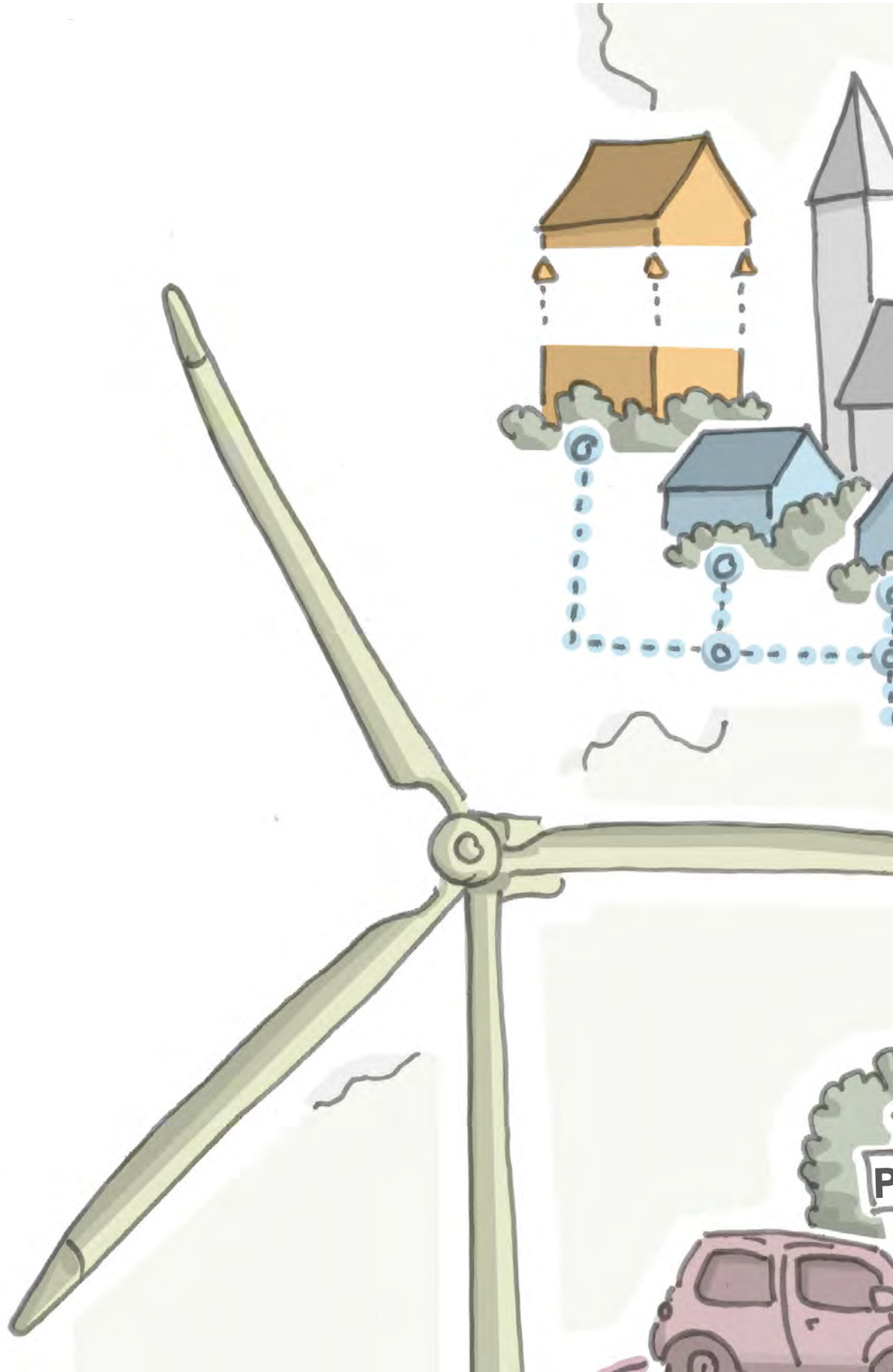
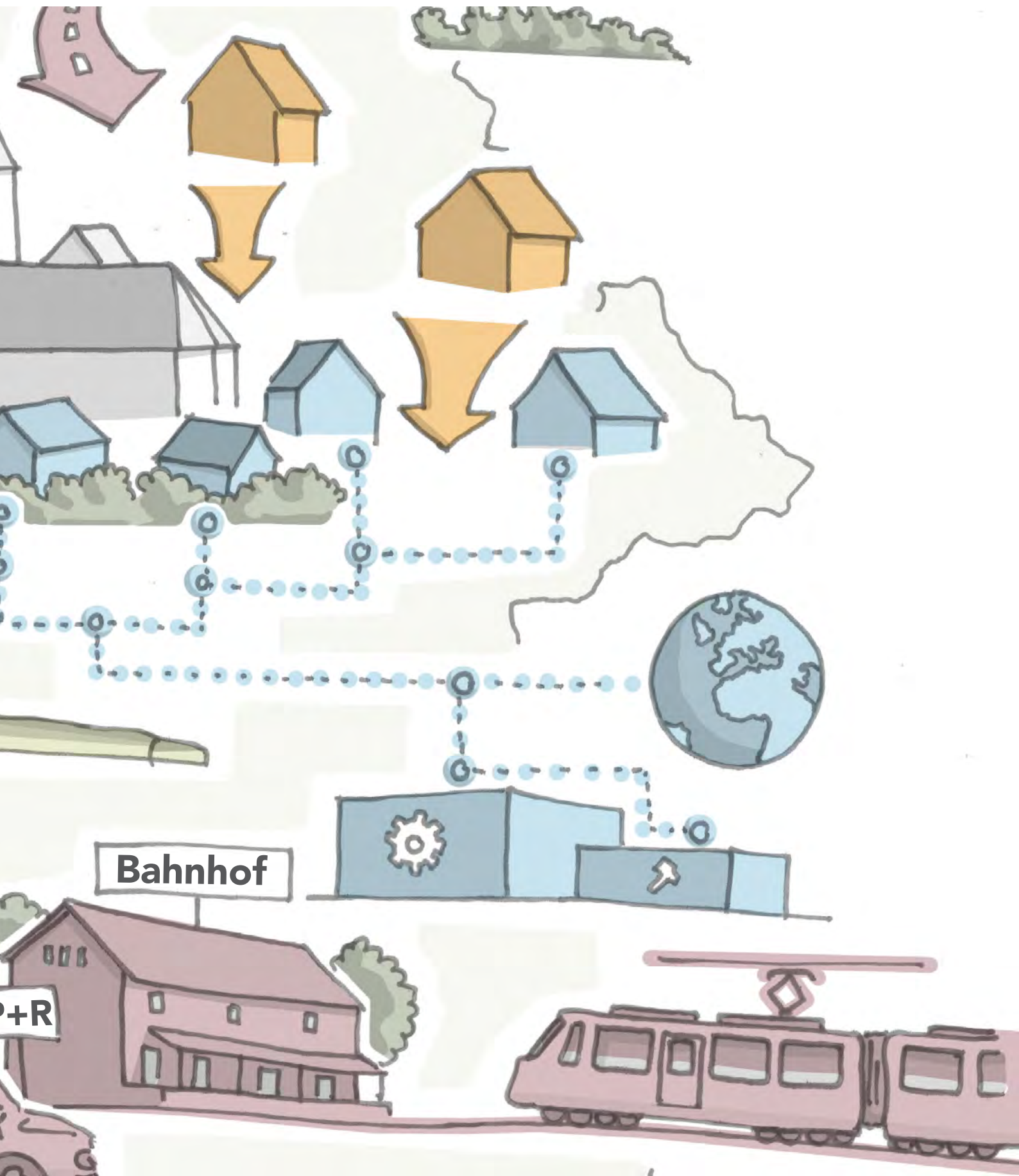


05

Räumliche Leitbilder und Strategien





Leitbilder und Strategien des Kernortes (ISEK)

Entwicklungsziele des Ortes und übergeordnetes Leitbild

Auf der Grundlage der Stärken-Schwächen-Analyse wurden die räumlich-gestalterischen sowie die funktionalen Ziele für die Marktgemeinde formuliert. Sie zeigen eine klare Vision für die Entwicklung des Ortes in den nächsten 10 bis 15 Jahren auf.

Die gesetzten Ziele werden in Form eines Leitbildes räumlich verortet. Als Steuerungsinstrument und strategischer Rahmen bildet das Leitbild die Grundlage für zukünftige kommunale Entscheidungen. Die klare Definition und Zuordnung der Ziele trägt dazu bei, die Attraktivität der Marktgemeinde Peiting als Lebens- und Arbeitsstandort langfristig zu stärken und gleichzeitig die Klimaresilienz der Kommune weiterzuentwickeln.

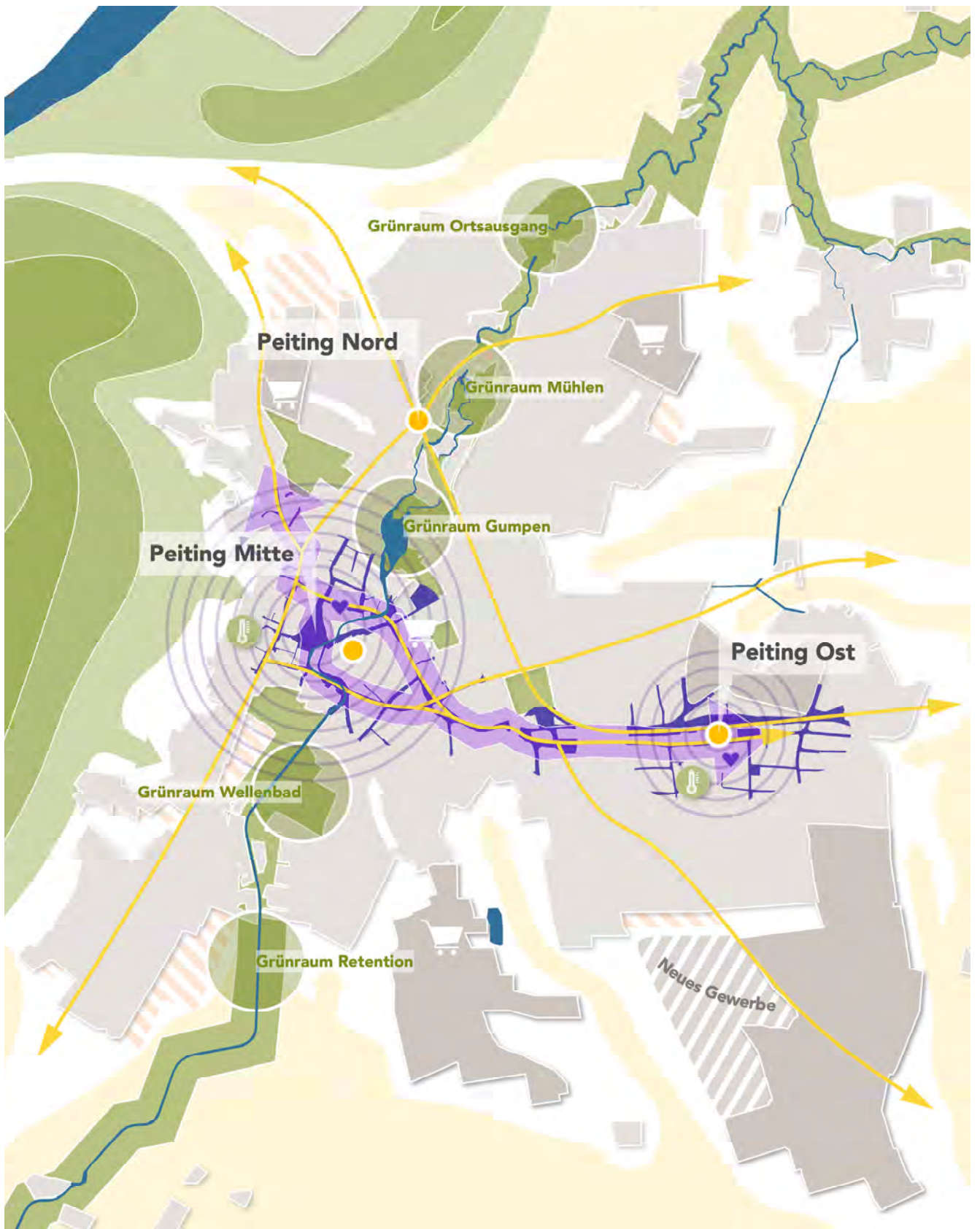
Räumlich-gestalterisch

-  Waldlandschaft sichern
-  Kulturlandschaft stärken und aufwerten
-  Agrarkorridore erhalten
-  Landschaftsband Peitnach entwickeln
-  „Grüne Lupenräume“ aufwerten und nutzbar machen
-  Gewässer erlebbar machen

Funktional

-  Siedlungsfläche bewahren und weiterentwickeln (Doppelte Innenentwicklung)
-  Gewerbestandorte weiterentwickeln
-  Wohnbauflächen langfristig und nachhaltig entwickeln
-  Langfristige Entwicklung neuer Gewerbestandorte
-  Zentrumsfunktion stärken
-  Dienstleistungs- und Versorgungskorridor ausbauen
-  Soziales & Begegnungsorte stärken
-  Nahversorgungsstandorte sichern
-  Versorgungsausrichtung definieren
-  Stärkung des Verkehrsnetzes
-  Verkehrsknotenpunkte ausbauen
-  Klimaschutz und Klimaanpassung fördern

Abb. 121: Leitbild Kernort i.O.M. 1:10.000 N



Leitbilder und Strategien des Kernortes (ISEK)

Räumlich-gestalterisches Ziel

Natur, Landschaft und Klima

Die hochwertigen Waldlandschaften im Nordwesten der Marktgemeinde sollen gesichert und ihre Vernetzung mit dem Kernort verbessert werden. Ebenso soll die umliegende identitätsstiftende Kulturlandschaft gestärkt und aufgewertet werden. Um den ländlichen Charakter zu wahren, sollen insbesondere die Agrarkorridore erhalten bleiben. Entlang der Peitnach soll ein vielfältiges, erlebbares Landschaftsband mit «Grünen Lupenräumen» entwickelt werden. Ziel ist es, die Aufenthaltsqualität und Zugänglichkeit der «Grünen Lupenräume» zu verbessern. Übergeordnetes Ziel ist die Förderung des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.

Funktionale Ziele

Siedlungsstrukturen

Durch die doppelte Innenentwicklung sollen Baulücken sowie Grün- und Freiflächen gleichwertig weiterentwickelt werden, um dem Anspruch einer klimagerechten Entwicklung nachzukommen. Zudem ist ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden insbesondere bei den neu ausgewiesenen Wohnbauflächen an den Ortsrändern von großer Bedeutung. Um dem gewerblichen Wachstum der Marktgemeinde Peiting gerecht zu werden, sollen die bereits bestehenden Gewerbestandorte weiterentwickelt werden. Zusätzlich soll der gewerbliche Standort im Süden erweitert werden. Hierbei ist auf eine nachhaltige und ortsbildverträgliche Gestaltung zu achten.

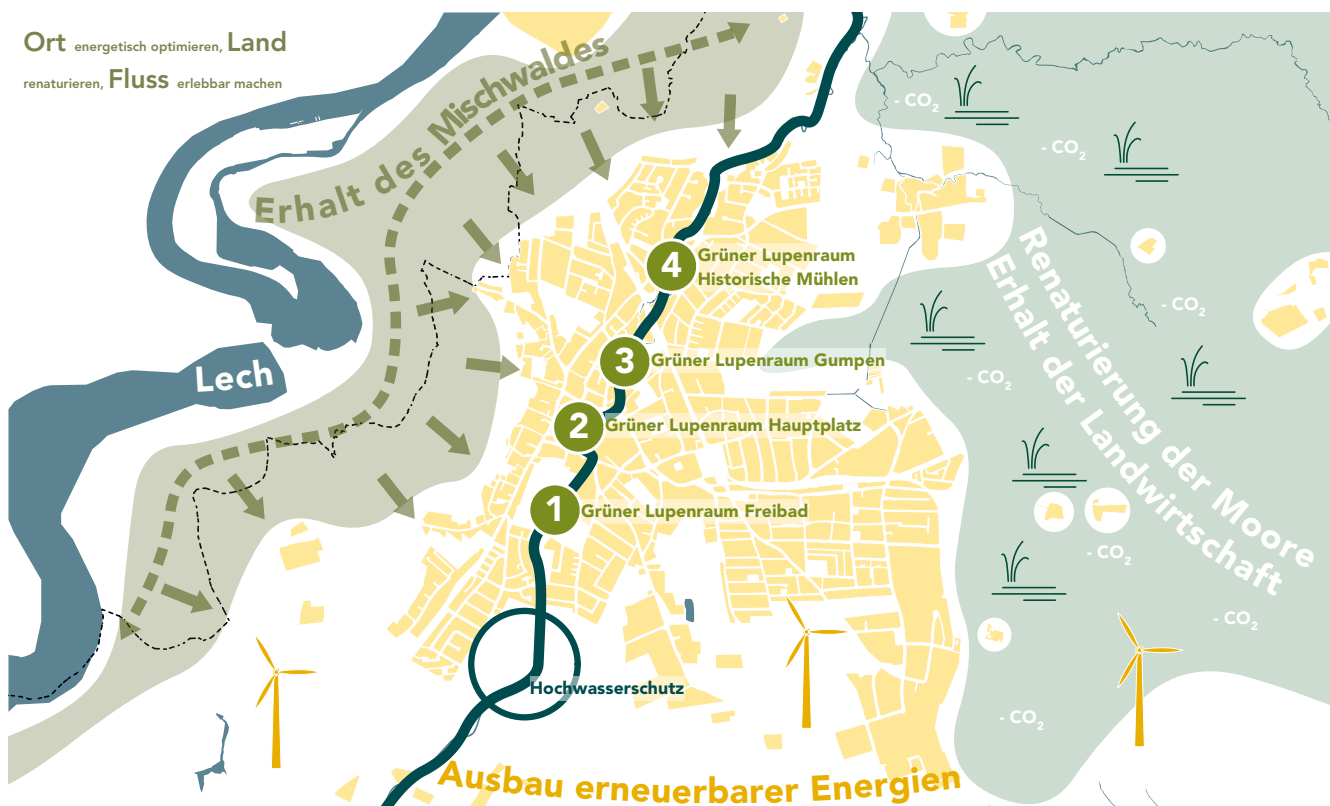


Abb. 122: Strategiekonzept Natur, Landschaft und Klima i.O.M. 1:15.000 N

Versorgungsstrukturen

Das Kirchen- und Rathausumfeld in Peiting soll als lebendiges Ortszentrum gestärkt und durch den Ausbau sozialer Begegnungsräume aufgewertet werden. Die Entwicklung des Bahnhofsumfelds „Peiting Ost“ soll mittelfristig dem Nahversorgungsdefizit im Osten der Marktgemeinde entgegenwirken. Desweiteren sind verschiedene Dienstleistungen und belebende, kulturelle Nutzungen anzustreben. Ein Versorgungs- und Dienstleistungskorridor entlang der Bahnhofstraße soll die beiden Handlungsräume verbinden. Im Zuge dieser Zielsetzung, gilt es auch die Ausrichtung und den Standort der Nahversorgung langfristig zu definieren.

Verkehr und Mobilität

Um die Mobilität und Erreichbarkeit im Ort zu sichern, ist die Stärkung des Verkehrsnetzes wichtig. Im Rahmen der bedarfsorientierten Entwicklung soll insbesondere der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes in der Marktgemeinde Peiting vorangetrieben werden. Gleichzeitig ist das Stellplatzangebot für den ruhenden Verkehr im Ortszentrum zu untersuchen. Wichtige Verkehrsknotenpunkte wie beispielsweise der Bahnhof „Peiting Ost“ sowie das ÖPNV Angebot gilt es nutzerfreundlich weiterzuentwickeln und auszubauen. Alternative Mobilitätsangebote wie beispielsweise das Peiting Mobil und Car-Sharing Angebote sollen ebenfalls gesichert werden.

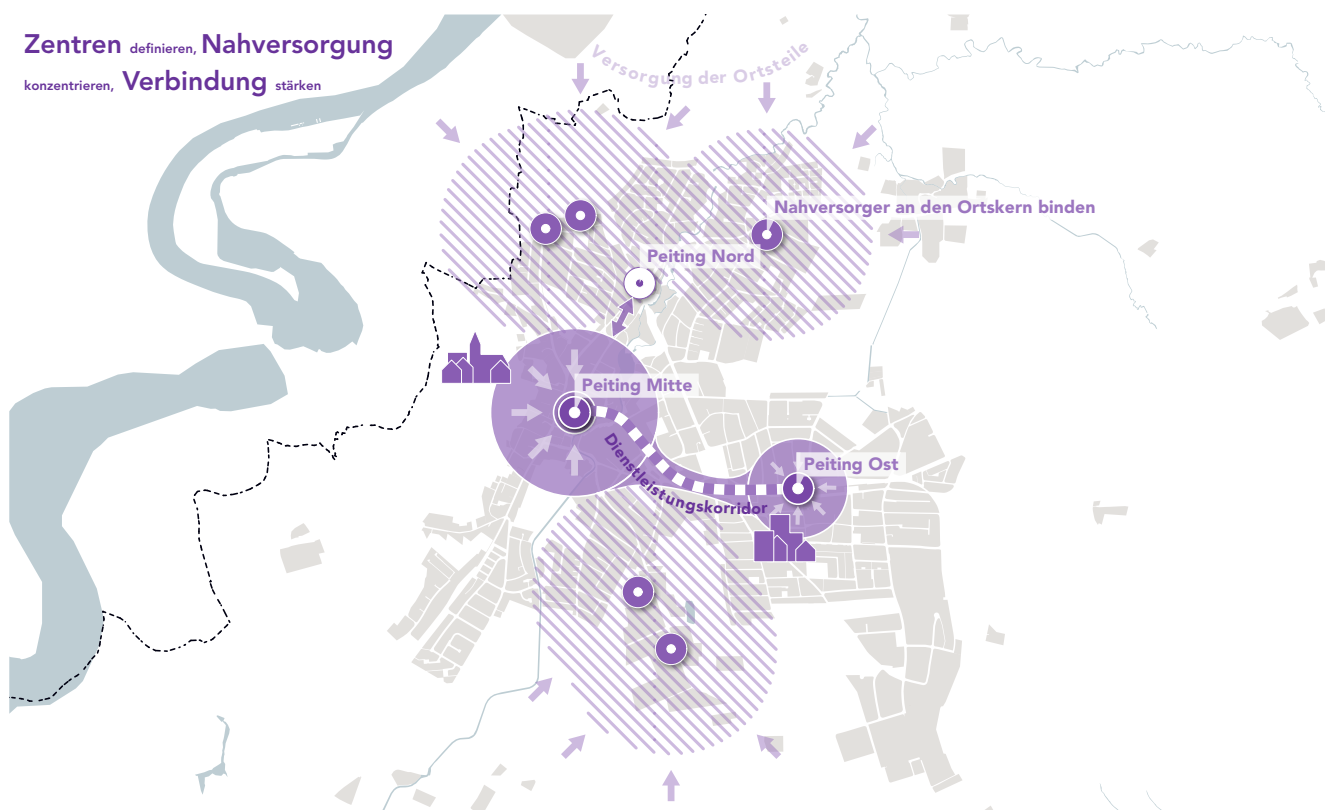
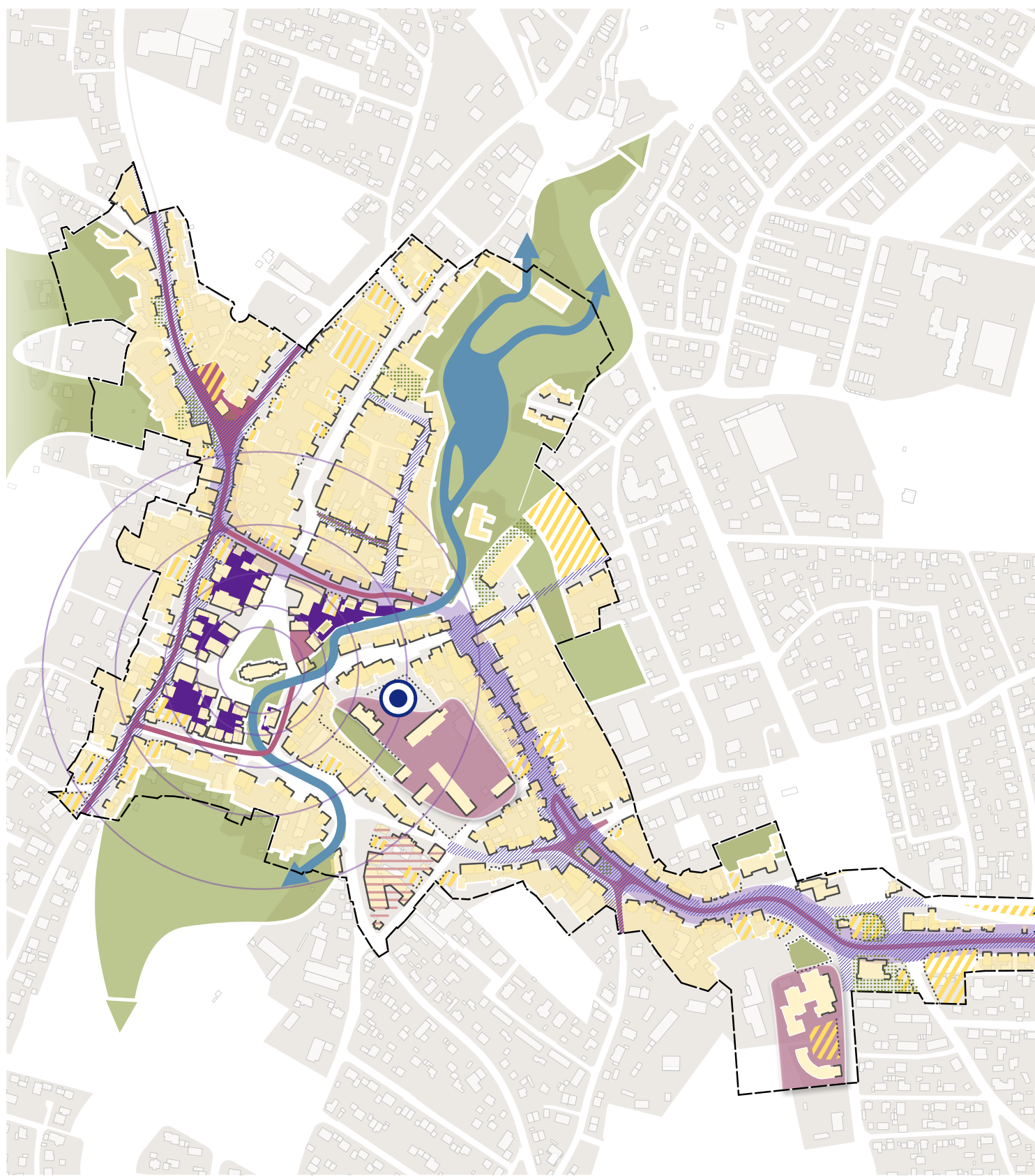


Abb. 123: Strategiekonzept Versorgungsstrukturen i.O.M. 1:15.000 N

Leitbilder und Strategien des Untersuchungsgebiets (VU)





Räumliches Leitbild

Im Mittelpunkt der zukünftigen Entwicklung der Marktgemeinde Peiting steht die Innenentwicklung und die Ortskernsanierung. In den nächsten Jahren sollen durch die Umsetzung des räumlichen Leitbildes die städtebaulichen Missstände behoben und gleichzeitig die Qualitäten des Peitinger Ortskernes bewahrt werden.

Räumlich-gestalterisch

- Sicherung von ortsbildprägenden Gebäude und Alleinstellungsmerkmalen des historischen Ortskerns
- Raumkanten erhalten und ausbauen
- ▨ Doppelte Innenentwicklung stärken
- ≡ Ordnung von Gemengelagen
- Aufwertung zentraler, ortsbildprägender Grünflächen
- ▤ Aufwertung privater Freiflächen
- Aufwertung öffentlicher Räume

Funktional

- Flächendeckende energetische Optimierung
- Zusammenhalt stärken durch Ausbau sozialer Zentren
- ◎ Entwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen Ortskern und Peiting Ost
- Sicherung und Weiterentwicklung eines Dienstleistungs- und Einzelhandelskorridors
- ➡ Hydrologische/ökologische Aufwertung zentraler Gewässer
- ◎ Alternative Angebote zum Individualverkehr und Mobilitätsknoten ausbauen
- ▨ Bedarfsorientierte Entwicklung von Verkehrsflächen
- ➡ Querungsmöglichkeiten verbessern

Abb. 124: Leitbild Untersuchungsgebiet i.O.M. 1:5.000

Leitbilder und Strategien des Untersuchungsgebiets (VU)

Räumlich-gestalterische Ziele

Sicherung von Denkmälern, ortsbildprägenden Gebäuden und Alleinstellungsmerkmalen des historischen Ortskerns

Die historischen Bauwerke und ihre Stellung zueinander sowie die öffentlichen Räume im Zentrum Peitings tragen signifikant zum Ortsbild und zur Identität der Marktgemeinde bei. Die Besonderheiten des gewachsenen Ortskerns sind daher entschieden zu schützen und zu erhalten. Sie befinden sich westlich der Peitnach im nahen Umfeld der Kirche und des Rathauses.

Raumkanten erhalten und ausbauen

Der öffentliche Raum wird entlang der Straßenachsen der Bahnhofstraße, Schongauer Straße, Poststraße und Meierstraße durch die bestehenden Gebäudekanten gefasst. In einigen Straßen, wie z.B. der Schongauer Straße stehen die Gebäude mit der Giebelseite zur Straße, in anderen, wie etwa der Azamstraße, mit den Traufen. Diese räumliche Fassung ist von großer Relevanz für die Orientierung und Maßstäblichkeit im Ort und soll daher gesichert werden. Diffuse Raumbildungen, die durch Baulücken und zurückversetzte Bebauung entstehen, sollen verringert werden, indem bei künftigen Bauvorhaben städtebauliche Raumkanten aufgegriffen werden. Die Handlungsschwerpunkte liegen in der Münchner Straße, der Müllerstraße, an der Kreuzung Poststraße und Obere Straße sowie am Wanderweg der deutschen Einheit.

Doppelte Innenentwicklung stärken

Die gleichwertige Entwicklung von Baulücken sowie Grün- und Freiflächen unterstützt die zukünftige, klimagerechte Ausrichtung Peitings. Der Umgang mit brachliegenden und untergenutzten Flächen im Untersuchungsgebiet soll daher verstärkt diesem Prinzip folgen. Die Potenzialflächen für die doppelte Innenentwicklung

sind aufgrund ihrer Zentrumsnähe relevant und lassen sich entlang der Füssener Straße und der Oberen Straße, im Umfeld des Bahnhofs „Peiting Ost“ sowie im Kreuzungsbereich der Bahnhofstraße mit der Untereggstraße finden.

Ordnung von Gemengelagen

Um eine höhere Aufenthaltsqualität im Ortskern zu erreichen, soll die vorgefundene Gemengelage neu geordnet werden. Der Schwerpunkt des Bereichs zwischen Ammergauer Straße, Azamstraße und Ludwigstraße soll auf der Reduzierung des Versiegelungsgrads sowie der Aufwertung der Freiraumgestaltung liegen.

Aufwertung zentraler, ortsbildprägender Grünflächen & privater Freiräume

Der Markt Peiting verfügt in Zentrumsnähe über einige verschiedenartige Grünräume, die als Naherholungs- und Begegnungsräume fungieren. Eine Aufwertung dieser erhöht die visuelle Qualität des Ortskerns und bietet zudem einen ökologischen Mehrwert. Dabei ist der Baumbestand zu pflegen und durch klimaangepasste Arten, wie beispielsweise die Silberlinde (*Tilia tomentosa*), zu ergänzen. Auch einige zentrale Freiflächen in privatem Besitz bieten Aufwertungspotenzial.

Aufwertung öffentlicher Räume

Die Aufwertung der öffentlichen Räume im Ortskern soll durch eine bessere Strukturierung der Straßenräume, eine stärkere Begrünung und einen barrierefreien Ausbau umgesetzt werden. Besonders im Bereich des Bahnhofs und westlich der Peitnach entlang der Erschließungsachsen soll die Verkehrsbezogenheit vermindert und der mangelhafte bauliche Zustand behoben werden. Der öffentliche Raum soll so gestaltet werden, dass die Aufenthaltsqualität auch bei zukünftigem Temperaturanstieg weiterhin gewährleistet wird.

Funktionale Ziele

Flächendeckende energetische Optimierung

Da der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet vor der Jahrtausendwende errichtet wurde, ist eine flächendeckende energetische Optimierung anzustreben. Diese bezieht sich insbesondere auf die Gebäudesanierung, um eine sparsame Nutzung von Energie zu ermöglichen. Mittelfristig soll ein nachhaltiger Standard etabliert werden, der die Integration solarer Energiegewinnung miteinbezieht.

Zusammenhalt stärken durch Ausbau sozialer Zentren

Sowohl im Bereich der Bildungseinrichtungen als auch bei dem Seniorenwohnheim und vor dem Rathaus soll der Ausbau der sozialen Zentren und Treffpunkte angestrebt werden. Dafür sollen gemeinschaftliche Nutzungen gefördert werden, die den Zusammenhalt innerhalb der Marktgemeinde stärken und Raum für Austausch geben.

Entwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen Ortskern und Peiting Ost

Der historische Ortskern um Kirche und Rathaus ist zentral für das öffentliche Leben in Peiting und soll in seiner Zentrumsfunktion gestärkt werden. Darüber hinaus soll in der Entwicklung des Bahnhofsumfelds „Peiting Ost“ ein Versorgungszentrum etabliert werden, welches für den Osten Peitings eine Nahversorgungsmöglichkeit mit Kultur- und Dienstleistungsangebot in fußläufiger Distanz schafft. Die beiden Zentren sind mittels eines Korridors miteinander zu verbinden und sollen sich gegenseitig ergänzen. Um der Verlagerung von Kaufkraft und Besucherfrequenz an die Ortsränder entgegenzuwirken, wird entlang der Bahnhofstraße ein Versorgungs- und Dienstleistungskorridor gebildet, der bestehende Einzelhandelsstandorte strategisch bündelt und den Ortskern stärkt. So

sollen die beiden Handlungsräume Peiting Ost und Peiting Mitte verbunden und das Angebot im Ortskern verbessert werden.

Hydrologische/ökologische Aufwertung zentraler Gewässer

Die Peitnach mitsamt dem Gumpen ist prägend für die Marktgemeinde. Im Zuge der klimatischen Anpassung, ist eine ökologische Aufwertung der Gewässer erforderlich. Durch Revitalisierungsmaßnahmen zur Wiederherstellung ökologischer Prozesse soll der Lebensraum vieler Lebewesen langfristig erhalten werden.

Alternative Angebote zum Individualverkehr und Mobilitätsknoten ausbauen

Um ein alternatives Angebot zum Individualverkehr zu schaffen und die Mobilität in Peiting zu verbessern, sollen die Mobilitätsknoten ausgebaut werden. Neben dem Mobilitätsknotenpunkt des Bahnhofs „Peiting Ost“ mit Anschluss an die Regionalbahn soll der Mobilitätsknoten nördlich der Bildungseinrichtungen erweitert werden.

Bedarfsorientierte Entwicklung von Verkehrsflächen

Im Rahmen der bedarfsorientierten Entwicklung sollen der Ausbau des Fuß- und Radwegenetzes vorangetrieben und ein sicheres Miteinander aller Verkehrsteilnehmenden ermöglicht werden. Darauf ist besonders entlang der Bahnhof-, Müller- und Freistraße sowie von der Füssener Straße bis zur Schongauer Straße zu achten.

Querungsmöglichkeiten verbessern

Die Querungsmöglichkeiten über die Bahntrasse sollen gezielt verbessert werden, um die Erreichbarkeit und Verbindung des Bahnhofs mit der Umgebung zu stärken.