



Zielnetzwerk

(1) Die Ausweisung von Gewerbe B-Flächen und der Ausschluss von schadstoffemittierenden Betrieben erweitern das Angebot an gemeindlichen Gewerbeflächen und ermöglichen ein Neben- und Miteinander von Arbeiten, ergänzenden Nutzungen (3) und Sonderwohnformen (4). Dabei liegt der Schwerpunkt der Gewerbeentwicklung auf Betrieben der Innovations- und Kreativwirtschaft sowie auf Lehre, Forschung, Entwicklung und Gesundheitswesen/Healthcare (soweit immissionsschutzrechtlich möglich). Die Auswahl, Zusammensetzung und Koordination der Einzelunternehmen kann über ein Quartiersmanagement erfolgen.

(2) Zentrale Freifläche mit sehr hoher Gestalt- und Aufenthaltsqualität und Adressbildung durch Freihalten des Gebiets von oberirdischem Anliefer- und Kfz-Verkehr (5), restriktiver Ausweisung von überbaubaren Flächen (8) und die zentrale Freifläche bespielenden Nutzungen (3.1)

(3) ergänzende Nutzungen

(3.1) An der zentralen Freifläche (2) lagern sich ergänzende Nutzungen mit vorrangiger Innenwirkung an, z.B. ein Café mit Freischankfläche, eine Betriebs-Kita, etc. Die Nutzungen stehen nicht nur den auf dem Campus arbeitenden (1) und wohnenden (4) Personen zur Verfügung, sondern Schaffen einen zusätzlichen Mehrwert auch für die umliegenden Gewerbegebiete.

(3.2) Kulturelle Nutzungen, u.ä. stellen eine Verbindung über die direkte Nachbarschaft hinaus mit den Bewohner*innen der angrenzenden Gemeinden her (7). Sie begleiten die neue interne Fuß- und Radwegeverbindung (6) und leiten von außen in das Gebiet hinein.

(3.3) Ein Sport- und Freizeitangebot ergänzt die bestehenden Einrichtungen (Heimstettner See, MaxxArena) entlang der Fahrradroute (7).

(4) Sonderwohnformen/gewerbliches Wohnen werden im räumlichen Zusammenhang mit der zentralen Freifläche (2) und den ergänzenden Nutzungen (3) situiert. Der Campus gewinnt dadurch an Attraktivität und wird auch am Abend und am Wochenende belebt.

(5) Mobilitätshubs und Quartiersmanagement: Mobilitätsmaßnahmen (Sharing-Angebote, Paketstationen, Fahrradwerkstatt, etc.) und notwendige Stellplätze für Kfz und Fahrrad können für das gesamte Quartier gebündelt organisiert werden und von einem Quartiersmanagement an zentraler Stelle verwaltet werden. Die kompakte Zusammenfassung (8) an zwei Standorten ermöglicht ein Freihalten von Grün- und Freiflächen (2) (6) (9) von oberirdischem Anliefer- und Kfz-Verkehr.

(5.1) Der „Mobilitätshub Umweltverbund“ mit Anbindung an die bestehende Fahrradrouten (Feldkirchener Straße) (7) dient überwiegend dem Umweltverbunden. Der Radverkehr wird in Kombination mit dem ÖPNV gebündelt und stärkt Mobilitätsalternativen zum privaten Pkw.

(5.2) Der „Mobilitätshub MIV“, dient überwiegend dem motorisierten Individualverkehr und bündelt die notwendigen Stellplätze für das Gesamtgebiet in einer Gemeinschaftsanlage an der Hauptzufahrtsstraße (Kreisstraße M 1).

(6) Die interne Erschließung erfolgt ausschließlich über Rad- und Fußwegeverbindungen im Grünen mit Anschluss an das bestehende Wegenetz (7). Über das interne Wegenetz sind alle Nutzungen (1) (3) (4) miteinander Verknüpft. Die Adressbildung wird durch die Erschließung über den identitätsstiftenden zentralen Bereichen (2) unterstützt.

(7) Der Campus soll sich auch nach außen öffnen. Die Wohnnutzung (4) sowie die ergänzenden Nutzungen (3) schaffen einen Bezug zum Umfeld, der durch die Anbindung ans Fuß- und Radwegenetz (6) verstärkt wird. Die Gemeindeübergreifenden Nutzungen (3.1) und (3.2) leiten in das Gebiet hinein. Der Campus wird dadurch auch für außenstehende attraktiv.

(8) Die restriktive Ausweisung von überbaubaren Flächen führt zu kompakten baulichen Strukturen und einer hohen Dichte. Die zur Verfügung stehenden Flächen werden dadurch optimal ausgenutzt und qualitätvolle Freiflächen (2) (9) werden ermöglicht. Im Sinne eines ressourcenschonenden Businesscampus (10) verbleiben großzügige unversiegelte Flächen (2) (9) die auch zur Versickerung von Niederschlagswasser und zur Verdunstung genutzt werden. Dies sichert eine hohe Aufenthaltsqualität auch in den heißen Sommermonaten.

(9) Der bestehende Grünkorridor entlang der Autobahn bleibt erhalten, er übernimmt eine Filter- und Ausgleichsfunktion. Der Grünkorridor, die zentrale großzügige Freifläche (2) und die interne Fuß- und Radwegeverbindung (6) ergeben ein Freiflächenetz das den Campus in kompakte Bauflächen gliedert (8).

(10) Planung eines ressourcenschonenden Businesscampus durch die Nutzung solarer Energien über Dach- und Fassadenflächen und ggf. quartierseigene Versorgung mit Strom, Wärme und Kälte sowie netzdienliches Lastmanagement (5), Minimierung der Versiegelung durch kompakte Strukturen (8), Freihalten von großzügigen Grünflächen (2) (9).

(11) Qualitätssicherung über ein Quartiersmanagement von Beginn an und dauerhaft. Dieses wählt zueinander passende Unternehmen aus und koordiniert Energieversorgung, Mobilität

und Infrastruktur. Es ist erster Ansprechpartner für die Betriebe und Unternehmen und kümmert sich um die Fortentwicklung des Angebotes.