STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2439/2021

22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates					
Betreff/Sach-antragsnr.	Entwicklungsgebiet Am Hochfeld; Grundsatzbeschluss				
TOP - Nr.		Vorlagenstatus	öffentlich		
AZ:	41-Zw	Erstelldatum	18.05.2021		
Verfasser	Zweckl, Florian	Zuständiges Amt	Amt 4		
Sachgebiet	41 Stadtplanung, Bauleitplanung, Verkehrsplanung	Abzeichnung OB:			
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status	
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.06.2021	N	
1	Planungs- und Bauausschuss	vertagt	21.07.2021	N	
2	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	22.09.2021	N	
3	**Stadtrat**	**Entscheidung**	**26.10.2021**	**Ö**	
Anlagen:	1. Rahmenplan „Hochfeld“ - Konzept Beispielhafte Baustrukturen 2. Rahmenplan „Hochfeld“ – Schwächenanalyse 2021 3. Vorschlag Planungsbereich „Hochfeld“ 4. Rahmenplan „Hochfeld“ - Konzept Flächennutzung, Baufelder, Freiflächen 5. Protokollauszug PBA-Sitzung v. 23.06.2021 6. Protokollauszug PBA-Sitzung v. 22.09.2021				

<u>Beschlussvorschlag:</u>

Der Stadtrat beschließt:

1. Der Rahmenplan aus dem Jahr 2008 als etwaige Grundlage für weitere Planungsüberlegungen in diesem Bereich wird aufgehoben.

2. Den Ausführungen der Verwaltung und dem im Sachvortrag unter Ziffer 4. formulierten Eckdaten und städtebaulichen Zielsetzungen im Hinblick auf eine zukünftige Weiterentwicklung der Rahmenplanung / eines zukünftigen städtebaulichen Wettbewerbs wird zugestimmt.

3. Die Auslobung des städtebaulichen Wettbewerbs wird in einem Arbeitskreis, zusammen mit den politischen Vertretern und Beiräten, abgestimmt und dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorgelegt.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	Kenntnis
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	

Klimarelevanz		hoch		
Umweltauswirkungen		hoch		
Finanzielle Auswirkungen		Unbekannt		
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme			€	
Folgekosten			€	

Sachvortrag:

1. Bisheriger Stand/ Verfahren:

   - 1985 Wettbewerb „Landespolizeidienststelle“ und „Am Hochfeld“ (ges.27,5 ha)
   - 2008 Aufstellung eines Rahmenplans (Bearbeitung Büro „Zwischenräume“)
   - 12/2008 PBA Vorstellung überarbeiteter Rahmenplan „Am Hochfeld“
     PBA Beschluss: „*Die Verwaltung wird beauftragt, den Rahmenplan als Grundlage für weitere Überlegungen der Stadt in diesem Bereich zu verwenden.“*
   - 02/2009 Bürgertermin: Vorstellung Konzept vor Anliegern der benachbarten Wohngebiete und Grundstückeigentümer
   - 2009 Sachantrag zur Errichtung einer „Solarsiedlung“ nach Freiburger Vorbild
   - 2009-2021 Wechselnde Planungsabsichten und Bereitschaft der Grundstückseigentümer; wechselnde Investorenanfragen
   - 2021 Kauf Grundstück Fam. Weiß durch GLB Projekt 15 S.à r.l. Luxemburg

2. Anlass:

   Seit dem letzten offiziellen Beschluss einer Planungsgrundlage für das Gebiet „Am Hochfeld“ im PBA am 10.12.2008 (Anlage 1 Rahmenplan „Hochfeld“ - Konzept Beispielhafte Baustrukturen 30.10.2008) sind 13 Jahre vergangen. Seitdem wurde der sog. Bereich „Hochfeld West“ eigenständig erfolgreich entwickelt. Weiterhin wurde zentral, direkt nördlich der Polizeiinspektion Fürstenfeldbruck zwischen den bei verbliebenen Bereichen „Hochfeld Mitte“ und „Hochfeld Ost“ 2013 die „integrative Kinderkrippe Am Hochfeld“ sowie 2018 der Diakonie-Kindergarten „Hochfeldkids“ errichtet. Dieses wurde ebenfalls ohne Bezugnahme auf den Rahmenplan aus 2008 umgesetzt (siehe Anlage 2 Rahmenplan „Hochfeld“ – Schwächenanalyse 2021).

   Die Planungen zur Entwicklung der übrigen Bereiche „Am Hochfeld“ sollen wiederaufgenommen werden. Anfang 2021 fand der Kauf eines rund 2 ha großen Bereich des insgesamt rund 7,75 ha großen Geländes (siehe Anlage 3 – Vorschlag Planungsbereich) durch eine Immobiliengesellschaft statt. Hier wurde bereits vorab schriftlich eine konkrete Entwicklungsbereitschaft signalisiert.

   Die Rahmenplanung weist mittlerweile an vielen Stellen sowohl Mängel als auch eine veränderte Ausgangslage auf. Zusammen mit der Definition städtebaulicher Ziele (z.B. für ein mögliches zukünftiges Wettbewerbsverfahren) als Voraussetzung für eine weitere Entwicklung sollte der Rahmenplan von 2008 nicht weiterverfolgt werden. Es wird eine Aufhebung der Fortführung des Rahmenplanes von 2008 als Grundlage für weitere Planungsüberlegungen in diesem Bereich empfohlen.

3. Überarbeitung Rahmenplanung 2008:

A. Mittlerweile veränderte Ausgangslage am Hochfeld (siehe Anlage 2):

- „Hochfeld West“ bereits unabhängig realisiert
- Kindergarten und Krippe mittig im Planungsgebiet errichtet → Verkehrskonzept Rahmenplan 2008 nicht möglich → grundsätzliche Überarbeitung notwendig
- Standort des geplanten „Sportzentrums II“ nicht mehr am Hochfeld
- energietechnische Versorgung des Wohngebiets über ein Blockheizkraftwerk auf der Auffahrts-Insel zur B 471 nicht möglich → neue Lösung/ Standort notwendig
- Ursprünglich geplanter Verkehrskreuzungspunkt zwischen Hochfeld „West“ (jetzt Anwohnerstraße „Ringelnatzweg“) und Hochfeld „Mitte“ nicht realisiert
- Aktuell Teilnutzung des südwestlichen Bereichs als Ausweichparkplatz der Polizei

B. Strukturelle Schwächen in der Rahmenplanung 2008 (siehe Anlage 2):

- Nicht mehr zeitgemäße Dichtewerte und Höhenentwicklung
- städtebauliche Struktur überholt; überw. verdichteter Doppel- /Reihenhausbau
- Quartiersgrün mit Öffnung zur B 471 städtebaulich/ lärmschutztechnisch fraglich
- Lösungsvorschläge Immissionsschutz im Rahmenplan 2008 entwickelbar
- Keine Möglichkeiten einer Abschnittsweisen Entwicklungsmöglichkeit und Quartiersweisen Unterteilung des Gesamtgebietes im Rahmenplan 2008 möglich
- Ausrichtung des Gesamtkonzeptes von 2008 an der Fußwegeachse des südöstlich angrenzenden Wohngebietes (verdichtete Reihenhausbebauung) fraglich

C. Überarbeitungskriterien des Rahmenplans von 2008:

- Dichte/ Geschossigkeit erhöhen
- Geschosswohnungsbau-Anteil 70%
- Ermöglichung einer abschnittsweisen Realisierung
- Verkehrstechnische Erschließung neu gestalten
- Besser angepasstes Lärmschutzkonzept
- Quartiersgrün neu entwerfen
- Einbezug der neuen vorhandenen Strukturen
- Bessere Anbindung an die bestehenden Siedlungsränder im Süden und Osten
- Weniger stringente städtebaul. Orientierung an der Wegeverbindung im Südosten

4. <u>Städtebaulicher Wettbewerb - Städtebauliche Eckdaten und Kennwerte:</u>

Von Seiten der Verwaltung wird vorgeschlagen, im Hinblick auf einen möglichen zukünftigen städtebaulichen Wettbewerb folgende Eckdaten und Ziele zu beschließen:

A. Eckdaten - Struktur und Dichte:

Die Baustruktur setzt sich in der Rahmenplanung von 2008 zu 55 % aus Doppel- und Reihenhäusern mit II-III Geschossen und lediglich zu 45 % aus Geschosswohnungsbau mit III-IV Geschossen zusammen (siehe Anlage 4 Rahmenplan „Hochfeld“ – Konzept Flächennutzung, Baufelder, Freiflächen 30.10.2008). Es würden hier rund 270 Wohneinheiten (WE) mit rund 760 Einwohnern (1 EW / 40 m² GF) vorgesehen. Bei einer Gebietsgröße von rund

77.500 m² (7,75 ha) ergibt sich eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,78 (netto).
Auf Grund der Lage des Entwicklungsgebietes im direkten Stadtgefüge (Innen- vor Außenentwicklung) und der umgebenden Bebauungen v.a. im Osten (IV Geschosse) und Westen („Schlangenhaus“ bis V Geschosse) wird die o.g. Dichte der Rahmenplanung von 2008 zu gering angesehen und sollte erhöht werden. In Zeiten akuter Wohnungsnot wird eine flächige zweigeschossige Bebauung mit individuellen Doppel- und Reihenhäusern als kritisch gesehen.

Seitens der Verwaltung wird vorgeschlagen, für die weitere Planung folgende Eckdaten vorzugeben:

1) **Kein individueller II geschoss. Einfamilien-/ Doppel-/ Reihenhausbau**
2) **Anteil Geschosswohnungsbau: 70 %**
3) **Anteil verdichteter Reihenhausbau: 30 %**
4) **Geschossigkeit: mind. III, tw. IV–V geschossig**
5) **GFZ (netto): 0,85**
6) **Anteil Öffentliche Grünflächen: mind. 25 %, Zielwert 30 %**
7) **Anteil Erschließungsflächen: max. 10 %**

Die Struktur des Rahmenplanes von 2008 weiter zu entwickeln (siehe Kapitel 3). Die in der Rahmenplan von 2008 angestrebte Dichte sollte nicht weitergeführt sondern entsprechend der o.g. Kennwerte erhöh werden. Bei einer angestrebten GFZ von 0,85 würde sich die Zahl der Wohneinheiten von ca. 270 auf ca. 330 WE und die Einwohnerzahlen von ca. 760 auf ca. 925 EW erhöhen.

B. Städtebaulicher Siedlungs-Charakter:

Zielvorstellung ist ein verkehrsarmes, verdichtetes, aber dennoch luftiges und sonniges, ökologisch nachhaltiges Wohnquartier mit starker sozialer Durchmischung (unterschiedlichste Wohnformen und Wohngrößen) und qualitätsvollen weitläufigen Grünstrukturen. Unter dem Gesichtspunkt eines städtebaulich gesamtheitlichen Identifikations-Charakters sollen differenzierte, demographiegerechte, qualitätsvolle Wohncluster unter Achtung der städtebaulichen Randlage entstehen.

C. Stadtgrün und Ausgleichsflächen:

Es soll ein vielschichtiges, zwischen privaten und öffentlichen Räumen fließendes „Grünkonzept“ um ein oder mehrere zentrale, aufenthaltsorientierte Quartiers-Grünräume für unterschiedlichste Nutzergruppen zur Steigerung des Wohn-und Lebenswerts am Hochfeld geplant werden. Hierbei sollen über attraktive Durchwegungen für Fuß- und Radverkehr mit stark vernetzendem Charakter Verbindungen in die benachbarten Quartiere ermöglicht werden. Die Dichteerhöhung über die Geschossigkeit ermöglicht eine einhergehende Erhöhung des Grünflächenanteils (Abstandsflächen) und somit einen sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Es sollen Möglichkeiten zur teilw. Integration von nötigen Ausgleichsflächen und der Niederschlagswasserentwässerung in die Grünkonzeption erarbeitet werden.

D. Verkehr und Mobilität

Es soll unter Einhaltung der beschlossenen Leitziele des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) die Erstellung eines „Mobilitätskonzepts“ für ein möglichst autofreies; fahrradfreundliches Stadtquartier vorausgesetzt

werden. Die Erschließung für die verschiedenen Verkehrsartens soll sichergestellt und unter der Vermeidung von Durchfahrtsverkehr die zentralen Straßenräume in ihrer Verbindungsfunktion reduziert sein. Die Belastungen durch den motorisierten Individualverkehr (MIV) soll z.B. durch die Erstellung von „Quartiers-Mobilitätsstationen“ (z.B. Carsharing, E-Leihräder/ Lastenräder, E-Scooter) und einer Anbindung an den ÖPNV deutlich verringert werden.

E. Klima und Energie

Ziel ist ein „Klimaneutrales Quartier Hochfeld“ unter der Maßgabe der 2020 durch den Stadtrat gefassten Grundsatzbeschlüsse (Eindämmung der Klimakrise, Leitziele des Verkehrsentwicklungsplans und bilanzielle Klimaneutralität bis 2035). Es soll die Erstellung eines „Energie-und Klimaschutzkonzeptes“ unter Einbezug der Nutzung nachhaltiger Rohstoffe und Recyclingmaterialien, einer kompakteren Bauweise mit einheitlichen Baustandards und einem klimagerechten und klimaangepassten Bauen (regenerativer Energiegewinnung mit Vernetzung in die Mobilitätskonzepte) gefordert werden.

F. Immissionen (Verkehrslärm)

Entgegen der Rahmenplanung von 2008 muss eine lärmschutztechnische Lösung nicht zwingend als Gesamtkonzeption erarbeitet werden. Es ist eine differenziertere Betrachtung der Immissionsschutz-Maßnahmen möglich. Bei einer abschnittsweisen Realisierung sind ggf. geringere Immissionsschutztechnische Anforderung für Teilbereiche (Süd-Ost-Teil/ Süd-Westteil) notwendig und ggf. aktive Schallschutzmaßnahmen lediglich für Nordteil.

G. Versorgung und Soziales

Prinzipiell soll ein sozial durchmischtes, demographiegerechtes Quartier „Am Hochfeld“ mit Wohnungsangeboten für versch. Einkommensgruppen entstehen. Die Schaffung eines zentralen Quartiersplatzes mit Identifikationscharakter, einer kleinteiligen Quartiersversorgung mit Begegnung- und Aufenthaltsbereichen („Social Hub“) sowie der Sicherung und Integration der bestehenden sozialen Einrichtungen ist anzustreben. Die „Soziale Bodennutzung“ (SoBon) für öffentlich geförderten Wohnungsbau soll 40% der zusätzlich geschaffenen Geschossfläche umfassen (befristet auf 40 Jahre). Es sollen Möglichkeiten der Integration von „Einkommensorientierter Förderung“ (EOF) und Genossenschaftlichen Wohnungsbau (ca. 20 %) erarbeitet werden.

Abschließend kommt das Stadtbauamt zu dem auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.