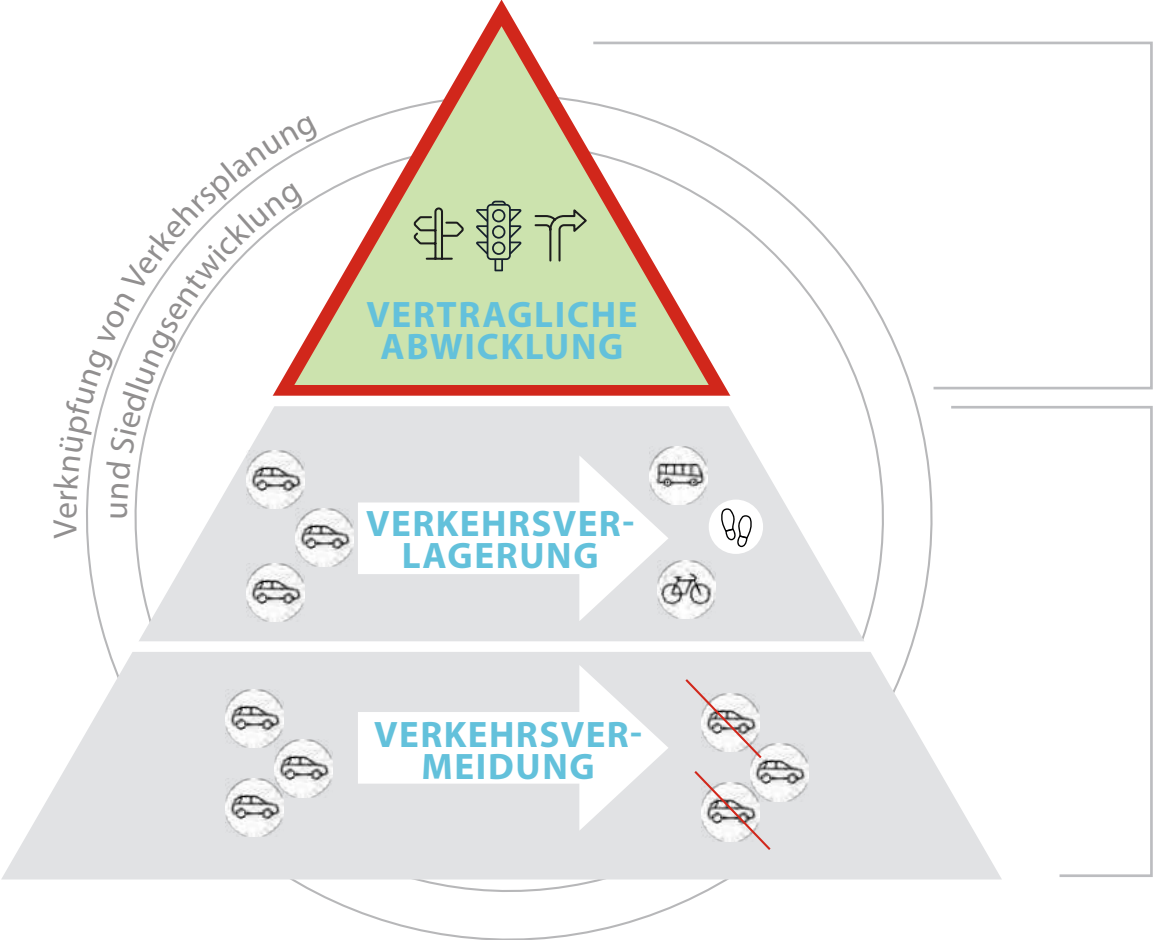
REPARATUR-
WERKSTATT

E-MOBILITÄT

PARKHAUS

PAKETLIFERUNGEN
PER LASTENRAD

VERKEHR & MOBILITÄT HANDLUNGSSTRATEGIEN



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

-Ostendoorp et. all (2020)

**Vorliegende
Verkehrsuntersuchung**

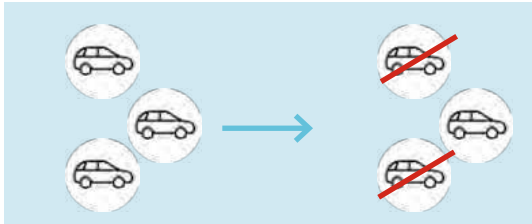


Mobilitätskonzept
Stadt- und Raumplanung

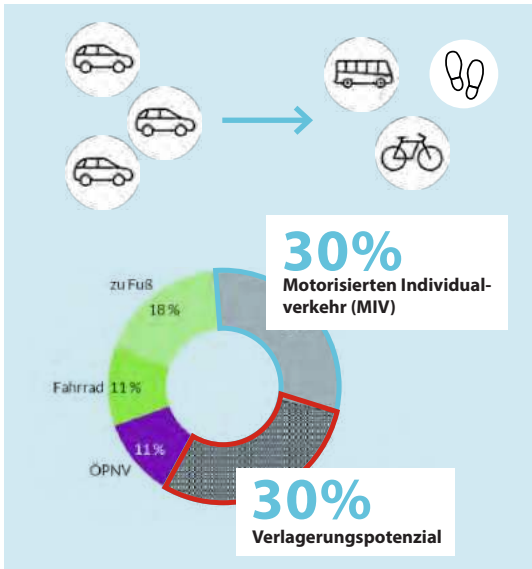
VERKEHR & MOBILITÄT HANDLUNGSSTRATEGIEN

WO STECKEN POTENZIALE ZUR OPTIMIERUNG?

Verkehrsvermeidung



Verkehrsverlagerung



WIE KANN MAN OPTIMIEREN?

1.



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

2.

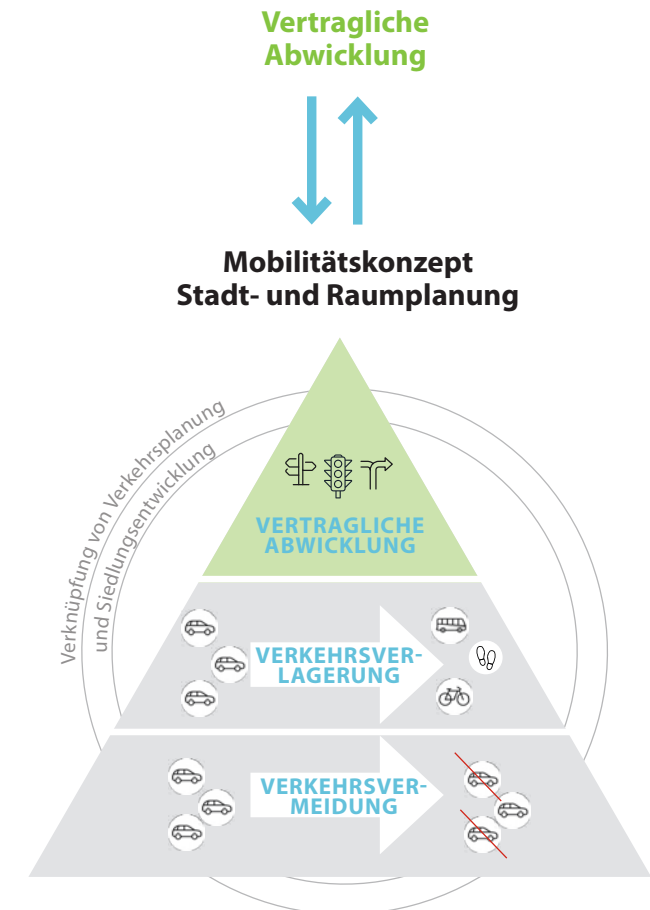


Sharing Angebote/Logistik/ ÖPNV/Fahrradfreundlichkeit/Verkehrsfreundlichkeit/Kommunikation

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

GEMEINSAM LÖSUNGEN ENTWICKELN

Hand in Hand mit Kirchseeons Verkehrs- und Siedlungsentwicklung.



04 Unsere Mittenerweiterung- Nachhaltig & grün

NATUR- UND ARTENSCHUTZ, FREIRAUM UND VEGETATION

FAUNISTISCHE UNTERSUCHUNGEN



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



Untersuchungsumfang

mit Naturschutzbehörde abgestimmt

Untersuchungszeitraum

März bis September 2022

Konversion und Revitalisierung des ehemaligen Schwellenwerksgeländes In Kirchseeon , 21. Mai 2022

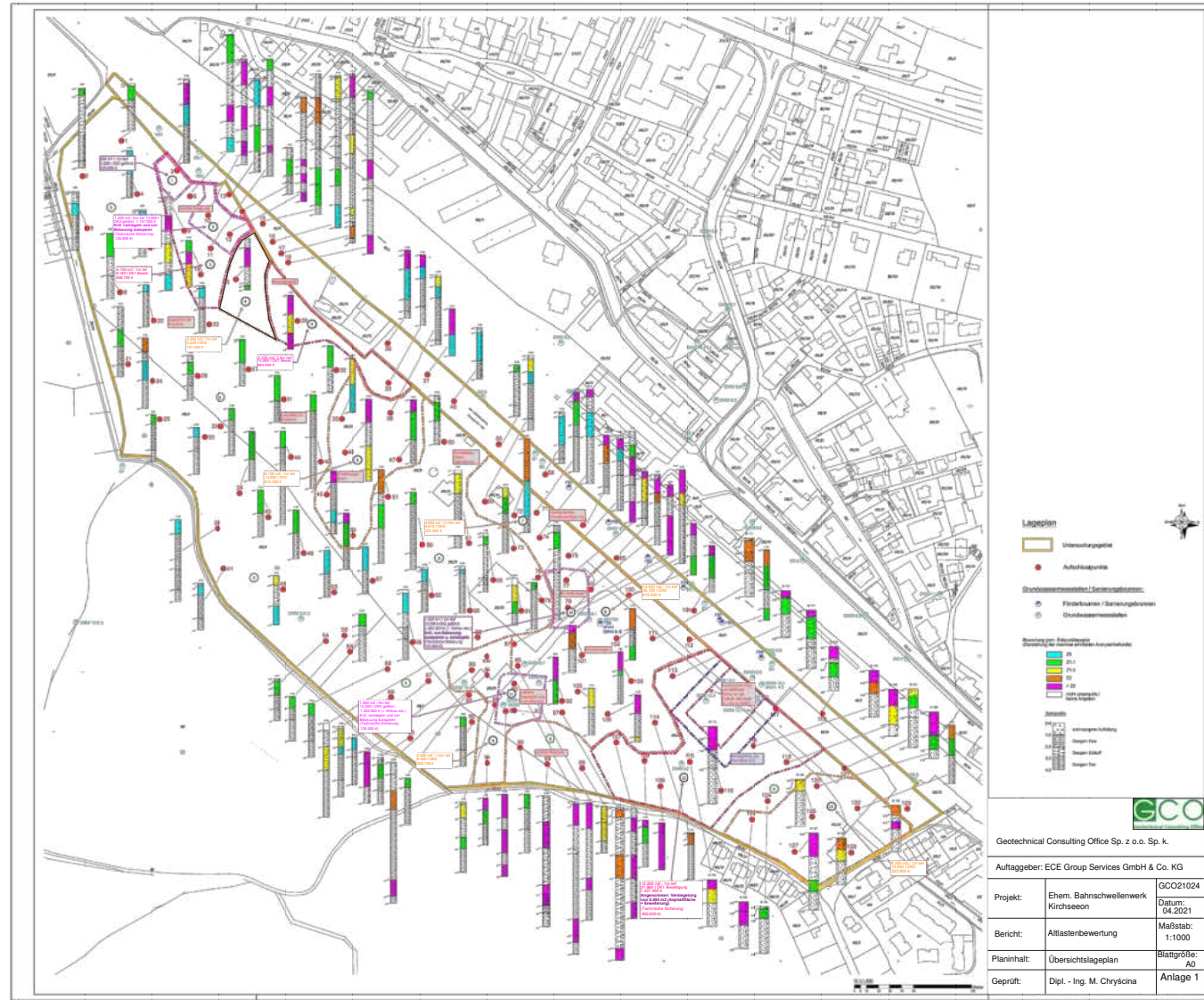
NATUR- UND ARTENSCHUTZ, FREIRAUM UND VEGETATION

FAZIT

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



SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS



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

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

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

→ Gutachten liegen bereits vor. Entsprechende Fachämter sind eingebunden.

MASTERPLAN - Aushub

SCHLÜSSELMASSNAHMEN

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

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

Zwei Bereiche werden versiegelt.

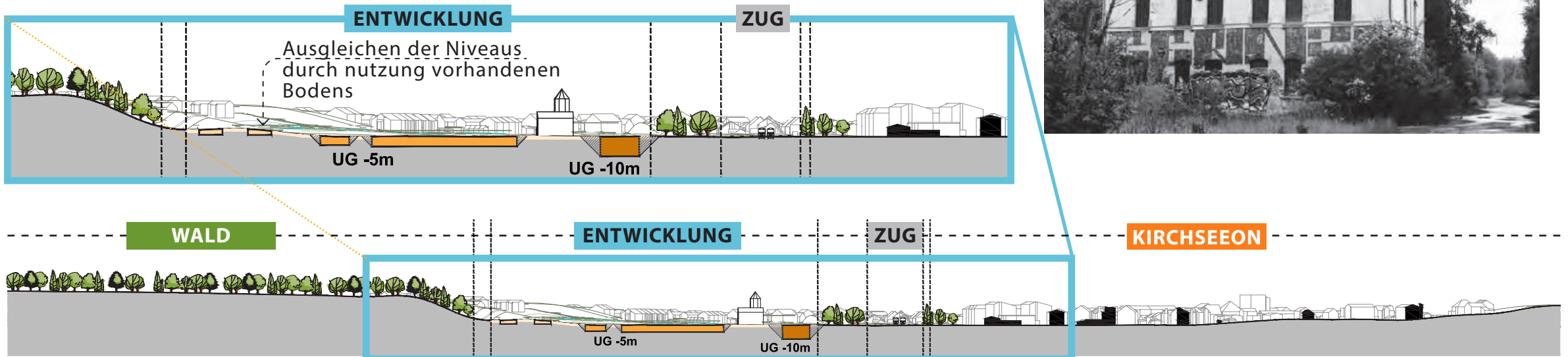
Außerdem werden **je nach Baugrubenkonzept weitere Böden entnommen und entsorgt.**



KIRCHSEON



Schnitt



SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

Schutzmassnahmen, z.B.:



Wir halten sie informiert!

Das rote Telefon

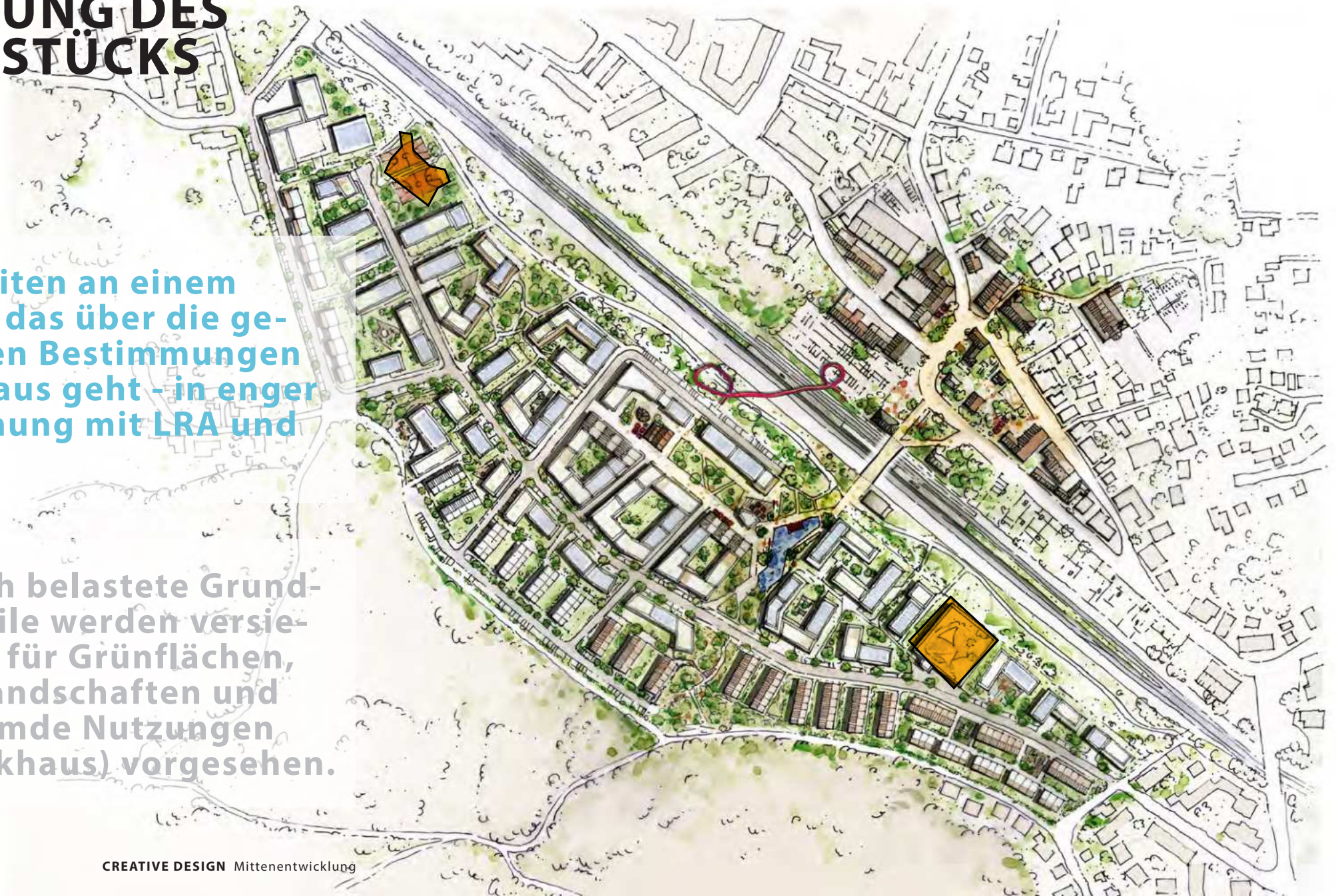
Immer erreichbare Info-Hotline



SANIERUNG DES GRUNDSTÜCKS

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

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



FAZIT

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

UNSERE IDEE FÜR EINE GEMEINSAME ENTWICKLUNG

Jetzt sind
sie gefragt!

KIRCHSEEN



**VIelfÄLTIGE
WOHNTYPOLOGIEN**

**INTEGRATION DES
HISTORISCHEN ERBES**



**FREIZEIT UND
ERHOLUNG**




**LEBENDIGE ERGESCHOSSE
IM HERZ DES QUARTIERS**



**VIEL GRÜN IN DEN
QUARTIEREN**



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

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

The background of the entire page is a light blue color with a faint, semi-transparent image of several hands of different skin tones reaching out and holding a globe. The hands are positioned around the globe, symbolizing global unity and teamwork.

LASST UNS GEMEINSAM KIRCHSEEON GESTALTEN