

März 2009

Gemeindeentwicklungsprogramm Gemeinde Eching

Ergänzung zur 2. Fortschreibung 2009



Vorwort

Im Jahre 2003 wurde das Gemeindeentwicklungsprogramm Eching, in dem sich unsere Gemeinde eine Leitlinie für die künftige Entwicklung gibt, zum zweiten Mal fortgeschrieben. Neuere Entwicklungen und geänderte Rahmenbedingungen haben die Gemeinde veranlasst, die 2. Fortschreibung zu ergänzen und die Entwicklungsziele, insbesondere im Umfeld des Hollerner Sees umfassend darzustellen und zu verdeutlichen.

Mit dem Hollerner See im Echinger Westen entsteht derzeit ein überörtliches Erholungsgelände mit einem großen See mit einer Länge von über 1 km und einer Fläche von über einem halben Quadratkilometer. Das bereits erschlossene, nahe gelegene heiße Thermalwasser in Unterschleißheim und die gute Verkehrsanbindung an die B 13 bieten die Chance, neben der öffentlichen Erholungsnutzung auch ein Thermalbad mit ergänzenden Nutzungen zu errichten.

Die Gemeinde Eching und die Stadt Unterschleißheim haben sich in dem 2005 gegründeten „Zweckverband Erholungsgebiet Hollerner See Eching / Unterschleißheim“ das Ziel gesetzt die Entwicklung, den Ausbau und die Nutzung des geplanten Erholungsgebietes, unter Einbeziehung des Hollerner Sees und des Thermalwassers von Unterschleißheim durchzuführen. Die geplanten Entwicklungen am Hollerner See als Thermen- und Freizeitanlage, als landschaftliches Naherholungsgebiet, als Badesee mit großzügiger Thermen- und Hotelanlage werden zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität in der Region beitragen. Das Thermalbad liegt äußerst günstig im Großraum München und lässt weitere Folgenutzungen im Gesundheits- und Wellnessbereich erwarten. Mit einer moderaten baulichen Entwicklung nördlich der Siedlung am Geflügelhof, östlich der B 13 erfährt die Thermenanlage eine städtebauliche Integration sowie eine Abrundung und Ergänzung des östlichen Ortsrandes der Stadt Unterschleißheim auf dem Gebiet der Gemeinde Eching.

Die Verwirklichung dieses interkommunalen Entwicklungszieles ergibt für die beiden Kommunen die Chance zukunftssträchtige Arbeitsplätze im Dienstleistungsbereich zu schaffen und das positive Image der gesamten Region "Münchner Norden" zu stärken und weiter aufzuwerten.

In der vorliegenden Ausarbeitung, die in enger interkommunaler Abstimmung mit der Stadt Unterschleißheim entstand, werden die Kapitel 2 (Rahmenbedingungen), 5 (Wirtschaftsstruktur), 8 (Siedlungsentwicklung), 9 (Verkehr) und 10 (Gesundheit, Freizeit, Sport und Erholung) teilweise ergänzt und fortgeschrieben.

Durch die Ergänzung der 2. Fortschreibung des Gemeindeentwicklungsprogramms Eching stellen wir die Realisierung des Erholungsgebietes Hollerner See und mögliche weitere Entwicklungen schon frühzeitig als ein sehr nachhaltiges Ziel der Echinger Kommunalpolitik dar.

Eching, im Januar 2009

Josef Riemensberger
Erster Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

| | | | |
|----------|--|---------------------------|----|
| 1 | Allgemeine Ziele | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 2 | Rahmenbedingungen | | |
| 2.1 | Äußere Einflüsse auf die Gemeindeentwicklung | | 5 |
| 2.1.1 | Überörtliche Planungen | | 5 |
| 2.1.1.1 | Magenetschwebebahn | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 2.1.2 | Auswirkungen überörtlicher Großprojekte | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 2.1.2.1 | Großflughafen München II | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 2.2 | Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan | | 6 |
| 2.3 | Heideflächenkonzept | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 3 | Bevölkerung | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 4 | Gemeinbedarfseinrichtungen | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 5 | Wirtschaftsstruktur | | |
| 5.1 | Gewerbe | | 7 |
| 5.1.1 | Sparsamer Flächenverbrauch | | 8 |
| 5.1.2 | Stärkung des Einzelhandels und der gewerblichen Dienstleistung | | 8 |
| 5.1.3 | Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Gewerbebetriebe | | 9 |
| 5.2 | Handwerk | | 10 |
| 5.3 | Landwirtschaft | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 5.4 | Sand- und Kiesabbau | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 6 | Natur- und Landschaftsschutz | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 7 | Lokale Agenda 21 | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8 | Siedlungsentwicklung | | |
| 8.1 | Allgemeines | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.2 | Soziale Vorstellungen | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.3 | Bauliche Verdichtung und vorbereitende Bauleitplanung | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.4 | Neuweisungen | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.4.1 | Lärmschutz | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5 | Ortmitten und Ortsteile | | 11 |
| 8.5.1 | Ortmitte Eching | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5.2 | Ortmitte Dietersheim | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5.3 | Ortmitte Günzenhausen | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5.4 | Ortmitte Ottenburg | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5.5 | Ortmitte Deutenhausen | - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.5.6 | Ortsteil Hollern (Geflügelhof) | | 11 |
| 8.5.7 | Echinger Norden | - siehe 2. Fortschreibung | |



| | | |
|-----------|--|----|
| 8.6 | Freiraumstruktur | 11 |
| 8.6.1 | "Netzwerk" Grünstruktur | 11 |
| 8.6.2 | Zentrale Grünachse und Grüner Rahmen | 12 |
| 8.6.3 | Dörfliche Identität der Ortsteile - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.6.3.1 | Dietersheim - siehe 2. Fortschreibung | |
| 8.6.3.2 | Günzenhausen, Ottenburg und Deutenhausen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9 | Verkehr | |
| 9.1 | Überörtlicher Straßenverkehr - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.1.1 | Verlegung der St 2053 - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.1.2 | Anschluss an die Autobahn A 92 - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.2 | Ortsgebundener Kfz-Verkehr | 13 |
| 9.2.1 | Fließender Kfz-Verkehr - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.2.2 | Ruhender Verkehr - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.2.3 | Fuß- und Radwegenetz | 13 |
| 9.2.4 | Erschließung im Westen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.2.5 | Bebauungsplan Nr. 23 "Nördlich und südlich der Bahn" - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.3 | Öffentlicher Personennahverkehr - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.3.1 | Bahn-Ausbau - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.3.2 | S-Bahn-Haltestellen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.3.3 | U-Bahn-Anbindung - siehe 2. Fortschreibung | |
| 9.3.4 | Busverbindungen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10 | Gesundheit, Freizeit, Sport, Erholung | |
| 10.1 | Grünflächen und Freizeiteinrichtungen | 14 |
| 10.1.1 | Anpassung an Bevölkerungsentwicklung | 14 |
| 10.1.2 | Weiterentwicklung des Freizeitgeländes | 14 |
| 10.1.3 | Gestuftes Freiflächensystem | 15 |
| 10.2 | Sport- und Spieleinrichtungen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10.2.1 | Sportflächen - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10.2.2 | Spielplätze - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10.3 | Kleingärten - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10.4 | Golfplatz - siehe 2. Fortschreibung | |
| 10.5 | Landschaftliche Erholung | 16 |
| 10.5.1 | Erholungsschwerpunkte | 16 |
| 10.5.2 | Fuß- und Radwegenetz | 16 |
| 10.5.3 | Landschaftsqualitäten | 17 |
| 11 | Ver- und Entsorgung - siehe 2. Fortschreibung | |
| 12 | Öffentliche Sicherheit und Ordnung - siehe 2. Fortschreibung | |
| 13 | Allgemeine Verwaltung - siehe 2. Fortschreibung | |
| 14 | Finanzen - siehe 2. Fortschreibung | |



2 Rahmenbedingungen

2.1 Äußere Einflüsse auf die Gemeindeentwicklung

Hauptziel der weiteren Gemeindeentwicklung ist die Förderung und Umsetzung intensiver und innovativer Nutzungsansprüche im Ballungsraum München. Die Weiterentwicklung bewährter und überschaubarer Strukturen im interkommunalen Ausgleich wird dabei besonders angestrebt.

Die gemeinsamen Planungen gehen dabei in der interkommunalen Zusammenarbeit weit über das bisher bekannte hinaus und fördern moderne gesellschaftliche und wirtschaftliche Zusammenhänge. Die Ortsentwicklung muss sich heute in zunehmenden Maße mit den Veränderungen und der Weiterentwicklung in der Region auseinandersetzen. Mit der günstigen Lage Echings im Großraum München sollen die sich bietenden Chancen genutzt werden.

Seit Mitte der 80er Jahre sind zwischen der Landeshauptstadt und dem Flughafen viele neue Arbeitsplätze gerade im Dienstleistungsbereich entstanden. International vernetzte Unternehmen haben hochqualifizierte Mitarbeiter an den Standort gebracht, die auch höhere Ansprüche an die Wohnumfeldqualität und das Freizeitangebot stellen.

Durch Bevölkerungswachstum und deutliche Verbesserung und Ausbau der Erholung und der Gesundheitsvorsorge sowie der Prävention wird die Wohnqualität und Zufriedenheit der Bevölkerung deutlich erhöht. Das Naherrücken der Großstadt verändert die Strukturen und bedingt aufgrund der städtischen Entwicklung ganz neue Nutzungsformen im Bereich der weichen Standortfaktoren. Eine gravierende Veränderung der Siedlungsstruktur mit ganz neuen Bedürfnissen und Wünschen geht damit einher.

Durch die Ortsplanung und im Vorgriff darauf in der Anpassung und Überarbeitung des GEP werden moderne Entwicklungen frühzeitig aufgegriffen und bilden die Grundlage für innovative Weiterentwicklungen.

Zunehmend wichtiger ist es, Strukturkonzepte einzelner Kommunen in interkommunaler Zusammenarbeit zu einem Gesamtkonzept zusammenzuführen und weiter zu entwickeln, um den Wohnwert und das positive Image der Region zu steigern.

2.1.1 Überörtliche Planungen

Die Bemühungen der Nordallianz (Stadt Unterschleißheim, Gemeinde Eching, Gemeinde Oberschleißheim, Gemeinde Ismaning, Gemeinde Unterföhring, Gemeinde Neufahrn, Stadt Garching, Gemeinde Hallbergmoos) um eine Aufwertung des Münchner Nordens und die Verhinderung der Ballung negativer Einrichtungen haben in der Vergangenheit zu beachtlichen Erfolgen und zu sehr positiven Entwicklungen geführt.

Ein wichtiger Schritt zur gemeinsamen Steuerung der Entwicklung in der Region war der Zusammenschluss mit den Nachbargemeinden in der so genannten „Nordallianz“. Diese interkommunale Zusammenarbeit und deren Vertiefung in Zweckverbänden mit der gemeinsamen Bearbeitung und Entwicklung von Rahmenplanungen kommunaler Erholungseinrichtungen und übriger Ver- und Entsorgungsbereiche bringen erhebliche Vorteile für die beteiligten Kommunen.



Eine Gesamtplanung auf interkommunaler Ebene bietet die einmalige Chance am Hollerner See eine öffentliche und kommerzielle Freizeitnutzung zusammenzuführen und voneinander profitieren zu lassen mit Angeboten zur präventivmedizinischen Gesundheitsvorsorge, die zu wichtigen Alleinstellungsmerkmalen im Ballungsraum München führen werden. Positivplanungen waren in den letzten Jahrzehnten die Markenzeichen in unserem Raum und haben ihm seine Dynamik und positive Rahmenbedingungen geschaffen. Der Bau und Ausbau sehr großzügiger Erholungseinrichtungen vor allem um den Hollerner See gibt der Region ein neues Gesicht und ein sehr positives Image im Verdichtungsraum. Das überörtliche Straßennetz ist sehr leistungsfähig und bewältigt den Verkehr rund um die geplanten Nutzungen am Hollerner See und am Geflügelhof.

Die räumliche Einschränkung der Entwicklung von Unterschleißheim gebieten es in einer interkommunalen Entwicklungsgemeinschaft die in Unterschleißheim erfolgreich begonnene Strukturentwicklung auch östlich der B 13 fortzuführen. Die Nachfrage und die Standortqualität begünstigen diese Entwicklung.

Weiterhin sind Probleme im überörtlichen Straßenverkehrsnetz zu lösen wie die Entlastung der Ortsmitte Echings, Dietersheims und Günzenhausens vom Durchgangsverkehr, die Anbindung der Gewerbegebiete Nordost und Nordwest an die A 92 sowie die geplante Trassenführung der Staatsstraße im westlichen Abschnitt (Kreuzhof / Hollerner See).

2.2 Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan

Die Planungsvorgaben des Landesentwicklungsprogramms und des Regionalplans bilden eine wesentliche Grundlage der gemeindlichen Planungen. Die gemeindliche Planungshoheit ist dabei besonders hervorzuheben.

Für den großen Verdichtungsraum München sehen Landesentwicklungsprogramm und Regionalplan eine Deckung des Siedlungsflächenbedarfs durch intensivere Flächennutzung entlang leistungsfähiger Verkehrsachsen wie z.B. der B 13 vor. Siedlungstätigkeiten für Wohnen und Gewerbe sollen sich jedoch grundsätzlich im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen. Dazu ist es stets erforderlich, die gemäßigte Ausweisung neuer Bauflächen und die Beibehaltung der bisherigen Baustruktur für Eching zu erhalten. Für die Ortsteile Günzenhausen, Ottenburg und Deutenhausen sieht der Regionalplan eine Beschränkung der Siedlungstätigkeit auf den örtlichen Bedarf vor.

Für Dietersheim ist aufgrund der positiven Entwicklungen im Umfeld der Universitätsstadt Garching eine erhebliche Nachfrage vorhanden, die durch die Schaffung des U-Bahnhalts „Garching Forschungsgelände“ zugenommen hat. Durch die günstige Lage von Dietersheim zum Universitäts- und Forschungsgelände in Garching ergeben sich gute Möglichkeiten einer qualitätvollen Wohnbauentwicklung. Diese hat die Gemeinde Eching mit ersten Flächennutzungsplan-Änderungen und Bebauungsplänen bereits in der Umsetzung.



5 Wirtschaftsstruktur

5.1 Gewerbe

Wichtiges Ziel der Gemeindepolitik ist die Sicherung und Schaffung von qualifizierten Arbeitsplätzen.

Seit 1992 ist die Zahl der Auspendler in Eching von ca. 3.300 auf ca. 4.300 (1998) gestiegen. Um eine engere Bindung zwischen Wohn- und Arbeitsplatz zu erreichen und auch um die Verkehrsproblematik zu mindern, ist die Schaffung weiterer attraktiver Arbeitsplätze in Eching und der näheren Umgebung ein wichtiges Ziel der Gemeindeentwicklung. Die Gemeinde wird die Infrastruktur im gewerblichen Bereich weiterentwickeln und für die Ansiedlung von Hoch-Technologie-Firmen vorbereiten. Zusätzlich soll durch die Bereitstellung kleinerer Grundstücke mehr Dynamik innerhalb der Gewerbegebiete entstehen. Die Verbindung und die interkommunale Zusammenarbeit im gewerblichen Bereich wird durch die gemeinsamen Aktivitäten mit Unterschleißheim in der „Nordallianz“ und in der Kooperation in Zweckverbänden gestärkt und ausgebaut. Unterschleißheim kann künftige, großzügige Sport- und Freizeittrends auf eigenem Gebiet nicht mehr darstellen.

Bereits jetzt können durch die Vielschichtigkeit der unterschiedlichen Gewerbegebiete in Eching und in der Umgebung nahezu alle Ansprüche interessierter Firmen befriedigt werden.

Die Gemeinde hat bereits mehrere Gutachten zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes in Auftrag gegeben und bemüht sich zudem um eine intensive Zusammenarbeit mit dem örtlichen Einzelhandel.

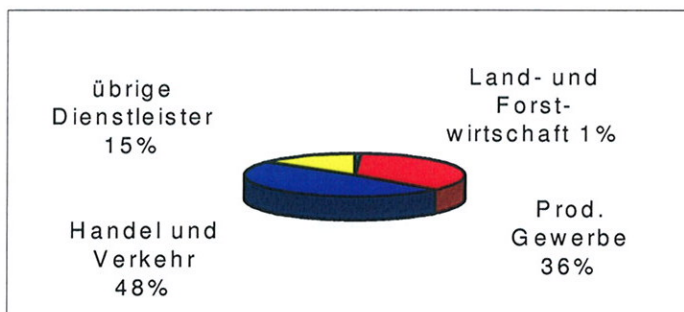


Abb. 1: Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte 1998

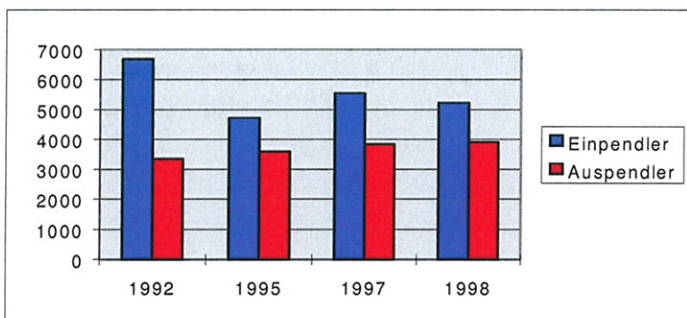


Abb. 2: Pendler



5.1.1 Sparsamer Flächenverbrauch

Um einen sparsamen Flächenverbrauch zu gewährleisten sollen weitere, über den Bestand hinausgehende Flächen für Gewerbebetriebe bzw. Verbrauchermärkte erst nach Ausschöpfung des bestehenden Baurechts und im Gewerbegebiet Eching-Ost erst mit Verwirklichung des geplanten Autobahnanschlusses an die A92 und der damit verbundenen neuen Verkehrserschließung bebaut bzw. ausgewiesen werden.

Am Geflügelhof bietet die unmittelbare Nähe zu Unterschleißheim und zum Hollerner See erhebliches gemeinsames interkommunales Entwicklungspotential. Dieses Potential gilt es gemeinsam zu entwickeln und durch innovative Projekte entlang der B13 und auf der Westseite des Hollerner See zu ergänzen und auszubauen.

Für den gewerblichen Sektor sind in Eching ca. 131 ha durch Bauleitplanungen ausgewiesen, davon sind über 10 % noch unbebaut (nicht enthalten sind dabei einzelne gewerblich genutzte Grundstücke in allen Ortsteilen). Die übrigen bebauten Flächen des Hauptortes Eching, für Wohnen, Gemeinbedarf, Dienstleistungen und Handel, umfassen zum Vergleich etwa 150 ha. Für die Beurteilung künftiger gewerblicher Planungen ist zu berücksichtigen, dass das größte Gewerbegebiet Eching-Ost bereits seit 28 Jahren durch einen rechtsgültigen Bebauungsplan zur Verfügung steht, aber ca. 13% der Grundstücksflächen noch nicht bebaut sind bzw. auf bebauten Grundstücken das ursprüngliche Baurecht teilweise nicht voll ausgenutzt wird. Tatsächlich war das durch den Bebauungsplan von 1980 geschaffene Baurecht 1998 erst zu 50% ausgeschöpft. Durch den Bau der Autobahnanschlussstelle Eching – Ost, deren Finanzierung und endgültige Abwicklung hinsichtlich der Entschädigungsfrage noch zu erheblichen Teilen den gemeindlichen Haushalt belastet, ist eine leistungsfähige und ausbaufähige Verbindung mit direkter Anbindung an das Autobahnnetz geschaffen worden.

Die Sicherung und Erweiterung der verkehrlichen Erschließung war Voraussetzung für die Entwicklung der gewerblichen Wirtschaft und die Schaffung weiterer Nutzungsmöglichkeiten in Eching-Ost.

5.1.2 Stärkung des Einzelhandels und der gewerblichen Dienstleistung

Der Einzelhandel und das Gewerbe in der Ortsmitte sind zu stärken. Diesem Ziel darf auch die weitere Entwicklung des Gewerbegebietes Eching-Ost nicht entgegen stehen.

Um eine langfristige Stärkung des Einzelhandelsstandortes Eching zu sichern, müssen die Entwicklungen der beiden Gewerbebestände der Gemeinde einander entsprechen. Bestimmte Branchen müssen, um die städtebauliche Entwicklung in der Ortsmitte zu sichern auch dort angesiedelt und betrieben werden:

Die Gemeinde hat zur Gewerbeentwicklung verschiedene Gutachten erstellen lassen, welche Aussagen zur Standortqualität und zu deren Entwicklung treffen. Attraktivitätssteigerungen sind durch Vergrößerung des Angebotes möglich. Der Ausbau des weiten Feldes der Dienstleistungen wird immer bedeutender. Die am Hollerner See geplante Thermenanlage mit Hotel und die daraus resultierenden Folgebetriebe für



Gesundheitsvorsorge, Sport und Freizeit werden eine immer wichtigere Rolle für die positive Entwicklung der weichen Standortfaktoren spielen. Mit Fertigstellung des Hollerner Sees und Abschluss der Rekultivierung wird dort auch eine intensive und nachhaltige Erholungsanlage des überörtlichen Erholungsflächenvereins entstehen.

In Zusammenarbeit mit den Echinger Fachbetrieben e.V. wird die Gemeinde die Umsetzung der Untersuchungsergebnisse durch externe Berater unterstützen. Das Gutachten sowie die Beratung werden auch in Zukunft beständig fortgeführt und aktualisiert werden. Auch eine Verbesserung der gestalterischen Qualität des Ortszentrums muss in diesem Zusammenhang angestrebt werden. Die Gemeinde wird dabei die Anstrengungen des örtlichen Einzelhandels und der modernen Dienstleister soweit möglich unterstützen. Im Rathaus wird ein Ansprechpartner zum Thema Stärkung des Einzelhandels und Wirtschaftsförderung benannt werden. Dieser koordiniert und steuert notwendige Aktivitäten zur Förderung des Einzelhandels und bezieht alle Beteiligten ein. Gemeinsam mit einer Beratungsagentur werden sinnvolle Maßnahmen projekthaft initiiert und umgesetzt.

Die 4 verkaufsoffenen Sonntage mit entsprechendem Rahmenprogramm in der Ortsmitte geben die Möglichkeit zum Einkaufserlebnis und bringen ein positives Image.

5.1.3 Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Gewerbegebiete

Für eine größere Attraktivität und Leistungsfähigkeit der Gewerbegebiete sollen ortsplanerische und grünordnerische Maßnahmen zur Verbesserung der städtebaulichen und ökologischen Qualität eingeleitet werden. Zur Reduzierung und Entflechtung des Verkehrs soll neben der Anbindung an das überörtliche Straßennetz auch die Anbindung an den ÖPNV sowie die Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer verbessert werden.

Im Gewerbegebiet Eching-Ost wird zukünftig ein größerer Branchenmix angestrebt, sowohl zur wirtschaftlichen Stabilisierung als auch zur Steigerung der Attraktivität der Gewerbegebiete. Im Entwicklungsbereich Hollerner See, östlich der B 13 sind folgende Nutzungen denkbar: nicht störendes Gewerbe im Bereich Dienstleistung oder Verwaltung, Studentenwohnungen, Forschungseinrichtungen in Kombination mit Freizeiteinrichtungen, Sporteinrichtungen, z.B. Hochschulsport, präventivmedizinische Folgebetriebe zur geplanten Therme, Wohnnutzung, Bedienstetenwohnungen für Thermenmitarbeiter.

Bei den Misch- und Gewerbegebieten wurde bisher die Gestaltungsqualität und die Attraktivität größtenteils zu Gunsten der Baudichte vernachlässigt. In Gesprächen mit Vertretern der Wirtschaft wurde klar, dass heute auch in einem Gewerbegebiet an das Arbeitsumfeld, also an Charakter und Individualität, höhere Anforderungen zu stellen sind.

Im Gewerbegebiet Eching-Ost besteht hier noch ein deutlicher Bedarf an Auflockerung und Strukturierung. Vor allem ist auf eine bessere Gestaltung der Gebäude und deren Vorzonen hinzuwirken sowie auf Veränderungen im Straßenprofil und Begrünungen im Straßenraum. Gliedernde Grünflächen sollen erweitert und verstärkt als benutzbare Freiräume gestaltet werden. Sie sollen Aufenthalts- und Verbindungsfunktion besitzen, die Grünbezüge zu den Wohngebieten und zur freien Landschaft herstellen und damit in das gesamtörtliche Freiraumsystem eingebunden werden. Bei der Gestaltung der betrieblichen Gebäude und Freiflächen sollen verstärkt ökologische Anforderungen berücksichtigt werden.



5.2 Handwerk

Für das Handwerk sollen vordringlich Leerflächen in den bestehenden Gewerbegebieten genutzt werden, bei Bedarf sind Überlegungen für einen zweiten Handwerkerhof anzustellen. Auch das bestehende Handwerk soll durch die Gemeinde unterstützt werden.

Die räumlichen Verhältnisse des bestehenden Handwerkerhofes im Gewerbegebiet Nordost erwiesen sich als zu kleinteilig und zu eng bemessen, so dass weitere Flächen für Handwerksbetriebe in den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen oder in den noch freien Arrondierungsflächen nördlich oder südlich der Bahn bereitgestellt werden müssen. Nach Auswertung der Bestandserhebung können für anzusiedelnde Handwerksbetriebe auch geeignete Flächen im Gewerbegebiet Ost, in begrenztem Umfang auch nördlich oder östlich des Gewerbegebietes Nordost vorgesehen werden. Die wichtigsten Voraussetzungen für den neuen Standort werden die Berücksichtigung von Immissionsbeeinträchtigungen und eine gute Verkehrserschließung sein.



8 Siedlungsentwicklung

8.5 Ortsmitten und Ortsteile

8.5.6 Ortsteil Hollern (Geflügelhof)

Der Entwicklung des Ortteiles Hollern von einer Ansammlung landwirtschaftlicher Anwesen hin zu einer Siedlungseinheit muss durch Strukturkonzepte Rechnung getragen werden.

Durch die Lage des Hollerner Sees zum Geflügelhof und seiner Erschliessung besteht die einzigartige Chance, gemeinsam mit der Stadt Unterschleißheim in interkommunaler Zusammenarbeit, die Entwicklung Hollerns östlich der B 13 neu anzugehen und die Nachfrage nach Nutzungen im Umfeld der Stadt Unterschleißheim großräumig zu verbinden.

Die Stadt Unterschleißheim stößt bereits an ihre Entwicklungsgrenzen. Seit mehr als 10 Jahren fand die Entwicklung hochwertiger Gewerbeflächen entlang der B 13 auf der Westseite statt. Neben der Deutschlandzentrale für Microsoft sind dort der IT-Port mit Büromietflächen für bedeutende Unternehmen, die Zentrale der Baader Wertpapierhandelsbank, Bärlocher und viele weitere Gewerbe- und Bürogebäude entstanden. Nachdem in naher Zukunft noch ein Hotel und die Fachoberschule dort entstehen werden sind dort keine weiteren Flächen verfügbar für Gewerbebetriebe. Eine künftige Weiterentwicklung mit Gewerbe- und Wohnflächen auf der Ostseite der B 13, als Fortführung des Echinger Ortsteils "Geflügelhof" ist schlüssig. Daneben sollen auch komplementäre Nutzungen für die benötigten Freizeitbetriebe Platz finden.

8.6 Freiraumstruktur

8.6.1 „Netzwerk“ Grünstruktur

Zur Erhaltung des Charakters von Eching als Gemeinde mit gut strukturierten Grünzügen und Grünflächen sollen diese zu einem Netzwerk mit Aufenthaltsqualität und Verbindungsfunktion ausgebaut werden.

Öffentliche Grünflächen im bebauten Bereich dienen sozialen Bedürfnissen sowie ortsplanerischen und gestalterischen Erfordernissen und erfüllen ökologische Funktionen. Sie sind Erholungs-, Spiel- und Begegnungsorte, verbessern das innerörtliche Kleinklima und sind Lebensraum für viele Pflanzen und Tiere. Im räumlichen Zusammenhang mit dem Fuß- und Radwegenetz ermöglichen sie eine autofreie, weniger immissionsbelastete Erschließungsstruktur „in zweiter Reihe“. Sie schaffen die Verknüpfung zur umgebenden Landschaft und sichern langfristig die Durchlässigkeit und die Verbindung von Siedlungsteilen.

In Eching ist es bislang gut gelungen, die noch intakte Landschaft auch in den Ort herein spürbar zu erhalten. Je dichter und „städtischer“ die innerörtliche Bebauung wird, desto wichtiger ist ein Ausgleich durch gliedernde zusammenhängende Grünflächen um die



aufzufüllende bebaute Ortsgestalt herum. Um die Qualität des Wohnumfeldes dauerhaft zu sichern, ist auf die Schaffung und den Erhalt der Freiraumstruktur gleichermaßen in Neubaugebieten wie auch in innerörtlichen Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten zu achten.

8.6.2 Zentrale Grünachse und Grüner Rahmen

Im innerörtlichen Grünsystem soll die Anbindung des Erholungs- und Freizeitgeländes an die Ortsmitte verbessert und eine zentrale Grünachse entwickelt werden. Die Anbindung des Hollerner Sees über einen "grünen Gürtel" bis zu den Park-, Spiel und Sportflächen westlich und nördlich vom Echinger See wird die Attraktivität und die Wohnqualität im Westen mit den möglichen Entwicklungsbereichen sehr positiv beeinflussen und zu einer deutlichen Aufwertung und Steigerung der Lebensqualität führen. Bestehende grüne Freiräume in den Siedlungsteilen sollen untereinander besser verknüpft und an die Ortsmitte angebunden werden. Die Ortsränder sollen langfristig als durchgängiger Grüngürtel ("Grüner Rahmen") und als Verbindungsglied zwischen den innerörtlichen Freiräumen und den intensiven landschaftlichen Erholungsbereichen gestaltet werden.

In Fortsetzung des zentralen Grünzuges von der Hubergasse bis zum Stachus soll die Qualität der Verbindung zum südlichen Ortsrand entlang der Heidestraße funktional und gestalterisch verbessert werden. Nach dem Vorbild der bereits bestehenden, hochwertigen Freiraumsysteme in einigen neueren Siedlungsteilen (z.B. Nördliche Kleiststraße, Westlich der Frühlingsstraße) mit ihrem einladenden und identitätsstiftenden Charakter soll die Struktur in den Nachverdichtungsgebieten verbessert und fehlende Verbindungen zwischen verschiedenen Siedlungsbereichen, besonders im Echinger Westen, hergestellt werden. Neben der langfristigen Entwicklung des westlichen Ortsrandes müssen vor allem am nördlichen Ortsrand im Übergang zur Naherholungslandschaft des Moores weitere Eigenentwicklungen, die das Orts- und Landschaftsbild belasten, verhindert werden.



9 Verkehr

9.2 Ortsgebundener Kfz-Verkehr

9.2.3 Fuß- und Radwegenetz

Das Fuß- und Radwegenetz soll weiter ausgebaut werden. Dadurch soll eine größere Sicherheit der Fußgänger und Radfahrer im Straßenverkehr erreicht werden und die autofreie Mobilität verbessert werden.

Um das Radfahren im Gemeindegebiet attraktiver zu gestalten sollen auch im Ortsbereich Lücken im Wegenetz geschlossen und die vorhandenen Radwege auf Ihre Sicherheit überprüft und gegebenenfalls verbessert werden.

In Dietersheim sollen die Radwegeverbindungen bis zur U-Bahn in Garching und nach Neufahrn ausgebaut werden.

Bei den Fußgängerwegen soll verstärkt auf eine behindertengerechte Qualität geachtet und dahingehend notwendige Maßnahmen (z.B. Absenkung von Bordsteinkanten) durchgeführt werden.



10 Gesundheit, Freizeit, Sport, Erholung

10.1 Grünflächen und Freizeiteinrichtungen

10.1.1 Anpassung an Bevölkerungsentwicklung

Öffentliche Grünflächen und Freizeiteinrichtungen sollen ein großes Maß an Vielfalt und freizügiger Betätigung bieten. Die Anpassung der Flächen und Einrichtungen an das Bevölkerungswachstum sowie veränderte und gestiegene Erwartungen der Nutzer sind bei der künftigen Betrachtung besonders zu würdigen und zu beachten.

Der Hollerner See ist dabei unter besonderer Berücksichtigung seiner Größe und Ausmaße sowie seiner einzigartigen Lage im Verdichtungsraum besonders zu beachten und zu entwickeln. Durch die Gründung des Zweckverbandes Erholungsgebiet Hollerner See Eching/ Unterschleißheim (Mitglieder: Gemeinde Eching, Stadt Unterschleißheim) wurde ein wesentlicher Schritt in der interkommunalen Zusammenarbeit bei der Entwicklung und Gestaltung von großen überörtlichen Erholungseinrichtungen getan. Die gewerbliche intensivere Nutzung eines Teils des Hollerner Sees an der Westseite ist in der Verbindung mit dem See die geeignetste Fläche für eine hochwertige gewerbliche Erholungsanlage.

Veränderungen im beruflichen Leben, neue Erwartungen und Wünsche in der Freizeitgestaltung machen es erforderlich, den Bürgerinnen und Bürgern ein angemessenes Angebot an hochwertigen Erholungs- und Freizeiteinrichtungen anzubieten. Durch die rasante Entwicklung im gesamten Wellnessbereich insbesondere der kommerziellen Einrichtungen ist es geboten, die Chancen einerseits zu nutzen und andererseits große und geräumige Einrichtungen zu schaffen in denen der Gesundheitsaspekt und die Prävention sowie insbesondere der Wohlfühleffekt im Vordergrund stehen. Die Veränderungen in der Gesellschaft zeigen das Erfordernis einer solchen Einrichtung im Norden von München ganz besonders. Im Vergleich zur Landeshauptstadt und zum Münchner Süden ist das Angebot an Einrichtungen zur hochwertigen Freizeitgestaltung und individuellen Gesundheitsvorsorge im Münchner Norden nicht ausreichend. Der Hollerner See ist in seiner Größe und seiner Dimension eine ideale Lage für die Ansiedlung einer Therme, die insbesondere Gesundheit und Prävention sowie Ruhe und Wohlfühlcharakter in den Vordergrund stellen soll. Eine solche Einrichtung kann nur im Rahmen einer interkommunalen Zusammenarbeit betrachtet und angegangen werden.

Die Entwicklungen am Hollerner See sollen in das gliedernde und gestufte Freiflächensystem mit vielen Radwegeverbindungen und hochwertigen naturnahen Flächen eingebunden sein und für das gesamte Gemeindegebiet und die Region ideale Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten und damit das Gesamt-Image entscheidend aufzuwerten helfen.



10.1.2 Weiterentwicklung des Freizeitgeländes und der Verbindungsachsen zu den großen überörtlichen Erholungsangeboten in der Gemeinde Eching.

Der grüne Ortsrand im Echinger Süden mit auf die Gemeinde Eching bezogenen Sport- und Freizeiteinrichtungen soll langfristig eine großzügige Anbindung zum künftigen Naherholungsgebiet Hollerner See bekommen. Die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen in Richtung Westen sind in dieses gestufte hochwertige Freiflächensystem einzubinden.

Mit den öffentlichen Bereichen am Hollerner See, die 2017 allesamt endgültig hergestellt sein werden, ist in der Gemeinde Eching und der näheren Umgebung ein sehr guter Versorgungsgrad im Bereich öffentlicher Parkanlagen und Bademöglichkeiten erreicht. Diesem Vorbild entsprechend soll langfristig auch der künftige westliche Ortsrand einen grünen, der Erholung dienenden Ortsabschluss erhalten, mit großzügiger Anbindung an den Hollerner See. Die geplanten Entwicklungen am Hollerner See als Thermen- und Freizeitanlage, als landschaftliches Naherholungsgebiet, als Badesee mit großzügiger Thermen- und Hotelanlage werden zu einer erheblichen Steigerung der Wohnqualität der Region und seine 120.000 Einwohner zwischen der Landeshauptstadt München und dem Flughafen beitragen.

10.1.2 Gestuftes Freiflächensystem

Innerhalb Echings soll das Konzept eines gestuften Freiflächensystems mit möglichst vielfältig nutzbaren, öffentlichen Freiräumen weiter verfolgt werden. Im Vordergrund steht dabei die ausreichende Versorgung mit wohnungsnahen Freiräumen. Sie sollen einen veränderbaren Charakter besitzen und besonders auf die Bedürfnisse von Kindern und älteren Menschen abgestimmt sein.

Bei der Entwicklung neuer und der Umstrukturierung bestehender Baugebiete sind entsprechende bedarfsgerechte Grünstrukturen vorzusehen.

Eine gute Versorgung mit wohnungsnahen und leicht zugänglichen, privaten und öffentlichen Grünflächen für Aufenthalt und Erholung ist ein wesentliches Merkmal von Wohnqualität und bewohnerfreundlichem Wohnumfeld. Diese Flächen sollen besonders für die weniger mobilen Bevölkerungsgruppen gut erreichbar und so gestaltet sein, dass sie als Orte der Begegnung und Erholung in angenehmer Atmosphäre angenommen werden. Ein gut strukturiertes Wohnumfeld dient damit auch der sozialen Stabilität in Wohngebieten.

Den öffentlichen Freiräumen kommt um so mehr Bedeutung zu, je verdichteter die Bauweisen und je kleiner die privaten Gartenflächen sind. Dies trifft gerade auch auf die Bebauungskonzepte des flächensparenden Bauens zu. Die Schaffung solcher öffentlicher Orte wird in zunehmendem Maße aber auch in bereits bebauten Gebieten notwendig, vor allem dort, wo durch Nachverdichtung private Gartenflächen drastisch verringert werden. Neben den eigentlichen Grünflächen muss aufgrund knapper werdender Flächenpotentiale und Finanzmittel auch der Straßenraum als Freiraum zunehmend soziale und ökologische Funktionen wahrnehmen. Dieser kann von spielenden Kindern, von Fußgängern und Radfahrern genutzt werden sowie der Förderung nachbarschaftlicher Kontakte dienen.



Auch bei der Um- und Neugestaltung von Wohnstraßen sollen diese Aspekte Beachtung finden.

10.5 Landschaftliche Erholung

10.5.1 Erholungsschwerpunkte

Die für die landschaftsbezogene Naherholung besonders geeigneten Landschaftsräume der Isaraue, der Heiden mit Echinger Lohe und Mallertshofer Holz und des Moosach-Mooses mit Hangleite sollen in ihrer Erholungsqualität erhalten und verbessert werden. Zum Ausgleich konkurrierender Interessen von Freizeit, Erholung und Naturschutz sollen Erholungsschwerpunkte geschaffen werden, mit deren Hilfe der Besucherdruck auf die ökologisch hochempfindlichen Bereiche gemindert werden kann.

Zum Schutz der Kernbereiche des Naturschutzes in Isaraue, Garchinger Heide und Echinger Lohe ist eine Verbesserung ihres landschaftlichen Umfelds sowie der landschaftlichen Bereiche im Randbereich der Ortschaften als Erholungsraum notwendig. Durch die Einrichtung von intensiv nutzbaren Aufenthalts- und Spielbereichen, die über ein Wegeangebot hinaus Möglichkeiten zu aktiveren Betätigungsformen (z.B. Spielwiesen) anbieten, soll die Erholungsqualität verbessert werden.

In siedlungsnahen Landschaftsbereichen, v.a. im westlichen Ortsrandbereich von Eching und in Dietersheim soll die räumliche Qualität der Landschaft durch Strukturanreicherungen verbessert und den Erholungsanforderungen angepasst werden. Auch hier sollen Aufenthaltsbereiche geschaffen werden, um neben der Entlastung von Naturschutzflächen Möglichkeiten der wohnungsnahen Kurzzeiterholung zu bieten.

10.5.2 Fuß- und Radwegenetz

Durch den Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes (vgl. Kap. 9.2.3) sollen die Erreichbarkeit der Landschafts-Schwerpunkte weitgehend abseits von Hauptverkehrsstraßen ermöglicht und die attraktiven Anlaufpunkte und Freizeiteinrichtungen verbunden werden (denn: Gestaltqualität wird als Zusammenhangsqualität erlebt). Durch die zukünftig gestaltete Landschaft zwischen Echinger See mit seinen nördlichen und westlichen Spiel-, Sport und Parkanlagen und dem Freizeitgelände rund um den Hollerner See kann eine große zusammenhängende Landschaftsgestaltung entstehen, die auf weite Zukunft hinaus hohe Lebensqualitäten für die ganze Nordallianz ermöglichen wird!

Der Ausbau des Wegenetzes soll auf die Erholungsschwerpunkte abgestimmt werden. Defizite bestehen v.a. im Moos und an der Hangleite. Das Wegesystem mit unterschiedlichen Wegevarianten soll die Landschaft netzartig erschließen. Im Süden Echings wurden in den letzten Jahren weitere Geh- und Radwegeverbindungen der „Nordallianz“ ergänzt, insbesondere die Verbindung Isaraue - Echinger Lohe - künftiger



Hollerner Badesees. Dazu wird in regelmäßigen Abständen eine neue Geh- und Radwegkarte von den Gemeinden der „Nordallianz“ erstellt.

Die Pflege des Netzes ist zu optimieren, hierzu wird die Gemeinde neue Konzepte in Zusammenarbeit mit den Landwirten entwickeln.

Der durchgängige Höhenweg zwischen Deutenhausen und Günzenhausen muss nach Abschluss der Rekultivierung im Bereich der Sandabbauvorhaben wieder hergestellt werden und soll parallel zur Staatsstraße nach Fürholzen weitergeführt werden. Die Verbindungen von Deutenhausen über Günzenhausen ins östliche Moos zu den Badeweihern sollen soweit nötig verbessert werden.

10.5.3 Landschaftsqualität

Die noch vorhandenen unverbauten und nicht von Verkehrsstraßen zerschnittenen Anschlüsse an die Landschaft sollen erhalten bleiben.

Eine wesentliche Qualität der Landschaft im Süden und Westen Echings besteht bislang darin, dass sie, im Gegensatz zu anderen Bereichen, nicht durch technische, lärmende und nur punktuell überwindbare Großstrukturen (Bahn, Autobahn) abgetrennt ist, sondern noch weitgehend leicht zugänglich ist und größere Stille besitzt. Dies soll auch in Zukunft erhalten bleiben. Die Auto-Anbindung der Parkflächen am Hollerner See erfolgt deshalb in erster Linie von der B 13 her.