

# 1

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Warum ein ISEK und wie läuft es ab?

#### AUSGANGSPOSITION

Die Gemeinde Hebertshausen ist eine klassische Wohngemeinde innerhalb des Ballungs- und Großraumes der Landeshauptstadt München. Sie besitzt einen eigenen S-Bahnanschluss und befindet sich in direkter Nachbarschaft zur Stadt Dachau. Aufgrund dieser Situation sowie der landschaftlich reizvollen Lage an der Amper und im Dachauer Hügelland hat sich die Gemeinde als gefragter Wohnstandort etabliert.

Für die Zukunft wird eine hohe Nachfrage nach Bau- und Gewerbegrund erwartet. Bei der Bewältigung dieser Aufgabe soll ein besonderer Fokus auf einem flächen-

sparenden Umgang mit Bauland sowohl durch Nachverdichtung als auch durch Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale liegen.

Ziel ist es, den wachsenden Bedarf an Wohnraum mit der Sicherung der Lebensqualität zu vereinbaren. Dabei gilt es auf das Gleichgewicht zwischen der Schaffung von Wohnraum und Arbeitsplätzen zu achten. Außerdem bedarf es eines Konzeptes zur Revitalisierung und Stärkung der Ortsmitte, zur Verbesserung des Nahversorgungsangebotes und der Beseitigung städtebaulicher Missstände. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Betrachtung des Entwicklungspotenzials der innerörtlichen Brachflächen.

Für die Bewältigung dieser komplexen Aufgaben benötigt die Gemeinde ein tragfähiges Konzept, das für die nächsten 15-20 Jahre als Leitfaden für weitere Entscheidungen des Gemeinderates zur zukünftigen Ortsentwicklung dient.

Die aufgeführten Methodiken und Ergebnisse zur Nachverdichtung und zur Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale sollen als modellhafte Planung dienen. Sie sollen auf andere Umlandgemeinden im Ballungsraum München übertragbar sein, welche mit ähnlichen Planungssituationen und einem vergleichbar hohem Siedlungsdruck konfrontiert sind.



Untersuchungsgebiet Hauptort Hebertshausen

#### PLANUNGSPROZESS

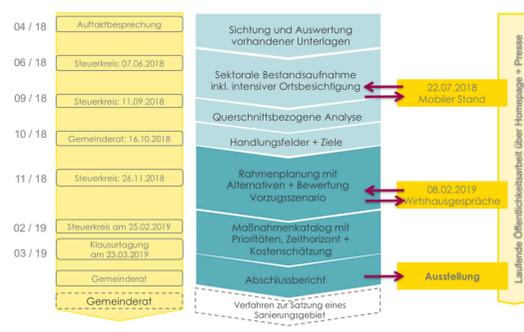
Das Projekt wurde von einem interdisziplinären Team aus Stadtplanern\*innen, Landschaftsarchitekten\*innen und Geograph\*innen betreut. So war es möglich, alle städtebaulichen und landschaftsplanerischen Themenbereiche abzudecken. Auch die Themen Verkehr und Mobilität sowie Einzelhandel und Gewerbe wurden qualitativ mit bearbeitet.

Ein wesentlicher Baustein des Planungsprozesses war die intensive Einbindung der Bürgerschaft bei der Erarbeitung der Kernthemen sowie der Entwicklung von Zielen und Maßnahmen. Zudem hat der eigens eingerichtete Steuerkreis den Planungsprozess des ISEKs wesentlich mitgestaltet, da dieser als „Sprachrohr“ aller Gruppierungen diente. Durch dieses Vorgehen wurde ein reger Austausch aller Beteiligten erzielt. Zusätzlich wurde ein stetiger Austausch mit der Gemeindeverwaltung und der Regierung von Oberbayern angestrebt.

Der Planungsprozess gliederte sich in zwei Stufen, wobei in der ersten Stufe

eine umfangreiche sektorale Bestandsaufnahme durchgeführt wurde. Diese beinhaltete die Sichtung bestehender Konzepte, Planungen sowie Unterlagen und wurde abgerundet durch mehrere Ortsbegehungen. Anschließend wurde die Bestandsaufnahme in einer fachübergreifenden Analyse der Defizite

und Konflikte sowie der Qualitäten und Potenziale zusammengeführt. Auf dieser Grundlage wurden die Handlungsfelder und Ziele für die zukünftige Entwicklung von Hebertshausen abgeleitet und im Oktober 2018 vom Gemeinderat beschlossen.



Projektlauf des ISEK

# 2

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Wer war beteiligt?

#### "MOBILER STAND"

Bereits zu Beginn des Projektes hatten die Bürger\*innen die Möglichkeit, sich auf einem "Mobilen Stand" über das ISEK zu informieren und erste Anregungen und Hinweise einzubringen.

Die Veranstaltung fand auf dem 150. Gründungsfest des kath. Burschen- und Mädchenvereins am 22. Juli 2018 statt. Ziel des sogenannten „Mobilen Stand“ ist es, möglichst viele Bürger\*innen unterschiedlicher Alters- und Bevölkerungsgruppen zu erreichen und in den Prozess einzubinden.

Die Bürger\*innen waren am Stand dazu aufgefordert, besondere Orte im Gemeindegebiet zu identifizieren. Diese wurden mit grünen Punkten – „Hier ist es besonders schön“ oder roten Punkten – „Hier sehe ich Verbesserungsbedarf“ markiert. Zusätzlich konnten auf Postkarten Informationen und Anmerkungen festgehalten werden.

Im Rahmen dieser Veranstaltung wurde der Austausch zwischen den Planern\*innen und der Öffentlichkeit gesucht, um einen Überblick über die wichtigen Themen und Schlüsselstellen im Gemeindegebiet zu erhalten.

Die Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zeigen aktuelle Themen auf.



Impressionen vom Mobilen Stand

#### WIRTSCHAUSGESPRÄCH

Als zweiter Schritt der Bürgerbeteiligung fand am 08. Februar 2019 ein Wirtshausgespräch in der Sportgaststätte statt. Nach einem einführenden Vortrag über den Projektstand des ISEKs und die bisher erarbeiteten Aussagen durch die Planer\*innen sollten die Bürger\*innen selbst aktiv werden. Auf den Tischen im Wirtshaus lagen verschiedene Pläne bereit, die von den Bürger\*innen ergänzt, kommentiert und bearbeitet wurden. Das Wirtshausgespräch diente dazu, neben den Defiziten und Qualitäten der Gemeinde auch das Entwicklungskonzept für Hebertshausen intensiv mit den Bürger\*innen zu diskutieren. Das Planerteam stand zum Austausch und zur Diskussion bereit. Die Veranstaltung war mit rund 100 Bürger\*innen sehr gut besucht.

#### HOME PAGE

Auf der Gemeindehomepage wurde eine eigene Rubrik für das ISEK eingerichtet, auf der regelmäßig aktuelle Informationen und Unterlagen wie z.B. die Dokumentationen der Bürgerbeteiligungen veröffentlicht wurden. Darüber war es jedem Interessierten möglich, sich jederzeit über den Sachstand des ISEKs zu informieren.

Darüber hinaus wurde eine E-Mail-Adresse eingerichtet, über die der direkte Kontakt mit dem Planungsteam aufgenommen werden konnte.



Impressionen vom Wirtshausgespräch

Von dieser Möglichkeit wurde im Laufe des Planungsprozesses regelmäßig Gebrauch gemacht.

Zusätzlich konnten sich interessierte Bürger\*innen auf einen Informationsverteiler setzen lassen, um direkt per E-Mail über aktuelle Veranstaltungen im Rahmen des ISEKs informiert zu werden.

#### STEUERKREIS UND GEMEINDERAT

Der Steuerkreis setzte sich u.a. aus Vertretern der Politik, der Stadtverwaltung, des Einzelhandels und Gewerbes, der sozialen Einrichtungen, der Vereine sowie Vertretungen für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zusammen. In den Steuerkreissitzungen erfolgte die Abstimmung und Erarbeitung der einzelnen Planungsschritte.

Im Oktober 2018 wurde dem Gemeinderat ein Zwischenstand des ISEKs vorgestellt. Es erfolgte der Beschluss der erarbeiteten Ziele für die zukünftige Gemeindeentwicklung. Im März 2019 wurde der Gemeinderat im Rahmen einer Klausurtagung erneut über den ISEK-Prozess mit Fokus auf den entwickelten Maßnahmen informiert. Die Ergebnisse des Steuerkreises wurden vorgestellt und mit den Gemeinderät\*innen diskutiert, konkretisiert und weiterentwickelt.

Im September 2019 wurde das ISEK abschließend im Gemeinderat vorgestellt und einstimmig beschlossen.



Presse und Homepagearbeit



Impressionen aus den Steuerkreissitzungen und der Gemeinderatsklausur



**ANSPRECHPARTNER**  
Gemeinde Hebertshausen  
Sachgebiet Bauamt  
Fr. Orthofer

**DAS PLANUNGSBÜRO**  
DRAGOMIR  
STADTPLANUNG  
Bearbeitet durch:  
Dipl.-Ing. (FH), M.Sc. Martin Birgel  
M.Sc. Agnes Bär  
M.Sc. Jessica Schröder

Das integrierte städtebauliche Entwicklungskonzept Hebertshausen wird durch das bayerische Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr gefördert. Zuschüssen des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen.



# 3

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Was sind die bestehenden Strukturen in Hebertshausen?

Grundlage des Entwicklungskonzeptes ist eine umfassende sektorale Bestandsaufnahme. Diese erfolgte anhand von Auswertungen vorhandener Gutachten, Daten und Planungen sowie durch Ortsbegehungen und Kartierungen der Ist-Situation. Dargestellt wurden die Ergebnisse in einzelnen thematischen Karten.

Die Bestandserhebung gliedert sich in eine großmaßstäbliche Betrachtung der Verflechtungen zwischen den Ortsteilen und der Kreisstadt Dachau sowie in eine detaillierte Betrachtung des Hauptortes Hebertshausen. Die detaillierte Untersuchung erfolgte u.a. zu den Themen Nutzungen, Verkehr, Grün- und Freiräume, Siedlungsstruktur und Ortsbild.

Darüber hinaus wurden in der Erfassung aller Bindungen Biotope, Überschwemmungsgebiete, rechtskräftige Bebauungspläne und Boden- und Baudenkmal kartiert. In Hebertshausen befinden sich aufgrund der besonderen naturräumlichen Lage v.a. entlang der Amper mehrere Schutzgebiete. Sie dienen zur Bewahrung der Flora und Fauna. Ebenfalls im Bereich der Amper liegt ein Überschwemmungsgebiet.

Das Mittelzentrum Dachau besitzt zentrale Einrichtungen der Nahversorgung, des Bildungsangebotes und der Verwaltung. Durch die unmittelbare Nachbarschaft zu Dachau besitzt Hebertshausen eine sehr gute Versorgung, welche über die Grundversorgung hinausgeht.

Die meisten Nicht-Wohn-Nutzungen konzentrieren sich im Hauptort entlang der Münchner/Freisinger Straße, der Franz-Schneller-Straße und der Alten Dorfstraße. Einigen zentrumsnahen Flächen und Gebäuden liegen Brach- bzw. leerstehende wie z.B. die alte Holzschleiferei.

Hebertshausen ist durch die direkte Lage an der Staatsstraße 2339 gut an Dachau und München angebunden. Die Straße bindet die Ortsteile Deutenhofen und Ampermoching an und fungiert als Hauptstraße. Im Bereich des öffentlichen Nahverkehrs ist v.a. der direkte S-Bahn-Anschluss an die Landeshauptstadt von großer Bedeutung. Für den öffentlichen Nahverkehr im Hauptort stehen Bushaltestellen zur Verfügung.

Der Landschaftsraum der Amper stellt eine weitere Verbindung zwischen Hebertshausen und Dachau dar.

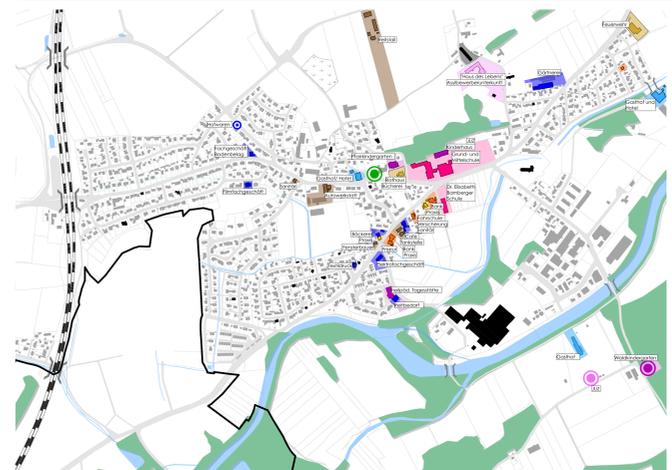
Dieser erstreckt sich von Südwest nach Nordost durch das gesamte Gemeindegebiet und besitzt darüber hinaus eine regionale Bedeutung für die Naherholung und die Flora und Fauna. Die Topographie Hebertshauses ist geprägt durch die Lage im Dachauer Hügelland.

Die Siedlungsstruktur des Hauptortes wird im Wesentlichen von einer lockeren Bebauung aus Einfamilienhäusern geprägt. In den Wohngebieten östlich der S-Bahn sowie in den neuen Wohngebieten an der Münchner Straße oder nördlich der Johann-Hechenberger-Straße sind zudem verdichtete Wohnformen wie Doppel- und Reihenhäuser vorzufinden. In der Ortsmitte, an der Dorfstraße und vereinzelt östlich der S-Bahn sind verdichtete Wohnformen des Geschosswohnungsbaus vorhanden.

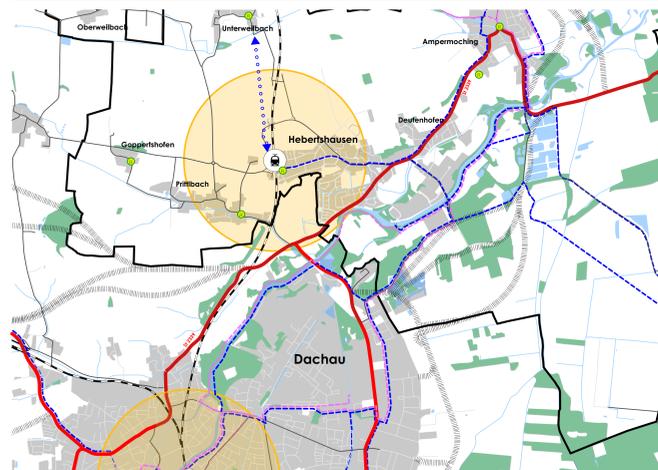
Das Ortsbild von Hebertshausen wird durch die auf einem Hügel errichtete St. Georg Kirche bestimmt. Die prägenden Raumkanten sowie die Landschaft des Dachauer Hügellands unterstützen den Ortsbildcharakter. Ergänzt wird der ländlich geprägte Charakter der Gemeinde durch landwirtschaftlich genutzte, historische Hofstrukturen, welche noch im Ortskern zu finden sind.

Die abgebildeten Karten zeigen nur einen Ausschnitt der angefertigten Bestandskarten, welche für Hebertshausen erstellt wurden.

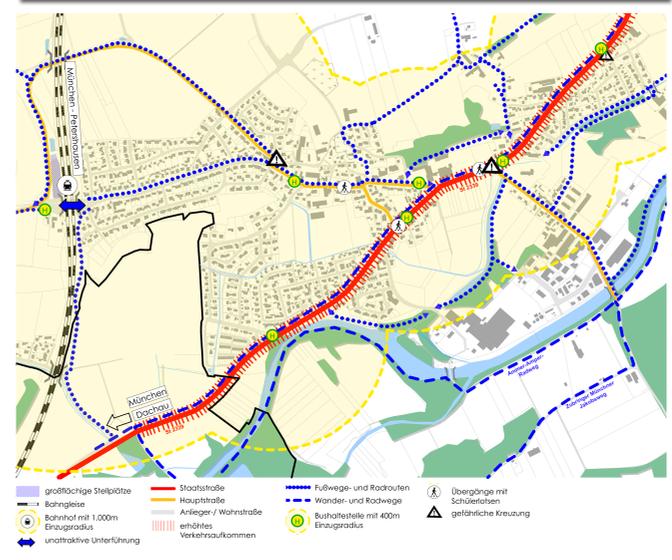
#### NUTZUNGEN



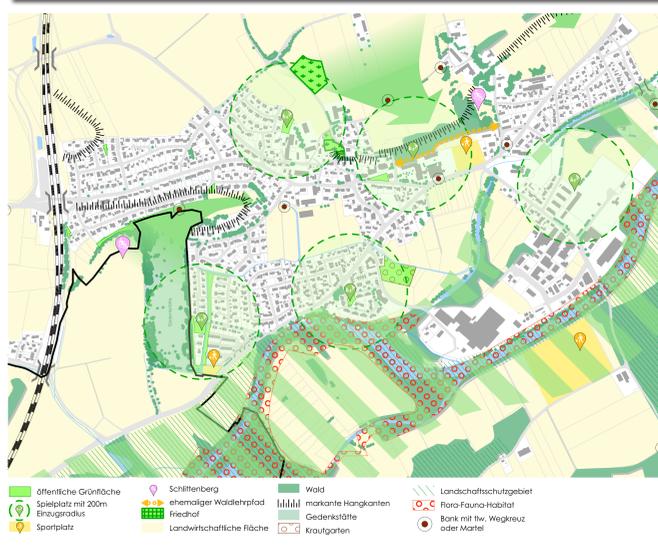
#### ÜBERGEORDNETER VERKEHR



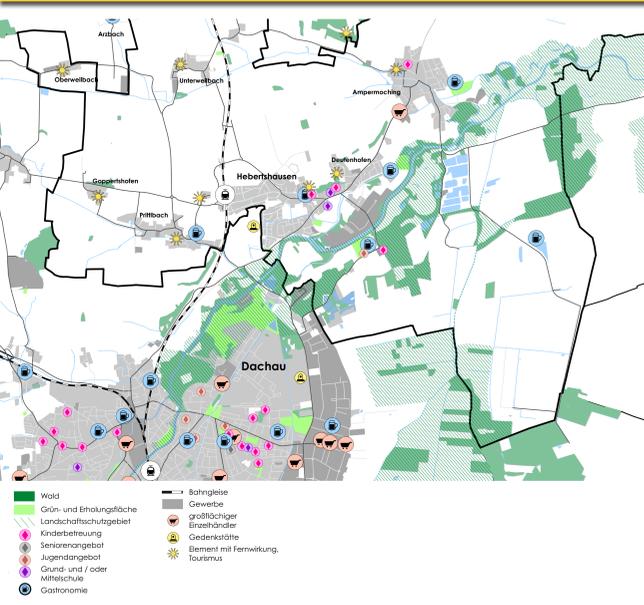
#### INNERÖRTLICHER VERKEHR



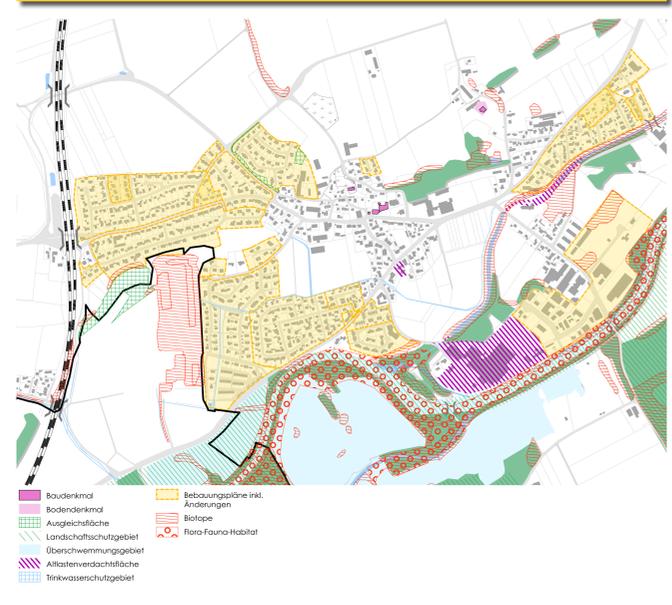
#### GRÜN- UND FREIRÄUME



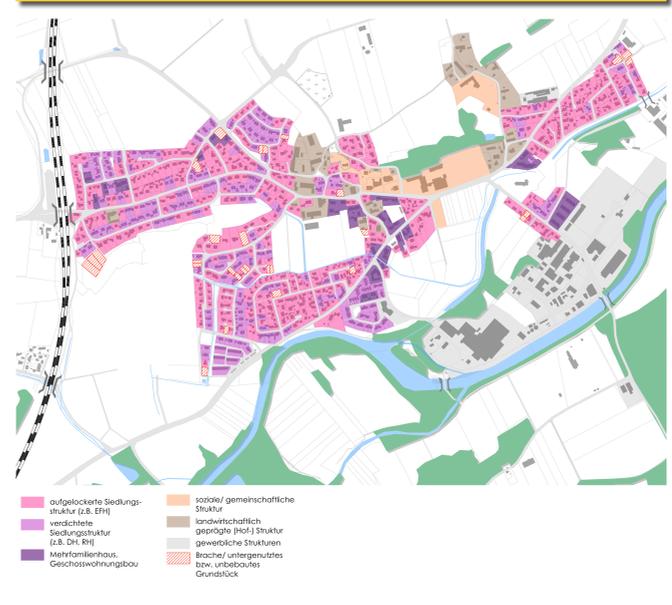
#### ÜBERGEORDNETE ZUSAMMENHÄNGE



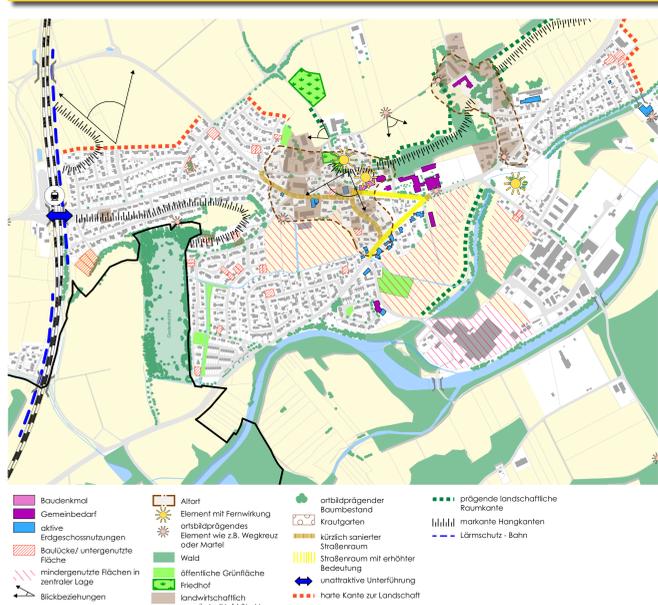
#### BINDUNGEN



#### SIEDLUNGSSTRUKTUR



#### ORTSBILD



# 4

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Was sind die Stärken und Schwächen?

Ein wesentliches Entwicklungspotenzial der Gemeinde besteht zum einen durch die innerörtlichen Entwicklungsflächen und dem bestehenden hohen Nachverdichtungspotenzial im Bestand.

Zum anderen bietet die S-Bahn-Anbindung der Gemeinde an die Landeshauptstadt München und an Dachau vielen Bürger\*innen und Schüler\*innen die Möglichkeit, ihre täglichen Wege mit öffentlichen Verkehrsmitteln zurückzulegen. Außerdem befinden sich zentrale Einrichtungen des Gemeinbedarfes wie z.B. die Schulen und das Rathaus in der Ortsmitte.

Ergänzend bieten die ortsnah gelegenen Gewerbeflächen den Bürger\*innen der Gemeinde ein Angebot an Arbeitsplätzen im Ort.

Der Naturraum der Amper mit seiner vielfältigen Flora und Fauna ist eine der bedeutsamsten Qualitäten und Potenziale im Gemeindegebiet. In Ergänzung dazu besitzen die Gräben und Bachläufe im Ort weitere ökologische Aufgaben. Ein breites Spiel- und Sportangebot steht im Ort zudem zur Verfügung.



Die Defizite und Konflikte der Gemeinde Hebertshausen wurden für die Themengebiete Wohnen, Ortsmitte, Verkehr, Soziales und Gewerbe untersucht. Es wurden hierbei sowohl gestalterische als auch funktionale Missstände benannt.

Ein wesentlicher Konflikt in Hebertshausen ist im Themenbereich Wohnen vorhanden. Beeinflusst wird dieser durch den erhöhten Siedlungsdruck im Umland der Landeshauptstadt und dem steigenden Flächenbedarf an Wohnraum.

Diese Entwicklung steht im Widerspruch zu den größeren Siedlungslücken innerhalb des Hauptortes.

In diesem Zusammenhang spielt auch die nachlassende Vitalität der Ortsmitte eine wichtige Rolle.

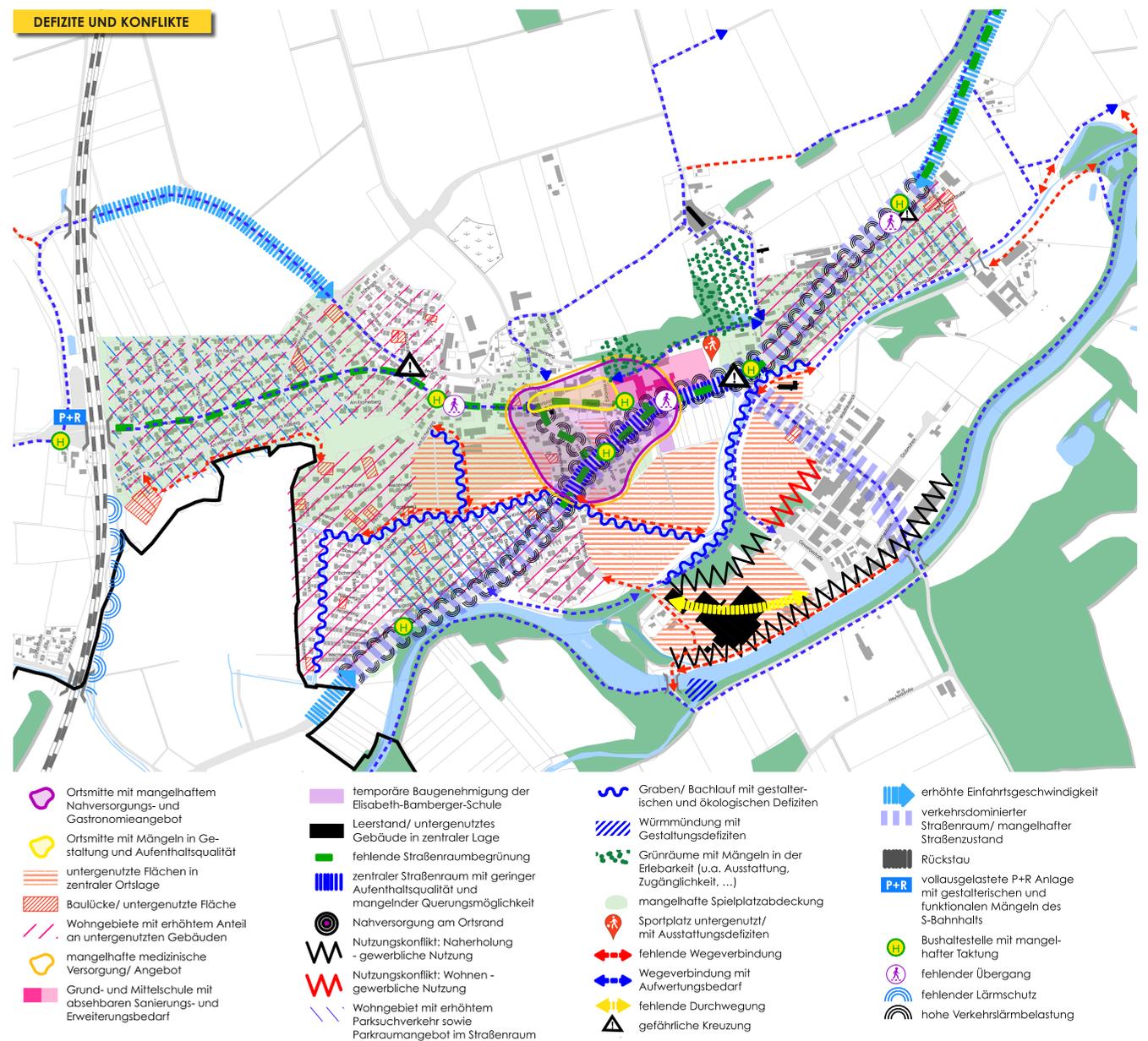
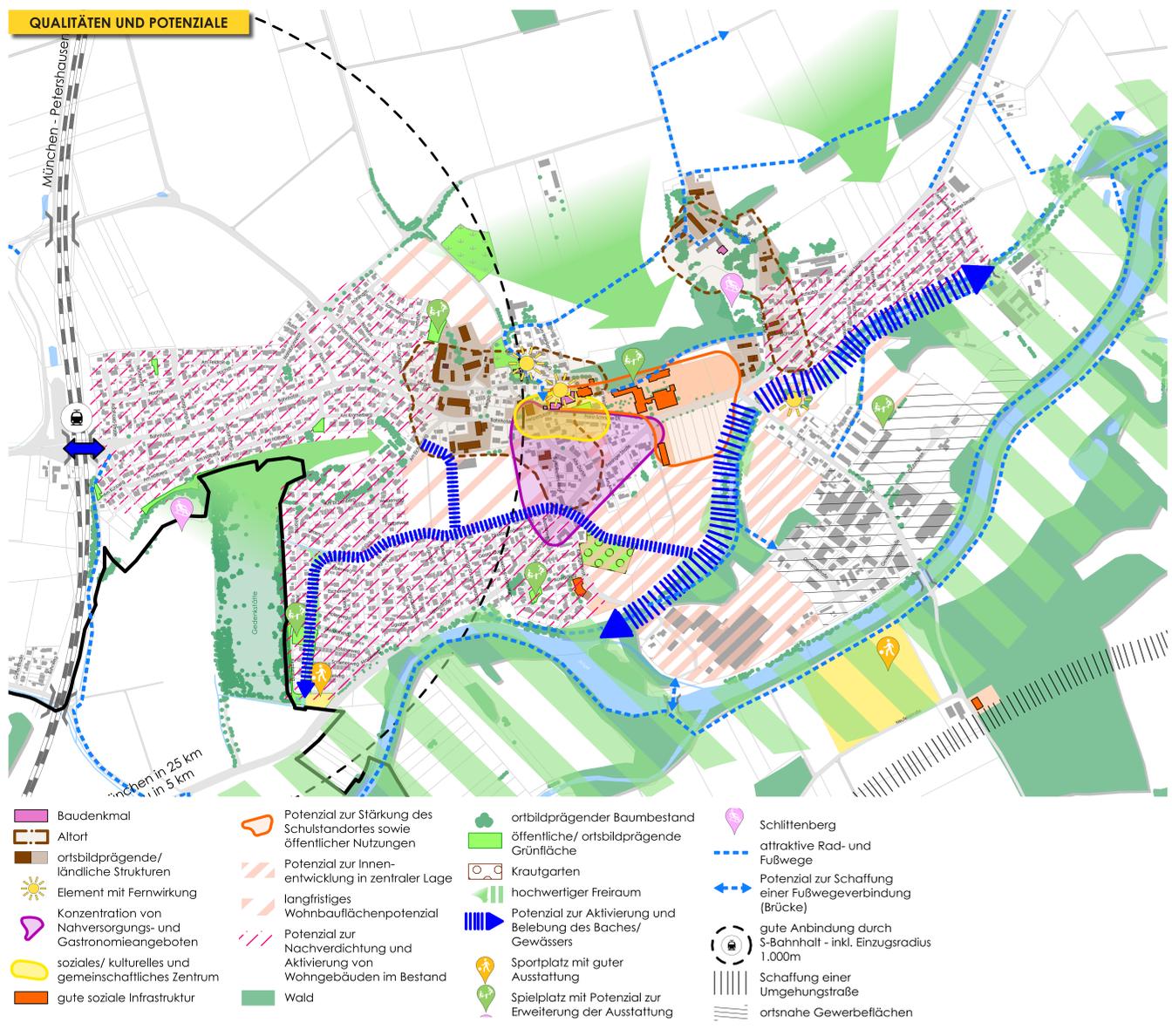
Bedingt wird dies weiterhin durch zahlreiche Schwächen in den Themenbereichen Verkehr (z.B. fehlende Wegeverbindungen, gefährliche Kreuzungen, mangelhafte Bustaktung) als auch Gewerbe (z.B. Leerstände, Nutzungskonflikte mit benachbarter Wohnbebauung, mangelhafte Erschließung).

Wenige, aber dennoch wichtige Defizite sind bei der Gestaltung des Naherholungsraums Amper sowie dem Naherholungsangebot im Ort vorhanden.

Ein weniger offensichtlicher, aber nicht zu unterschätzender Aspekt ist die von vielen beklagte Situation der medizinischen Versorgung im Ort.



Im Folgenden ist eine zusammenfassende Bewertung der Qualitäten und Potenziale sowie der Konflikte und Defizite im Untersuchungsgebiet dargestellt.





# ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

## Welche Ziele sind die Grundlage der zukünftigen Entwicklung?

### ÜBERSICHT HANDLUNGSFELDER



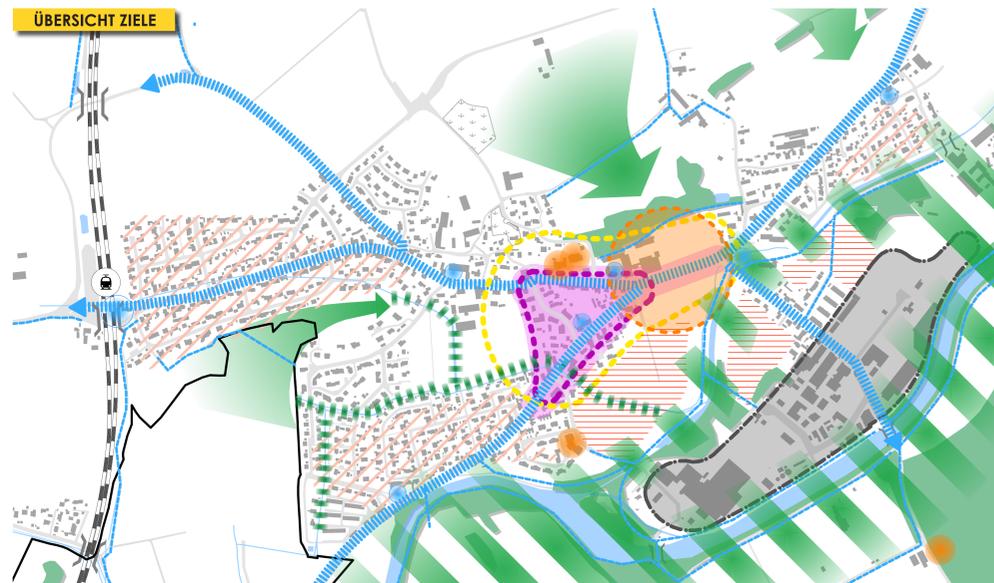
Die Handlungsfelder und Ziele bilden den Abschluss der ersten Stufe des Planungsprozesses. Sie stellen den Rahmen für das eigentliche Entwicklungskonzept dar und bilden die Grundlage für alle weiteren Planungsschritte des ISEKs.

Entwickelt wurden die Handlungsfelder und Ziele aus den Ergebnissen der Bürgerbeteiligungen, Steuerkreissitzungen, Abstimmungen mit der Gemeindeverwaltung und der Bestandsanalyse.

Für die Gemeinde Hebertshausen wurden gemeinsam mit dem Steuerkreis sechs Handlungsfelder erarbeitet. Diese dienen zur Gliederung der nachfolgenden Zielsetzungen, welche die Gemeinde für ihre kommende Entwicklung definiert hat.

Für jedes Handlungsfeld wurden grundlegende Ziele formuliert, welche die Entwicklung der Gemeinde Hebertshausen zukünftig lenken sollen. Diese Ziele basieren auf den zahlreichen Anregungen aus den Bürgerbeteiligungen, der umfangreichen Bestandsaufnahme und -analyse sowie der Zusammenarbeit mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat. In der Gemeinderatsitzung vom 16. Oktober 2018 wurden die Ziele einstimmig beschlossen. Mit dem Beschluss der Ziele wurde die Basis und der Rahmen für die weitere Ausarbeitung des ISEKs gesetzt.

### ÜBERSICHT ZIELE



- Nachverdichtung im Hauptort
- Qualitätsvolles und vielfältiges Baulandangebot durch Innenentwicklung
- Gestaltung einer Ortsmitte
- Versorgungszentrum Ortsmitte
- Angebotsvielfalt für Senioren, Menschen mit Behinderung sowie Jugendliche und Kinder
- Weiterentwicklung der Kulturangebote
- Schulstandort
- Bewahrung und Weiterentwicklung des Naturraums
- + Ländlichen Charakters + Pflege und Ausbau öffentlicher Grünflächen
- Arbeitsplatzangebot vor Ort
- + orts- und landschaftsverträgliche Einbindung
- Verträgliche Abwicklung des KFZ Verkehr + Fuß- und Radwege
- Weiterentwicklung des ÖV Angebotes
- Verträgliche Abwicklung des KFZ Verkehr + Fuß- und Radwege
- Weiterentwicklung des ÖV Angebotes

### WOHNEN



Für die Zukunft wird in Hebertshausen eine hohe Nachfrage nach Baugrund erwartet. Die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale und die Bereitstellung von Wohnraum stellen dabei einen wesentlichen Bestandteil des zukünftigen Entwicklungskonzeptes dar. Hierzu werden folgende Ziele definiert:

■ **NACHVERDICHTUNG IM HAUPTORT:** In den bestehenden Wohngebieten wird eine Nachverdichtung durch Aktivierung von untergenutzten Gebäuden und unbebauten Grundstücken angestrebt, die dem ländlichen und historischen Charakter entspricht.

■ **QUALITÄTSVOLLES BAULANDANGEBOT DURCH INNENENTWICKLUNG:** Die innerörtlichen Flächenpotenziale sollen bevorzugt genutzt werden, um ein bedarfsgerechtes und attraktives Baulandangebot zu schaffen und gleichzeitig den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum von Hebertshausen zu stärken.

■ **VIELFÄLTIGER WOHNRAUM:** Unterschiedlichste Wohnraumangebote sollen den verschiedensten Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ein attraktives Angebot bieten.

### NEUE ORTSMITTE - NAHVERSORGUNG



Die bestehende Ortsmitte wird ihrer Funktion als Treffpunkt und Versorgungszentrum nicht mehr gerecht. Um die Attraktivität der Ortsmitte wieder herzustellen wurden folgende Ziele definiert.

■ **GESTALTUNG EINER ORTSMITTE:** Die Freisinger Straße, Alte Dorfstraße und Franz-Schneller-Straße sollen zu einer attraktiven Ortsmitte entwickelt werden, die als Treffpunkt für Austausch und Begegnung dient. Eine zeitgemäße Gestaltung zeichnet den öffentlichen Raum aus und stärkt die Identifizierung der Bürger\*Innen mit ihrem Ort.

■ **VERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE:** Die Ortsmitte soll aufgrund eines attraktiven Angebotes aus Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen ein belebtes Zentrum sein. Verwaltungs- und Bildungseinrichtungen ergänzen diese Angebote.

■ **BEHUTSAME ENTWICKLUNG VON WOHNRAUM:** In den ländlich geprägten Ortskernen und ihren zugehörigen Wohnsiedlungen findet eine, dem ländlichen und historischen Charakter angepasste, Nachverdichtung statt. Diese unterstreicht das bestehende Ortsbild und entspricht dem umgebenden städtebaulichen Maßstab.

### SOZIALES UND BILDUNG



Hebertshausen ist aufgrund seiner Lage im Umland der Landeshauptstadt ein attraktiver Wohnstandort. Um den einhergehenden Ansprüchen der sozialen Infrastruktur gerecht zu werden, werden folgende Ziele formuliert:

■ **ANGEBOTSVIELFALT FÜR SENIOREN UND MENSCHEN MIT BEHINDERUNG:** Es wird ein breites Angebot für Senioren sowie für Menschen mit Behinderung entwickelt, sowohl im Hinblick auf praktische Unterstützung im Alltag als auch hinsichtlich Unterhaltungs- und Belegungsmöglichkeiten.

■ **ANGEBOTSVIELFALT FÜR JUGENDLICHE UND KINDER:** Für Jugendliche und Kinder werden attraktive Angebote im öffentlichen Raum angeboten. Ergänzt werden diese durch ein flexibel nutzbares Raumangebot an Aufenthaltsräumen und Veranstaltungsräumen.

■ **WEITERENTWICKLUNG DER KULTURANGEBOTE:** Das bestehende Bildungs- und Kulturangebot wird in seiner Vielfältigkeit bewahrt und ausgebaut. Hierzu werden geeignete Räumlichkeiten im Ort bereitgestellt. Neue Angebote unterstützen und ergänzen das bestehende Angebot und stehen nicht in Konkurrenz zu bestehenden Strukturen.

■ **SCHULSTANDORT:** Das bestehende Bildungsangebot wird ausgebaut und gefestigt. Unterschiedliche Angebote stärken sich gegenseitig sowie die Funktion und Bedeutung als Schul- und Bildungsstandort im Landkreis. Dabei tragen diese Nutzungen auch zur Belebung des Ortes bei.

### VERKEHR UND MOBILITÄT



Das Verkehrsaufkommen in der Ortsmitte belastet die Bürger\*Innen, weswegen im Folgenden Ziele definiert wurden, um das Verkehrsaufkommen zu minimieren und u.a. alternative Mobilitätskonzepte weiterzuentwickeln:

■ **VERTRÄGLICHE ABWICKLUNG DES KFZ-VERKEHRS:** Eine Umgehungsstraße für Hebertshausen soll eine deutliche Verkehrsentslastung erreichen. Bis dahin wird beim zuständigen Straßenbauamt auf geeignete gestalterische und verkehrssteuernde Maßnahmen auf den Hauptstraßen hingewirkt, um die hohe Verkehrsbelastung für die Bevölkerung möglichst verträglich zu gestalten. Durch die Konzentration des Verkehrs auf die Haupt- und Sammelstraßen entstehen möglichst verkehrsberuhigte Wohnquartiere.

■ **FUSS- UND RADWEGE:** Ein attraktives und schlüssiges Wegenetz sorgt dafür, dass die Bewohner\*Innen zunehmend auf das Auto verzichten können. Dies gilt sowohl für innerörtliche Kurzstrecken als auch für die regionale Verflechtung und Naherholung.

■ **WEITERENTWICKLUNG DES ÖV-ANGEBOTES:** Zur Verminderung des Kfz-Verkehrs soll das vorhandene Angebot und die Attraktivität von öffentlichen Verkehrsmitteln weiterentwickelt und ausgebaut werden. Es gilt die Erreichbarkeit der Ziele des täglichen Bedarfs zu verbessern und eine Verkehrsreduzierung zu erreichen.

### NATUR- UND FREIRÄUME



Der Naturraum der Amper und des Dachauer Hügellandes sowie die öffentlichen Grünflächen im Ort sind wichtige und attraktive Naherholungsgebiete. Zu deren Erhalt und bedarfsgerechtem Ausbau werden folgende Ziele ausgearbeitet:

■ **BEWAHRUNG UND WEITERENTWICKLUNG DES NATURRAUMS:** Der Naturraum der Amper sowie das Dachauer Hügelland werden als prägende Landschaftselemente der Gemeinde erhalten und bei Bedarf behutsam ausgebaut. Eine Vernetzung der beiden Naturräume wird angestrebt. Sie bieten den Bewohner\*Innen ein facettenreiches und naturnahes Freizeit- und Naherholungsangebot.

■ **PFLGE UND AUSBAU ÖFFENTLICHER GRÜNFLÄCHEN:** Das naturräumliche Angebot wird durch hochwertig gestaltete öffentliche Grünflächen, Spielplätze und Sportanlagen ergänzt. Diese stellen für die unterschiedlichen Nutzergruppen ein vielfältiges Angebot zur Verfügung.

■ **LÄNDLICHER CHARAKTER:** Durch eine hohe Durchgrünung des öffentlichen Raums und hochwertig gestaltete öffentliche Bereiche wird der ländliche Charakter der Gemeinde erhalten. Bestehende ortsbildprägende Elemente werden bewahrt und zeichnen die Gemeinde weiterhin aus.

### GEWERBE



Aufgrund der geringen Flächenverfügbarkeit und dem Zielkonflikt, den Charakter der Amper zu bewahren und dennoch ein angemessenes Arbeitsplatzangebot im Ort zu schaffen, wurden folgende Ziele erarbeitet:

■ **ARBEITSPLATZANGEBOTE VOR ORT:** Für hochwertige und zukunftsfähige Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen werden in der Gemeinde attraktive Flächen vorgehalten. So können Arbeitsplätze am Ort angeboten und die Attraktivität des Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort gesteigert werden.

■ **ORTS- UND LANDSCHAFTSVERTRÄGLICHE EINBINDUNG DES GEWERBES:** Die Gewerbegebiete sind unter Ausnutzung vorhandener Landschaftsstrukturen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Neue Gewerbegebiete sind so gelegen und so erschlossen, dass die Belastung für die Anlieger auf ein Minimum reduziert wird.



# ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

## Wie soll die zukünftige Entwicklung gestaltet werden?

Das Entwicklungskonzept für Hebertshausen besteht zum einen aus der Planzeichnung und zum anderen aus dem Maßnahmenkatalog.

Zentrales Element des Entwicklungskonzeptes ist die Aktivierung der Innenentwicklungspotenziale sowohl durch Nachverdichtung als auch durch bauliche und freiräumliche Neuentwicklung der innerörtlichen Potenzialflächen. Wichtig dabei ist es, ein vielfältiges Wohnraumangebot zu schaffen.

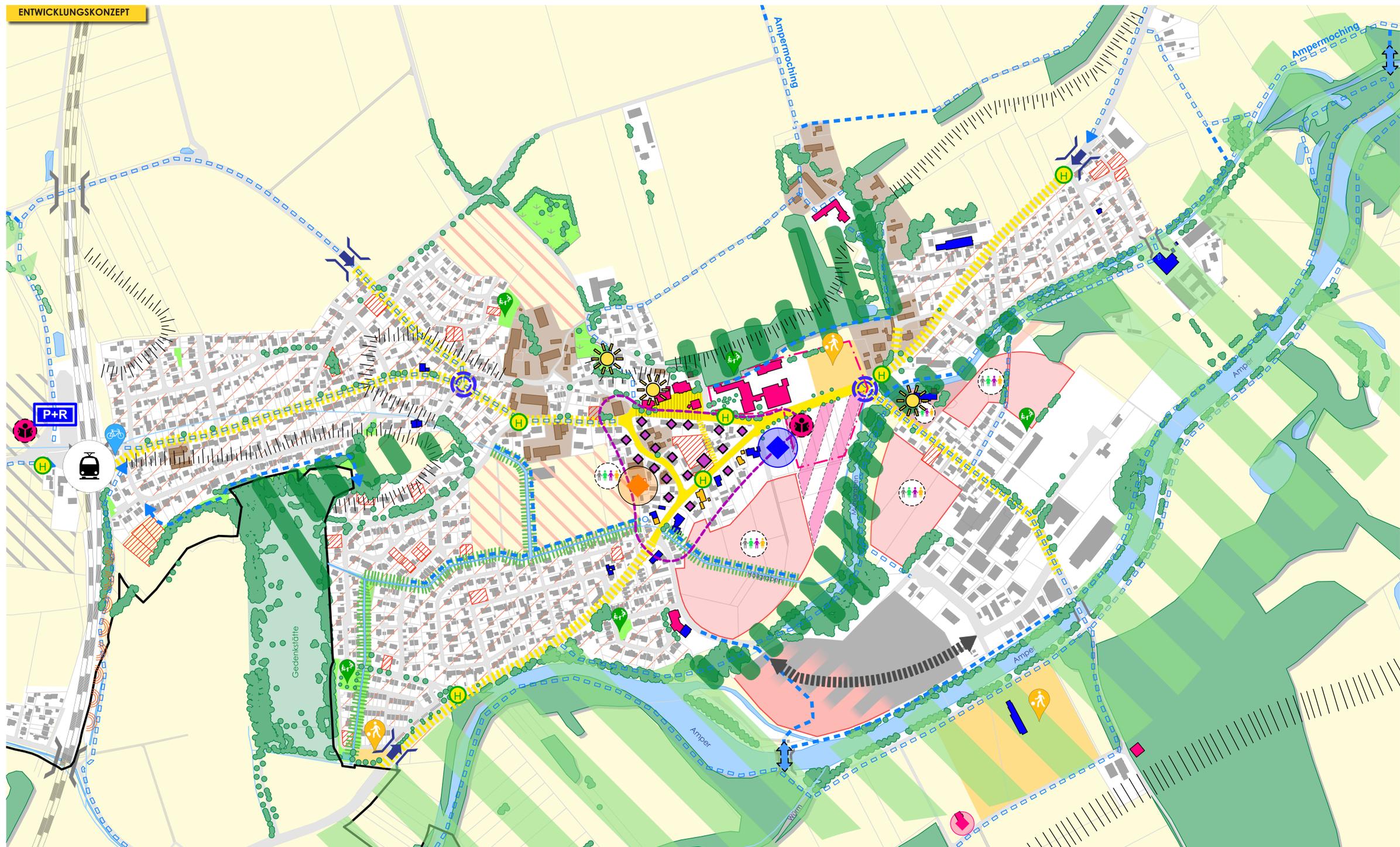
Die Ortsmitte soll in ihrer Aufenthaltsqualität und im Nutzungsangebot gestärkt werden, u.a. durch ein Gestaltungskonzept und ein Einzelhandelscoaching.

Das Angebot an Unterstützung für ältere Menschen und Menschen mit Behinderung gilt es weiterhin auszubauen. Auch junge Menschen sollen weiterhin unterstützt werden. Die Bereitstellung von Kultur- und Bildungsangeboten soll gefördert werden.

Zur verkehrlichen Entlastung der Ortsmitte ist ein langfristiges Ziel der Gemeinde, eine Umgehungsstraße für den Hauptort zu realisieren. Bis dahin sollen Maßnahmen erfolgen, die das hohe Verkehrsaufkommen verträglich abwickeln können. Fuß- und Radwege gilt es auszubauen, ebenso wie das ÖV-Angebot. Der Naturraum der Amper und der begleitenden Gewässer soll bedarfsgerecht ausgebaut werden.

Der Eingriff in Flora und Fauna wird dabei gering gehalten. Ergänzend zum Landschaftsraum der Amper und der begleitenden Gewässer sollen die Aufenthaltsbereiche im Ort weiterentwickelt werden.

Das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde soll durch eine aktive Standortpolitik gefördert werden. Der Ausbau des Gewerbeangebotes soll im Einklang mit der bestehenden Landschaft stehen.



# ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

## Wie können die Ziele umgesetzt werden?

Im Maßnahmenkatalog sind spezifische Maßnahmen aufzuzählen, die es zur Umsetzung des ISEKs bedarf. Der Katalog gliedert sich nach den Handlungsfeldern und den zugehörigen Zielen.

Die Maßnahmen sind jeweils mit Priorität, Zeithorizont, Förderungs- und Finanzierungsmöglichkeiten sowie den erforderlichen Akteuren hinterlegt. Die Prioritäten werden vom Steuerkreis und vom Gemeinderat erarbeitet.

**Zeithorizont**  
kurzfristig = 1-3 Jahre  
mittelfristig = 4-6 Jahre  
langfristig = ab 7 Jahre



| Handlungsfeld:  | Priorität | Zeithorizont           | Förderung / Akteure  |
|---|-----------|------------------------|--|
| <b>Wohnen</b>   |           |                        |  |
| <b>W.1</b>  |           |                        |  |
| <b>NACHVERDICHTUNG IM HAUPTORT</b> – In den bestehenden Wohngebieten wird eine Nachverdichtung durch Aktivierung von untergenutzten Gebäuden und unbenutzten Grundstücken angestrebt, die dem historischen und historischen Charakter entsprechen.  |           |                        |  |
| <b>W.1.1</b>  | 1         | kurzfristig            | ggf. SBauf-werker, Poner, ansonsten Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| Einsatz einer <b>Koordinierungsstelle Innenentwicklung</b> (Innenentwicklungsmanagement) durch die Kommune zur Steuerung und Umsetzung einer flächenspezifischen Siedlungsentwicklung:  |           |                        |  |
| • Durchführung von <b>Informationsveranstaltungen zur Verfestigung des Themas Innenentwicklung</b> sowie Sensibilisierung der Bürger/innen für einen nachhaltigen Flächenverbrauch  |           |                        |  |
| • <b>Koordinierung und Betreuung von Projekten</b> der Innenentwicklung (z.B. W.1.3)  |           |                        |  |
| • <b>Beratung und Behebung privater Eigentümer/innen:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufzeigen von Möglichkeiten zur Aktivierung bestehender Wohnungen (z.B. Vermietungsmodelle, Nachverdichtungen und Tauschmöglichkeiten...)</li> <li>• Unterstützung und <b>Vermittlung möglicher Partner</b> (Vermietung von Akteuren der Immobilien- und Sozialwirtschaft)</li> <li>• <b>Beratung</b> bei Finanzierungs- und Fördermöglichkeiten</li> </ul>                |           |                        |  |
| • <b>Beratung von Bauherren, Planern und Investoren</b> hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten vgl. W.1.3  |           |                        |  |
| <b>W.1.2</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| Ermöglichung einer <b>behaltsamen und ortsbildungsfähigen Nachverdichtung</b> , insbesondere unter Berücksichtigung der Erhaltung von stadtspezifischen Geschlossenheitsstrukturen:   |           |                        |  |
| • Berücksichtigung der Lage im Ort sowie der Topografie   |           |                        |  |
| • Berücksichtigung der <b>Möblichkeits-/Geschosigkeit</b>   |           |                        |  |
| • Vermeidung von „Korridor“ durch Berücksichtigung der Gebäudetypologie   |           |                        |  |
| • Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs  |           |                        |  |
| <b>W.1.3</b>  | 1         | kurzfristig            | ggf. An-erbauung, finanzielle, ggf. SBauf-werker, 40% Kommune            |
| Etablierung einer <b>kommunalen Wohnungsausschüsse</b> zur <b>Vermittlung von u.a. langfristigen Mietverhältnissen</b> in Verbindung mit W.1.1. und W.1.3 mit Fokus auf die Zielgruppen:  |           |                        |  |
| • Familien  |           |                        |  |
| • Menschen mit besonderen Wohnbedürfnissen (u.a. Senioren, Menschen mit Behinderung...)   |           |                        |  |
| • Jüngere z.B. Auszubildende und Studierende  |           |                        |  |
| <b>W.1.4</b>  | 2         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| Aktive Pflege des <b>Baualters- und Bauandaueralters</b> .  |           |                        |  |
| <b>W.2</b>  |           |                        |  |
| <b>QUALITÄTVOLES BAULANDANGEBOT DURCH INNENENTWICKLUNG</b> – Die innerörtlichen Zentren sollen bevorzugt genutzt werden, um ein bedarfsgerechtes und attraktives Baulandangebot zu schaffen und gleichzeitig den Ortskern in seiner Funktion als Zentrum von Hebertshausen zu stärken.  |           |                        |  |
| <b>W.2.1</b>  | 2         | kurzfristig            | Planungs-empfehlung für die Kommune                                      |
| Durchführung eines <b>Städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs</b> für die innerörtlichen Entwicklungsflächen südlich der Münchner Straße und Freisinger Straße, zur Entwicklung von vielfältigen, nachhaltigen und qualitativ hochwertigen Wohngebieten mit unterschiedlichem Wohnraumangebot, der <b>Aktivierung des Mühlbachs</b> als auch der <b>Ansiedlung von Gewerbe</b> . Berücksichtigung der im ISEK erarbeiteten Eckpunkte sowie des langfristigen: |           |                        |  |
| • <b>Realisierungsmöglichkeit für das Areal der ehemaligen Holzschleiere</b> unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der alten Holzschleiere vgl. W.2.5  |           |                        |  |
| • <b>Identifizieren der verbleibenden urbanen Flächen</b> und die <b>ehemalige Kartonagenfabrik</b> als Grundlage für die nachfolgende, schrittweise Entwicklung in Teilabschnitten entsprechend des Wachstumsbedarfs   |           |                        |  |
| <b>W.2.2</b>  | 3         | kurzfristig            | Kommune-WP   |
| Erarbeitung eines <b>Gestaltungskonzepts</b> für neue Wohngebiete zur Sicherung des Wettbewerbsergebnisses  |           |                        |  |
| <b>W.2.3</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| Erweiterung und <b>Ausbau des Wohn- und Baulandangebotes im Einheimischenmodell</b> sowohl für EWV Rf und DfL als auch für Eigen- und Mietwohnungen.  |           |                        |  |
| <b>W.2.4</b>  | 3         | kurz bis lang-fristig  | Kommune  |
| Erarbeitung von <b>Bewaltungsplänen für innenentwicklungsfähigen unter Berücksichtigung einer verträglichen städtebaulichen Dichte</b> , zur Ergänzung des Flächenverbrauchs sowie zur Umsetzung der Wettbewerbsbedingungen vgl. W.2.1  |           |                        |  |
| <b>W.2.5</b>  | 1         | kurzfristig            | 40% SBauf-werker, 40% Kommune  |
| <b>Machbarkeitsstudie zur Umnutzung der alten Holzschleiere</b> unter Prüfung und Berücksichtigung möglicher Nutzungen:   |           |                        |  |
| • Wohnen im Alter wie z.B. betreutes Wohnen   |           |                        |  |
| • Kultur- und Bildungsangebote (vgl. S.3.4)   |           |                        |  |
| • Dienstleistungs- und Standort- „Angebotungen“   |           |                        |  |
| <b>W.3</b>  |           |                        |  |
| <b>VIELFÄLTIGES WOHNRAUM</b> – Unterschiedliche Wohnraumangebote sollen den verschiedensten Bevölkerungs-, Alters- und Einkommensgruppen ein attraktives Angebot bieten.  |           |                        |  |
| <b>W.3.1</b>  | 1         | siehe W.1.1            | siehe W.1.1  |
| Durchführung von <b>Informationsveranstaltungen</b> über innovative Ansätze des <b>selbstbestimmten Wohnens</b> . (vgl. W.1.1)  |           |                        |  |
| <b>W.3.2</b>  | 1         | kurz bis mittelfristig | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| Etablierung von <b>alternativen Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen in zentralen Lagen</b> (vgl. W.2.1, W.2.5, S.1.3):  |           |                        |  |
| • <b>Ambulant betreute Wohngemeinschaften</b>   |           |                        |  |
| • <b>Seniorentaugliche Gemeinschaften</b>   |           |                        |  |
| • <b>Bonitätsfreie Wohnungen</b>  |           |                        |  |
| • <b>Generationsübergreifendes Wohnen</b>   |           |                        |  |
| <b>W.3.3</b>  | 1         | siehe W.1.1            | siehe W.1.1  |
| <b>Beratung von Bauherren, Planern und Investoren</b> hinsichtlich einer Schaffung von vielfältigen Wohnraumangeboten durch die Koordinierungsstelle Innenentwicklung vgl. W.1.1.   |           |                        |  |
| <b>W.3.4</b>  | 1         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| <b>Weiterentwicklung von vorhandenen Vorgaben im Rahmen von Neubauprojekten zur Sicherung einer sozialgerechten Bodennutzung</b> , u.a. Festlegung eines prozentualen Anteils an sozialgerechten Wohnraumangebot  |           |                        |  |
| • Sicherung der Vorgaben durch städtebauliche Verträge  |           |                        |  |
| • Besondere Berücksichtigung Jüngerer und älterer Altersklassen sowie schwächerer Einkommensgruppen   |           |                        |  |
| <b>W.3.5</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune                                     |
| <b>Sicherung von geeigneten Grundstücken/ Immobilien in geeigneter Lage</b> durch die Kommune durch die Inanspruchnahme des <b>Vorkaufrechts</b> sowie die <b>Ertelung von Vorkaufrechtserklärungen</b> .   |           |                        |  |

| Handlungsfeld:  | Priorität | Zeithorizont          | Förderung / Akteure  |
|---|-----------|-----------------------|--|
| <b>Neue Ortsmitte – Nahversorgung</b>   |           |                       |  |
| <b>Z.0.1</b>  |           |                       |  |
| <b>GESTALTUNG EINER ORTSMITTE</b> – Ziel ist, die Freisinger Straße, alle Dorfstraße und Franz-Schneller-Straße zu einer attraktiven Ortsmitte zu entwickeln, die als Treffpunkt für Austausch und Begegnung dient. Eine zeitgemäße Gestaltung zeichnet den öffentlichen Raum aus und stärkt die Identität der Bürger/innen mit ihrem Ort.              |           |                       |  |
| <b>Z.0.1.1</b>  | 1         | kurzfristig           | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| Erarbeitung eines <b>gesamtheitlichen Gestaltungskonzepts</b> für die zukünftige Ortsmitte unter Berücksichtigung bereits vorhandener Planungen und Gestaltungsideen wie z.B. die Neuordnung des Flächenraums sowie der Beteiligung der Eigentümer/innen, Anlieger/innen und Bürger/innen der Gemeinde:   |           |                       |  |
| • <b>Klärung und räumliche Darstellung der Ortsmitte</b>  |           |                       |  |
| • <b>hochwertige Gestaltung des öffentlichen Raums</b> zur klaren Identifikation der Ortsmitte  |           |                       |  |
| • <b>Schaffung von Aufenthaltsqualität</b> u.a. durch Möblierung mit Sitzmöglichkeiten, Bepflanzung   |           |                       |  |
| • <b>begleitende Verkehrsplanung</b> zur Berücksichtigung der Themen: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ ruhender Verkehr im öffentlichen Raum (vgl. V.1.8)</li> <li>○ <b>klare Strukturierung des Straßenraums</b> (u.a. Alle Dorfstraße, Franz-Schneller-Str.)</li> <li>○ <b>Prüfung von notwendigen Querungshilfen</b> (u.a. V.2.7)</li> </ul> |           |                       |  |
| <b>Z.0.2</b>  | 2         | mittelfristig         | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>Räumliche Umsetzung der Inhalte des Gestaltungskonzepts</b> (vgl. O.1.1.).   |           |                       |  |
| <b>Z.0.3</b>  | 2         | kurzfristig           | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>Kontaktaufnahme und Dialog mit den Bauherrn der Münchner und Freisinger Straße</b> zur Förderung potenzierter Gestaltungsmöglichkeiten.  |           |                       |  |
| <b>Z.0.4</b>  | 2         | lang-fristig          | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>Sanierung und gestalterische Aufwertung der Münchner und Freisinger Straße zur Schaffung von Aufenthaltsqualität</b> (übergeordnete Maßnahme bis zur Umsetzung einer Umgehungsstraße (vgl. V.1.1)).  |           |                       |  |
| • <b>Straßenbegleitende Begrünung</b> ,   |           |                       |  |
| • <b>Querschnittsmöglichkeiten</b> ,  |           |                       |  |
| • <b>Begrünung</b> ,  |           |                       |  |
| • <b>Aufenthaltsmöglichkeiten</b>   |           |                       |  |
| <b>Z.0.5</b>  | 2         | lang-fristig          | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>VERSORGUNGSZENTRUM ORTSMITTE</b> – Die Ortsmitte soll aufgrund einer attraktiven Angebotspalette aus Dienstleistungs-, Einzelhandels- und Gastronomieflächen ein belebtes Zentrum sein. Verwaltungen- und Bildungseinrichtungen ergänzen diese Angebote.   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.1</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig | MiGef 40% Gewerbe, weitere siehe G.1.3                           |
| Einsatz eines <b>Einzelhandels- und Gewerbeangebots</b> zur Koordinierung und Beratung Gewerbebetriebe durch die Gemeinde durch die Bereitstellung von Räumlichkeiten und einer strategischen Zusammenarbeit:   |           |                       |  |
| • <b>Gespächte mit Eigentümer/innen</b>   |           |                       |  |
| • <b>gezielte Ansprache von Investoren</b> ,  |           |                       |  |
| • <b>Koordinierung von Standorten</b> zur Vermeidung von großflächigen Einzelhandelsagglomerationen am Ortsrand   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.2</b>  | 1         | kurzfristig           | 50% private Akteure, 50% Kommune, ggf. SBauf-werker, 40% Kommune |
| Einrichtung eines <b>Verfügungsfondes</b> <b>Projektfonds</b> durch die Gemeinde in Abstimmung mit dem Einzelhandel und dem Gewerbe. Betreuung durch die Gemeinde z.B. zur Aktualisierung der Standortberichte in Verbindung mit O.2.1.   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.3</b>  | 1         | mittelfristig         | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>Aktive Standortpolitik zur Ansiedlung von Einzelhandel und Gastronomie</b> (u.a. Gewerbesteuerliche Modelle).  |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.4</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig | Handlungs-empfehlung für die Kommune                             |
| <b>Konzentration von Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieflächen</b> in der Münchner Straße, Freisinger Straße, Alten Dorfstraße und Franz-Schneller-Straße zur Sicherung der Nahversorgung und Steigerung der Standortattraktivität.   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.5</b>  | 1         | kurzfristig           | ggf. 40% SBauf-werker, 40% Kommune                               |
| <b>Einrichtung einer regionalen Markthalle/Bauernmarkt/ Nahversorgungsangebots</b> mit multifunktionalen Raumnutzungsmerkmalen für u.a.:  |           |                       |  |
| • <b>Markthalle</b> ,   |           |                       |  |
| • <b>Veranstaltungen</b> ,  |           |                       |  |
| • <b>Ausstellungen</b> ,  |           |                       |  |
| • <b>Vereine</b>  |           |                       |  |
| unter Berücksichtigung der Mobilitätlichkeit und zentralen Lage der Ortsmitte sowie der Einbindung des ruhenden Verkehrs.   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.6</b>  | 1         | kurz bis lang-fristig | Handlungs-empfehlung für die Kommune                             |
| <b>Verfügung einer aktiven Standortpolitik zur Ansiedlung von Allgemein- und Fachdiensten</b> sowie Einrichtungen der medizinischen Versorgung:   |           |                       |  |
| • <b>Erarbeitung eines Standortfiches</b> ,   |           |                       |  |
| • <b>Etablierung einer Apotheke</b> ,   |           |                       |  |
| • <b>Einrichtung/Umbau</b> zu barrierefreien Arztpraxen   |           |                       |  |
| <b>Z.0.2.7</b>  | 3         | kurz bis lang-fristig | Handlungs-empfehlung für die Kommune                             |
| <b>Erweiterung des medizinischen Angebotes</b> um z.B. Praxisräume für Physio- oder Ergotherapie ggf. auch in Kombination mit medizinischen Sportangeboten wie z.B. medizinisches Fitnessstudio oder ähnliches.   |           |                       |  |

| Handlungsfeld:  | Priorität | Zeithorizont           | Förderung / Akteure                  |
|---|-----------|------------------------|--------------------------------------|
| <b>Gewerbe</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.1</b>  |           |                        |                                      |
| <b>ARBEITPLATZANGEBOTE VOR ORT</b> – Für hochwertige und zukunftsfähige Dienstleistungs- und Gewerbeunternehmen werden in der Gemeinde attraktive Flächen vorgehalten. So können Arbeitsplätze am Ort angeboten und die Attraktivität des Ortes als Wohn- und Arbeitsstandort gesteigert werden.                  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.1.1</b>  | 1         | siehe O.2.4            | siehe O.2.4                          |
| <b>Aktive Standortpolitik</b> zur Steigerung der Attraktivität für Arbeitgeber/innen und Auszubildende sowie zur Anwerbung von Gewerbebetrieben unter Berücksichtigung des bestehenden Entwicklungskonzepts von 2016:   |           |                        |                                      |
| • <b>Vorbereitung attraktiver Flächen</b> (u.a. westlich des S-Bahn-Hofes)  |           |                        |                                      |
| • <b>Bewertung des Standortes</b> Hebertshausen   |           |                        |                                      |
| • <b>Inkl. Berücksichtigung der Verkehrsabwicklung</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Sowie Abstimmung der Förderer</b> untereinander bezüglich Öffnungszeiten und Ferienbetriebsangeboten.  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2</b>  |           |                        |                                      |
| <b>ORTS- und LANDSCHAFTSVERTRÄGLICHE EMBINDUNG DES GEWERBES</b> – Die Gewerbegebiete sind unter Ausnutzung vorhandener Landschaftstrukturen verträglich in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Neue Gewerbegebiete sind so erschlossen, dass die Belastung für die Anlieger auf ein Minimum reduziert wird. |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.1</b>  | 3         | kontinuierlich         | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Durchführung von gemeinsamen Aktionen und Veranstaltungen</b> durch die Gewerbebetriebe zur Intensivierung der Unternehmenskommunikation:  |           |                        |                                      |
| • <b>Kontaktpflege/ Bestandspflege</b> mit Unternehmen  |           |                        |                                      |
| • <b>„Tag des offenen Unternehmens“</b>   |           |                        |                                      |
| • <b>Veranstaltungen</b> zu aktuellen Wirtschaftsthemen   |           |                        |                                      |
| • <b>Zugang zu gemeinsamen Dienstleistungen</b>   |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.2</b>  | 1         | kurz bis mittelfristig | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Realisierung einer möglichen Standorte zur kurzfristigen Entwicklung von Gewerbeflächen</b> inkl. Kontaktaufnahme mit Grundstückseigentümern/innen sowie Aufstellung notwendiger Bebauungspläne.   |           |                        |                                      |
| • <b>Schaffung eines Kongressgebietes</b> durch z.B. die VHS  |           |                        |                                      |
| • <b>Etablierung von Firmengebäuden</b>   |           |                        |                                      |
| • <b>Etablierung von öffentlichen Bildungsangeboten</b> (z.B. Lesepaten, Sprachtandem)  |           |                        |                                      |
| • <b>Attraktivitätssteigerung</b> der Angebote durch Verbesserung des Marktes.  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.3</b>  | 3         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung neuer Veranstaltungen mit dem Fokus auf Kennenlernangebote für Zuzüger:</b>  |           |                        |                                      |
| • <b>Wilkommensbrüche</b>   |           |                        |                                      |
| • <b>Offenherkünfte</b>   |           |                        |                                      |
| • <b>Neuzugangsempfang</b>  |           |                        |                                      |
| • <b>Möglichkeit zur Integration in den Lehrplan</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.4</b>  | 3         | kurz bis lang-fristig  | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.5</b>  | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.6</b>  | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.7</b>  | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.8</b>  | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.9</b>  | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.10</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.11</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.12</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.13</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.14</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.15</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.16</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.17</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.18</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.19</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.20</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.21</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.22</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.23</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.24</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.25</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.26</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.27</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.28</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.29</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.30</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.31</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.32</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.33</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.34</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.35</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.36</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.37</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.38</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.39</b>   | 3         | mittelfristig          | Handlungs-empfehlung für die Kommune |
| <b>Etablierung von kulturellen Angeboten am Abend z.B. durch die Gründung eines Kulturvereins.</b>  |           |                        |                                      |
| <b>Z.G.2.40</b>   |           |                        |                                      |

# 8

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Wie sollen die innerörtlichen Potenzialflächen entwickelt werden?

Einen Schwerpunkt im ISEK und bei der Gestaltung des Hauptortes bildet die Entwicklung der großzügigen Potenzialflächen im zentralen Siedlungsbereich. Dabei handelt es sich konkret um die Flächen der Holzschleiferei, der ehemaligen Kartonagenfabrik, dem Gebiet an der Torstraße sowie an der Krautgartenstraße/Am Anger.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung dieser Gebiete zu gewährleisten, möchte die Gemeinde einen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb durchführen. Dafür wurden gemeinsam mit dem Steuerkreis und dem Gemeinderat Leitsätze erarbeitet und diskutiert.

Die Leitsätze sind dem Ortscharakter angepasst und mit Kennwerten hinterlegt, die dem ländlichen Raum im Umland Münchens entsprechen und gleichzeitig eine effiziente Nutzung der Flächen ermöglichen.

#### LEITSÄTZE



**Nachbarschaften mit Charakter:** Ziel ist es, überschaubare Nachbarschaften mit einem eigenständigen Charakter, einer abwechslungsreichen Gestaltung sowie vielfältigen und differenzierten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität zu gestalten.



**abschnittsweise Realisierung:** Es sollen jeweils ca. alle 5 Jahre einzelne Abschnitte von überschaubarer Größe mit ca. 50-70 WE entstehen, um die vorhandene soziale Infrastruktur nicht zu überlasten und gleichzeitig ein gesundes Wachstum zu ermöglichen.



**öffentliches und privates Freiraumsystem:** Die Wohngebiete sollen ein zusammenhängendes System von privaten und öffentlichen Frei- und Grünflächen schaffen. Bei Überplanung der Krautgärten soll ein Ersatz gefunden werden. Die Anknüpfung an bestehende Freiraumstrukturen und eine attraktive Durchwegung für Fuß- und Radverkehr soll sichergestellt werden.



**vielfältige Bewohnerstruktur:** Es sollen in jedem Gebiet Wohneinheiten für verschiedene Bevölkerungs-, Einkommens- und Altersgruppen entstehen. Wohnformen für Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie Angebote des Einheimischenmodells sind zu berücksichtigen.



**flächensparende Bauweise:** Neben Einfamilienhäusern sollen Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus sowie Geschosswohnungsbau etabliert werden, die sich verträglich in das Ortsbild einfügen. Durch eine flächensparende Bauweise soll ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden gewährleistet werden.



**Ausbau Nahversorgungs- und Dienstleistungsangebote:** Durch die Ansiedlung ergänzender Nahversorgungseinrichtungen und Dienstleistungen entlang der Münchner/Freisinger Straße, z.B. einer Markthalle, Apotheke, soll die Versorgungssituation im Ort verbessert werden.



**Aktivierung der Holzschleiferei:** Das Areal der ehemaligen Holzschleiferei gilt es zeitnah mit einer Mischung aus Wohnen, Dienstleistung/Gewerbe und Kultur zu entwickeln. Im Zuge dessen ist der Mühlbach in diesem Bereich offenzulegen und als identitätsstiftendes Element in die Gestaltung der Freiflächen miteinzubeziehen.



**Lenkung der Neuverkehre:** Die durch die Vorhaben ausgelösten Neuverkehre sind so zu lenken, dass die umliegenden Gebiete nicht zusätzlich belastet werden und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes im Ort erhalten bleibt. Dies ist durch entsprechende Fachplaner\*innen zu prüfen.



**flächensparende Organisation des ruhenden Verkehrs:** Der ruhende Verkehr ist, soweit sinnvoll, unterirdisch bzw. auf dem Grundstück zu organisieren, um hochwertige Straßenräume mit z.B. einer ausreichenden Begrünung und Aufenthaltsbereichen für eine gute Nachbarschaft gestalten zu können.

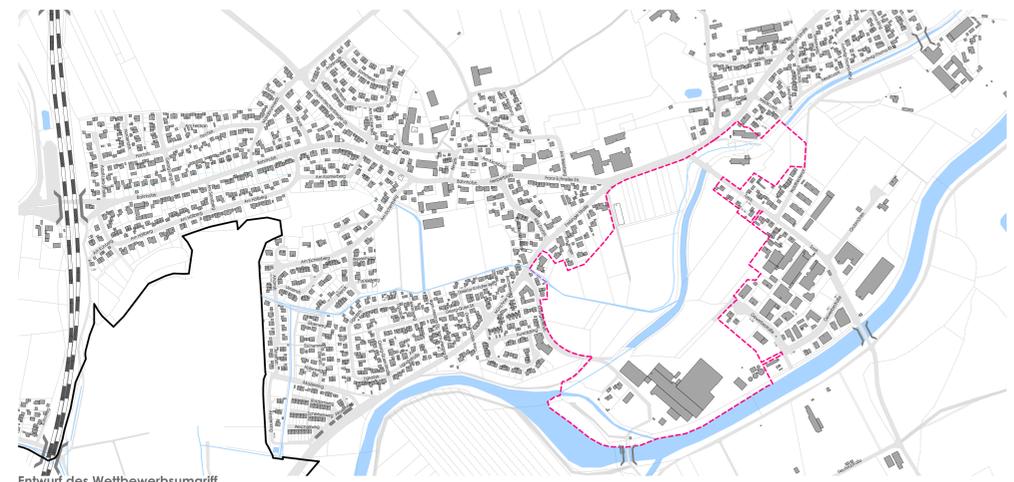


**identitätsstiftender Freiraum Amper-Mühlbach:** Die hochwertigen Freiraumstrukturen der Amper und des Mühlbaches sollen als identitätsstiftende und ortsbildprägende Elemente in den Fokus rücken. Ihre begleitenden Uferbereiche sind als hochwertige Freiräume zu gestalten und für die Naherholung sowie zum Schutz von Flora und Fauna naturräumlich zu bewahren und zu gestalten.



**hochwertige Büronutzung:** Das südliche Gewerbegebiet soll um hochwertige Büro Nutzungen sowie um Wohnbauflächen ergänzt werden. Hier sollen Typologien eines verdichteten Wohnungsbaus am Wasser etabliert werden. Zwischen Krautgartenstraße und Torstraße soll ein Ringschluss zur verträglichen Abwicklung des Kfz-Verkehrs entstehen.

Grundlage für den Wettbewerb sollen diese 11 Leitsätze sein



Entwurf des Wettbewerbsumgriff

# 9

## ZUKUNFT HEBERTSHAUSEN INTEGRIERTES STÄDTEBAULICHES ENTWICKLUNGSKONZEPT (ISEK)

### Wo befindet sich das Sanierungsgebiet?

Im Rahmen des ISEKs wurden zahlreiche städtebauliche Missstände festgestellt. Um die dargestellten Planungsziele zu erreichen und dadurch die festgestellten städtebaulichen Missstände zu beseitigen, soll ein Bereich im Ortszentrum entsprechend dem vorgeschlagenen Umgriff gemäß § 142 Abs. 3 BauGB als Sanierungsgebiet förmlich festgelegt werden.

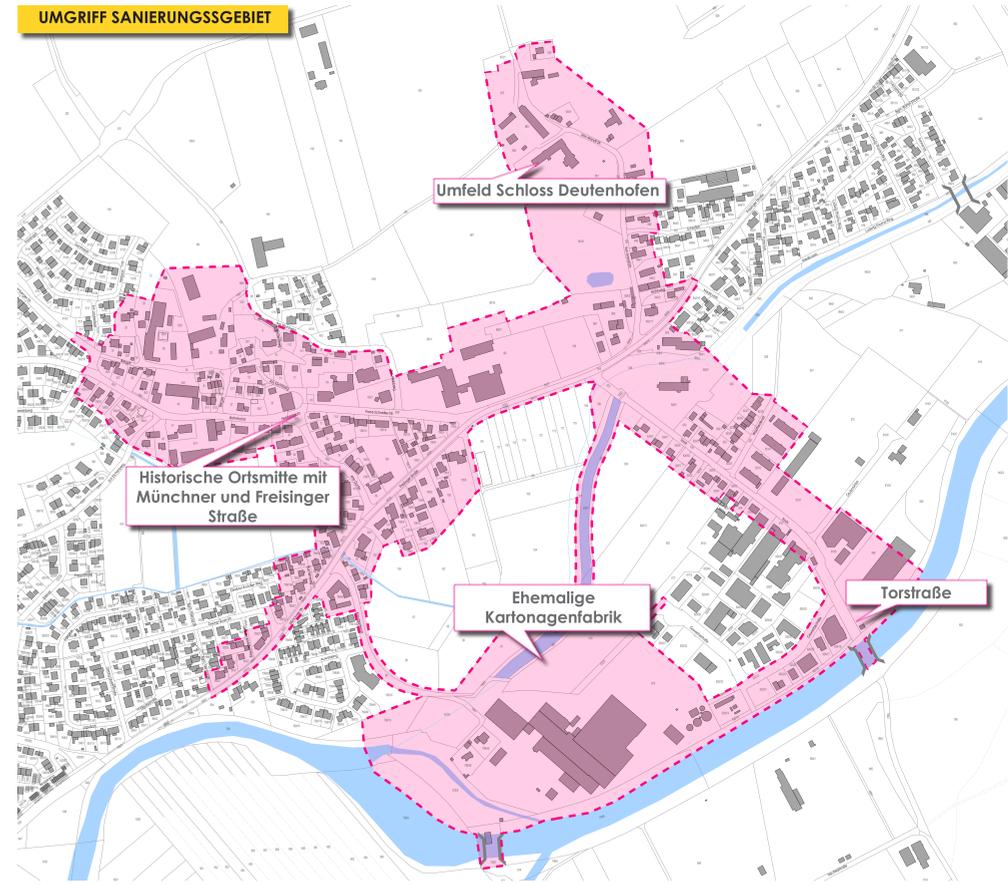
Die Sanierungssatzung ist Voraussetzung für die Förderung von Sanierungsmaßnahmen im Bund-Land Programm.

Der Umgriff des Sanierungsgebietes beinhaltet den historischen Kern des Hauptortes mit der beidseitigen Bebauung der Straßenzüge: Bergstraße, Am Kirchberg, Franz-Schneller-Straße, Alte Dorfstraße und Bahnhofstraße bis hin zur Johann-Hechenberger-Straße.

Die Teilbereiche der Münchner und Freisinger Straße erstrecken sich von der Bürgermeister-Herzog-Straße bis zur Medicusstraße. Nach Norden erstreckt sich das Sanierungsgebiet bis hin zum ehemaligen Schloss Deutenhofen. Nach Süden hin befindet sich die Torstraße mit ihrer beidseitigen Bebauung und dem Areal der ehemaligen Holzschleiferei im Umgriff. Weiterhin ist das brachliegende Areal der ehemaligen Kartonagenfabrik Bestandteil des Sanierungsgebietes.

Bei privaten Investitionen innerhalb des Gebiets können steuerliche Vorteile geltend gemacht werden, wenn das Vorhaben den Zielen des ISEKs und des Sanierungsgebietes entspricht.

#### UMGRIFF SANIERUNGSSGEBIET



### Wie geht es jetzt weiter?

Da sich das ISEK sehr umfangreich gestaltet und ein rascher Einstieg in die Umsetzung der besonders wichtigen Maßnahmen erreicht werden soll, hat der Gemeinderat folgende Projekte bestimmt, die intensiv und unmittelbar im Anschluss an das ISEK angegangen werden sollen:

- **Holzschleiferei:** Entwicklung des Gebäudes und Freilegung des Mühlbaches (vgl. W.2.1, W.2.5, N.3.1)
- **Weiterentwicklung des Themas Schulstandort** (vgl. S.4.2)
- **Etablierung von Wohnraum** für ältere Menschen, Menschen mit Behinderung und Jüngere (vgl. W.2.1, W.3.2, W.3.4)
- **kurzfristige Gewerbeentwicklung** (vgl. G.1.4, O.2.1 inkl. O.2.2)
- **Errichtung des Ärztehauses** (vgl. O.2.6)
- **Erste Abstimmungen mit dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bauen und Verkehr sowie der Regierung von Oberbayern** bezüglich möglicher Fördermöglichkeiten des Projektes **alte Holzschleiferei** in Verbindung mit der Durchführung eines städtebaulichen Ideenwettbewerbs haben bereits stattgefunden.