

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2862/2022

27. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Vorentwurf			
TOP - Nr.	Ö 6	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	dw	Erstelldatum	26.10.2022	
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	23.11.2022	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	29.11.2022	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszug 2. Lageplan Vorentwurf Rahmenplan
----------	---

Beschlussvorschlag:

1. Dem Vorentwurf des Rahmenplans Aumühle / Lände wird mit den im Sachvortrag dargestellten Änderungen zugestimmt.
2. Die im Sachvortrag vorgeschlagenen Kennzahlen sowie das Mobilitätskonzept zur Verringerung des Stellplatzbedarfes werden beschlossen und dienen als Grundlage für das folgende Bauleitplanverfahren.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die Ergebnisse des Vorentwurfes der Öffentlichkeit vorzustellen.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, dem Stadtrat den abgeschlossenen Rahmenplan sowie das Gestaltungshandbuch zur Entscheidung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV		Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Referent/in			Ja/Nein/Kenntnis	
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis	
Klimarelevanz			mittel	
Umweltauswirkungen			mittel	
Finanzielle Auswirkungen			Ja	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

I. Sachstand

In der **Stadtratssitzung** vom **15.12.2020** wurde der Grundsatzbeschluss gefasst, den 1. Preisträger (JOTT Architekten und stern landschaften) des städtebaulichen Wettbewerbes Aumühle und Lände mit dem Auftragsversprechen eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß einer vereinfachten Vergabe zu beauftragen.

Aus vergaberechtlichen Gründen und der pot. Förderung des Projektes durch Städtebaufördermittel hat sich die Verwaltung dazu entschieden, in der **Stadtratssitzung** vom **18.05.2021** den Grundsatzbeschluss aufzuheben und die Beauftragung des Rahmenplans nach regulärem Vergaberecht durchzuführen.

Im Ergebnis wurden alle 3 Preisträger zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert und nach Abschluss des Vergabeverfahrens wurde der Auftrag der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften erteilt.

Mit Förderbescheid vom 27.10.2021 hat die Regierung von Oberbayern die Projektförderung des Rahmenplans bewilligt. Die eigentliche Bearbeitung des Rahmenplans, der Zwischennutzungsstudie und des Gestaltungshandbuchs konnten damit nach Unterzeichnung des Vertrags zur Erstellung eines Rahmenplans „Weiterführende Planung des Areals Aumühle und Lände“ im Januar 2022 beginnen.

In Form eines mündlichen Berichtes hat Frau Prof. Hohn vom Büro JOTT Architekten in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **06.04.2022** neben der Arbeitsgemeinschaft das Wettbewerbskonzept des 1. Preises sowie das geplante Rahmenplanverfahren inklusive Zwischennutzungsstudie und Gestaltungshandbuch vorgestellt.

II. Planungsprozess

In der Preisgerichtssitzung vom 30.07.2020 hat das Preisgericht dem Stadtrat empfohlen das Büro JOTT Architekten und stern landschaften wie o.g. mit dem 1. Preis auszuzeichnen. Gleichzeitig sollten die in der Preisgerichtssitzung getroffenen Anmerkungen der weiteren Bearbeitung zu Grunde gelegt werden. Neben den positiven Würdigungen des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeptes wurden manche Punkte kritisch gesehen, die im Folgenden als Auszug aus dem Protokoll des Preisgerichtes kurz dargestellt und auf Ebene des Rahmenplan überprüft werden sollen:

„In der weiteren Planung sollte die genaue Gebäudekubatur aber noch einmal überarbeitet werden, um dem Denkmalschutz und der Überschreitung des Bauraums nach Süden Rechnung zu tragen.“ (Aumühle Süd)

„Kritisch gesehen wird die Ausformung der unter dem Wohngebiet angeordneten Tiefgarage, insbesondere im Hinblick auf eine abschnittsweise Realisierbarkeit.“ (Aumühle Süd)

„Kontrovers wurde der relativ hohe Grad der Versiegelung diskutiert. Wünschenswert wäre eine stärkere Durchgrünung.“

„Die Tiefgaragengrundrisse könnten im Hinblick auf die Wirtschaftlichkeit noch einmal überarbeitet werden.“

„Der ergänzende Bau zwischen den beiden Villen sollte in Größe und Funktion geprüft werden, ggf. bitten wir auf das Gebäude zu verzichten, um die beiden Villen im Umgriff zum Aumühlenareal freizustellen.“

Schwerpunkt des Rahmenplanes ist es, das eingereichte städtebauliche und freiraumplanerische Konzept des Wettbewerbes im bisherigen Maßstab 1:1.000 (s.u.) zu konkretisieren. Hierzu werden vertiefende und belastbare Aussagen zu den Themenbereichen Bebauungsstruktur, Freiraum und Verkehr erarbeitet. Die Überarbeitung muss darüber hinaus die erforderliche Detailtiefe aufweisen, um eine Überleitung des Planungskonzeptes in einen konkreten Bebauungsplanentwurf als nächsten Planungsschritt zu ermöglichen.



In dem Planungsgebiet sind die Belange mehrerer Träger öffentlicher Belange, wie dem Landesamt für Denkmalpflege und dem Wasserwirtschaftsamt, berührt. Um diese und weitere Träger frühzeitig in die Planung zu involvieren und die Umsetzbarkeit des Konzeptes zu gewährleisten, ist die Beteiligung dieser Träger Teil der Bearbeitung des Rahmenplanes.

Weiterhin wurden neben den Trägern öffentlicher Belange, auch die vorhandenen Akteure wie die Subkultur e. V., Stadtbibliothek, IGEWO, Fuchsbau, Turmgeflüster, Bauhof, Stadtgärtnerei, Immobilienmanagement, Wirtschaftsförderung, Tiefbau, Wasserrecht und Hochbau intensiv in die Planungen des Rahmenplanes einbezogen. Ziel ist das entsprechende Potential vor allem der Akteure vor Ort als Katalysator für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers zu nutzen.

Für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers stellt das Thema Hochwasser und die Beseitigung des Niederschlagswassers eine wesentliche planerischer Her-

ausforderung dar. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, ein Ingenieurbüro für Hydrogeologie zu beauftragen. Ziel soll sein, den eingereichten Entwurf des Büro JOTT Architekten und Stern Landschaften zu überprüfen und eine Umsetzung im später folgenden Bauleitplanverfahren zu ermöglichen.

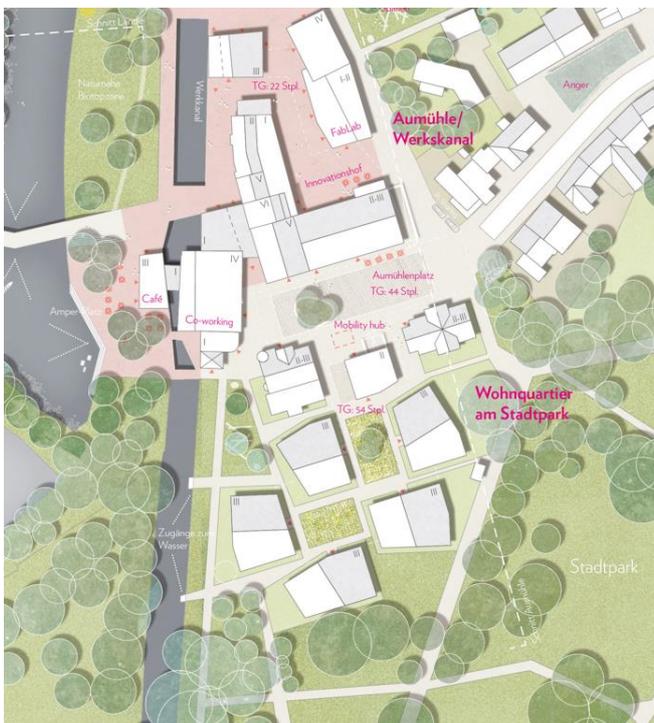
Wesentliche Themen des hydrogeologischen Gutachtens sind unter anderem die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers des zukünftigen Kultur- und Kreativquartiers sowie die Erarbeitung eines überzeugenden Konzeptes, wie die vom Büro JOTT / Stern platzierten Baukörper in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet (WHG), umgesetzt werden können. In diesem Zusammenhang werden Aussagen zu dem HQ-100 erwartet.

Im Vergleich zu dem bekannten Wettbewerbsergebnis der Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und Stern Landschaften wurden auf Grundlage der Anregungen des Preisgerichtes sowie intensiver Überlegungen insgesamt 3 maßgebliche Anpassungen des Konzeptes vorgenommen, die im Folgenden kurz dargestellt werden sollen:

Änderungen Aumühle Süd

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und Stern Landschaften steht, wie zuvor dargestellt, in intensivem Austausch mit der IGEWO sowie dem von der IGEWO beauftragten Architekturbüro Hey!Architekten.

Bei mehreren Abstimmungsterminen wurde deutlich, dass es für die IGEWO wirtschaftlicher ist, anstatt der bisher vorgesehenen 5 Baukörper südlich der denkmalgeschützten Villen, lediglich 4 Baukörper zu errichten. Daraufhin hat die Arbeitsgemeinschaft einen Vorschlag erarbeitet, der die Gebäudekubaturen adaptiert um die Größe, Proportion, Rhythmus und Ausrichtung in ein stimmiges Verhältnis zu den historischen Villen zu setzen.



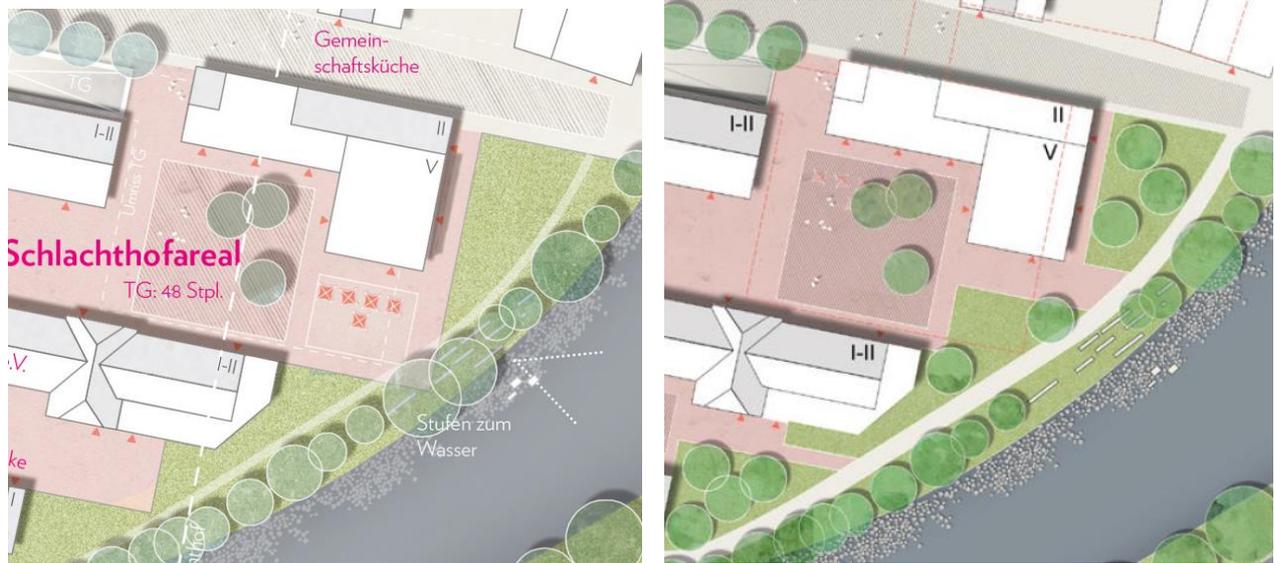
Hierdurch öffnet sich der öffentliche Freiraum am Aumühlenplatz in Richtung des Stadtparkes und ermöglicht eine direkte Durchwegung. Wie von dem Preisgericht vorgeschlagen, wird auf den Baukörper des Mobilitätshubs verzichtet.



Aus Gründen der Wirtschaftlichkeit und der unabhängigen Bautätigkeiten von Stadt und der IGEWO, wurde die bisher vorgesehene Tiefgarage im Bereich des Aumühlenplatzes ausschließlich auf das Baufeld der IGEWO reduziert. Die Zu- und Abfahrt der Tiefgarage kann damit weiter Richtung Osten und damit in Richtung der Bullachstraße verlagert werden, wovon die Aufenthaltsqualität des Aumühlenplatzes zusätzlich profitiert.

Änderungen Schlachthof

Entsprechend der Anmerkungen des Preisgerichtes und des Planungs- und Bauausschusses schlagen die Planer vor, die bisher befestigte Fläche südlich des 5-geschossigen Hochpunktes stärker zu begrünen und dadurch den baulichen Außenbereich zu reduzieren. Die fußläufige Anschlussmöglichkeit des Platzbereiches östlich des Schlachthofes an das Wegenetz ist nach wie vor gegeben.



Parkraum- und Mobilitätskonzept

Das Wettbewerbskonzept vom Büro JOTT Architekten und stern landschaften sieht vor 4 Tiefgaragen umzusetzen, die teilweise miteinander verbunden sind. Auf Ebene des Rahmenplans wurde nochmals festgestellt, dass entsprechend der Garagen- und Stellplatzsatzung das neue Kultur- und Kreativquartier einen Stellplatzbedarf von insgesamt 326 Stellplätzen auslöst.

Der hohe Stellplatzbedarf stellt die Planung vor große Herausforderungen, da zum einen großflächige, vereinzelt doppelstöckige Tiefgaragen im direkten Umfeld der denkmalgeschützter Gebäude errichtet werden müssten. Zum anderen ist der damit verbundene bauliche Aufwand als vergleichsweise hoch einzustufen, da im Umfeld der Amper mit Grundwasserständen von wenigen Metern unterhalb der Geländeoberkante zu rechnen ist.

Um den räumlichen Bedarf der Stellplätze sowie die damit verbundenen Infrastrukturkosten im Quartier in einem angemessenen Rahmen zu halten, schlägt die Verwaltung in Abstimmung mit den Planern vor, den Stellplatzbedarf für eine Testphase von 5 Jahren zu reduzieren. Sollte während der Testphase im Umfeld des fertiggestellten Kultur- und Kreativquartiers der Parkdruck in unverhältnismäßig großem Maße ansteigen, müssten entsprechend zusätzliche Kapazitäten in den flexibel zu erweiternden Parkzonen geschaffen werden.

Hintergrund dieses Vorschlages ist das von dem Büro JOTT Architekten und stern landschaften erarbeitete Mobilitätskonzept, das im Folgenden kurz dargestellt wird:

1. Erschließung für Fußgänger und Radverkehr

Das neue Kultur- und Kreativquartier wird in Zukunft fußläufig gut angebunden sein. So stellt eine Ost-West Verbindung entlang der Amper den Kern des neuen Wegenetzes dar, welches das Stadtzentrum sinnvoll an die Stadtbibliothek, den Schlachthof und darüber hinaus an das Klosterareal sowie die Amperauenlandschaft anbindet. Daneben finden sich mehrere Nord-Süd-Verbindungen vom Viehmarkt bzw. Volksfestplatz in Richtung Stadtpark und Bahnhof Fürstenfeldbruck bzw. zu den benachbarten Stadtquartieren. Als Art zusätzliche urbane Ost-West-Achse führt über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz eine neue Verbindung auf die Lände zur Schöngeisinger Straße.



Für Radfahrerinnen und Radfahrer führt die Hauptroute über die Bullachstraße, den Aumühlenplatz sowie die neu errichtete barrierefreie Brücke in Richtung Lände. Von dort wird der Anschluss an das städtische Radnetz im Bereich der Schöngeisinger Straße hergestellt. Zusätzliche Routen führen über die neuen Fußgängerbrücken, wobei hier mit einer reduzierten Geschwindigkeit für Radfahrerinnen und Radfahrer aufgrund des Mischverkehrs zu rechnen ist. Es wird davon ausgegangen, dass die Schaffung der neuen Verbindungen zu einer deutlichen Verbesserung des Radverkehrs beiträgt. Essentiell ist in diesem Zusammenhang in einem möglichst frühzeitigem Entwicklungsstadium die barrierefreie Brückenverbindung zwischen Lände und Aumühle herzustellen (s. Beschlussvorlage 2863/2022 Zwischennutzungsstudie)



2. Öffentlicher Personennahverkehr und Mobilitätsstationen

Das Quartier verfügt im unmittelbaren Umfeld über ein vergleichsweise umfangreiches ÖPNV Angebot. Somit finden sich in einer Entfernung zwischen 100 und 250 m 5 Haltestellen. Die Taktung der unterschiedlichen Linien wird dabei als überdurchschnittlich eingestuft. Der Bahnhof Fürstenfeldbruck findet sich in einem Radius unter 800 m.

Das Konzept sieht zusätzlich zwei öffentliche Mobilitätsstationen innerhalb des Projektgebietes im Bereich der Lände und Aumühle vor. Das Angebot umfasst dabei Car-Sharing, Bike-Sharing, E-Roller und Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge. Weiterhin sollen zusätzliche öffentliche Fahrradabstellmöglichkeiten an strategisch sinnvollen Positionen das Angebot ergänzen. Darüber hinaus wird angeregt, in den jeweiligen Teilbereichen gemeinschaftliche Mobilitätshubs in privaten Räumlichkeiten wie beispielsweise den Tiefgaragen o.ä. für die Bewohner, ansässige Gewerbetreibende oder Gastronomen anzubieten.

3. Erschließung für PKW und Lieferverkehr

Die Erschließung des Quartiers erfolgt über zwei voneinander unabhängigen Zufahrten. Das Planungsgebiet im Bereich der Lände wird über die in den kommenden Jahren an gleicher Stelle neuerrichteten Brücke zur Schöngesinger Straße erschlossen. Der Bereich Aumühle wird ebenfalls wie im Bestand über die Bullachstraße an das städtische Straßennetz angebunden.

Es ist keine Verbindung zwischen den Bereichen Lände und Aumühle für regelmäßige Fahrtbewegungen vorgesehen. Lediglich die Befahrung der neuen Brücke mit Rettungsfahrzeugen wird im weiteren Planungsprozess nach wie vor berücksichtigt.

4. Vorschlag Stellplatzstrategie

Anhand der geführten Gespräche mit den lokalen Akteuren vor Ort hat sich ergeben, dass sinnvolle Synergien und Doppelnutzungen von Stellplätzen ermöglicht werden können. Beispielsweise mit zukünftigen Anwohnern und Besuchern der Stadtbibliothek.

Aus diesem bzw. den zuvor genannten Gründen sowie dem dargestellten Mobilitätskonzept wird es aus verkehrsplannerischer und städteplanerischen Sicht für vertretbar erachtet, im Sinne eines auf Wettbewerbsebene beschlossenen autoarmen Quartiers, den Stellplatzbedarf entsprechend zu reduzieren. Die Planer schlagen in Abstimmung mit der Verwaltung folgende Verteilung vor:

Planungsgebiet	Nutzergruppe	reduzierter Stellplatzansatz
Lände Nord	Neubau Genossenschaft, konventioneller Wohnungsbau, Kita, etc.	50 %
Lände Süd	Städtische und gemeinschaftliche Nutzung und Mischgenutzter Neubau	50 %
Aumühle Nord	Städtische und gemeinschaftliche Nutzung und Mischgenutzter Neubau	50 %
Aumühle Süd	Neubau IGEWO	80 %

Im Ergebnis müssen damit innerhalb des Planungsgebietes 179 Stellplätze nachgewiesen werden. Die Verringerung des Stellplatzbedarfes würde damit als Grundlage bzw. verbindliche Festsetzung für das nach dem Rahmenplan anschließende Bebauungsplanverfahren dienen.

Wie zuvor beschrieben, hat das bisherige Wettbewerbskonzept 4 Tiefgaragen vorgesehen. Aufgrund des hohen zu erwartenden baulichen Aufwandes in der Nähe der denkmalgeschützten Gebäuden sowie des sensiblen Grundwasserstandes, soll auf Grundlage des reduzierten Stellplatzansatzes die Errichtung von Parkmöglichkeiten baulich gebündelt werden.

Somit schlägt der Rahmenplan vor, auf die Tiefgarage nördlich der Stadtbibliothek sowie unterhalb des Aumühlenplatzes zu verzichten (s. Erläuterung Änderungen Aumühle Süd). Unterstützt wird diese Entscheidung durch die Lage tlw. innerhalb des Überschwemmungsgebietes (HQ 100). Um als Stadt Fürstenfeldbruck unabhängig von den Bautätigkeiten der IGEWO zu sein, wurde die Tiefgarage im Bereich der Aumühle Süd ausschließlich auf das Baufeld der IGEWO begrenzt.

Als neue Stellplatzstrategie haben JOTT Architekten und stern landschaften eine zentrale Quartiertiefgarage sowie ein oberirdisches multifunktionales Gewerbegebäude mit Parkmöglichkeiten im Bereich der Lände vorgesehen. Die Bewohner, Besucher, Gewerbetreibenden des Planungsgebietes Aumühle Nord müssten damit ihr Fahrzeug 100 bis 200 m entfernt in den neu geschaffenen Quartiersgaragen abstellen. Im Ergebnis kann hierdurch der Durchgangsverkehr der Bullachstraße deutlich verringert werden.

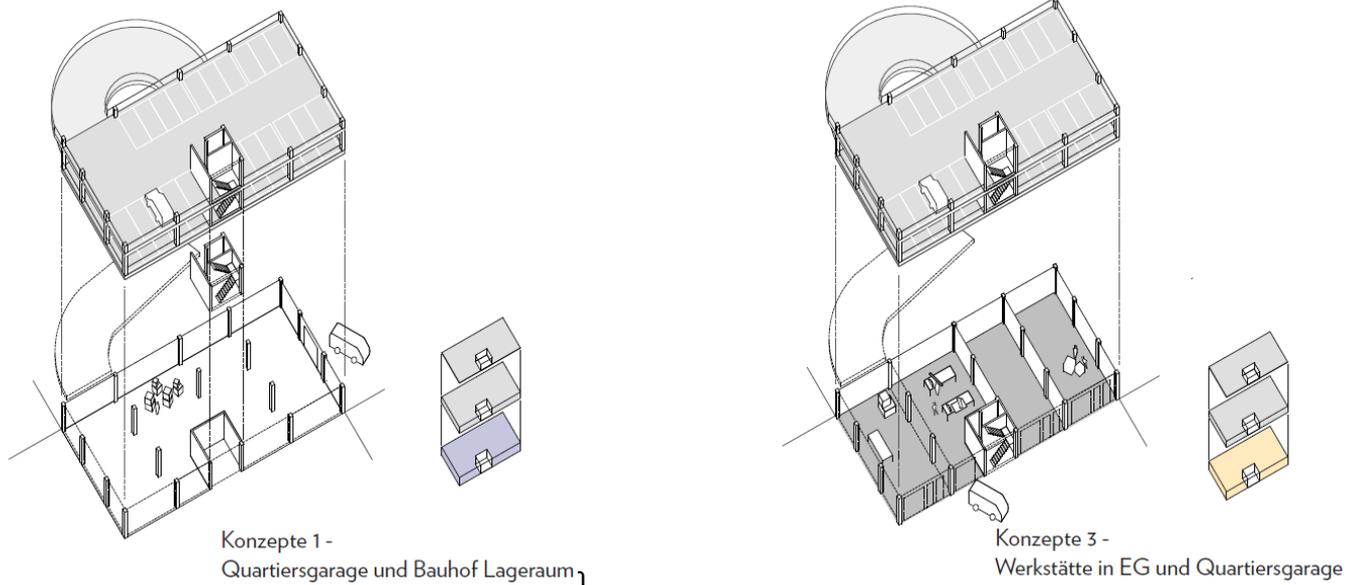


Das zuvor dargestellte Gewerbegebäude mit Parkmöglichkeiten findet sich westlich des Festivalplatzes zwischen Schlachthof und Sportlerhaus. Es ist beabsichtigt, dieses Gebäude erst zu einem späteren Zeitpunkt zu errichten, sobald absehbar ist, wie groß der eigentliche Stellplatzbedarf tatsächlich sein wird.

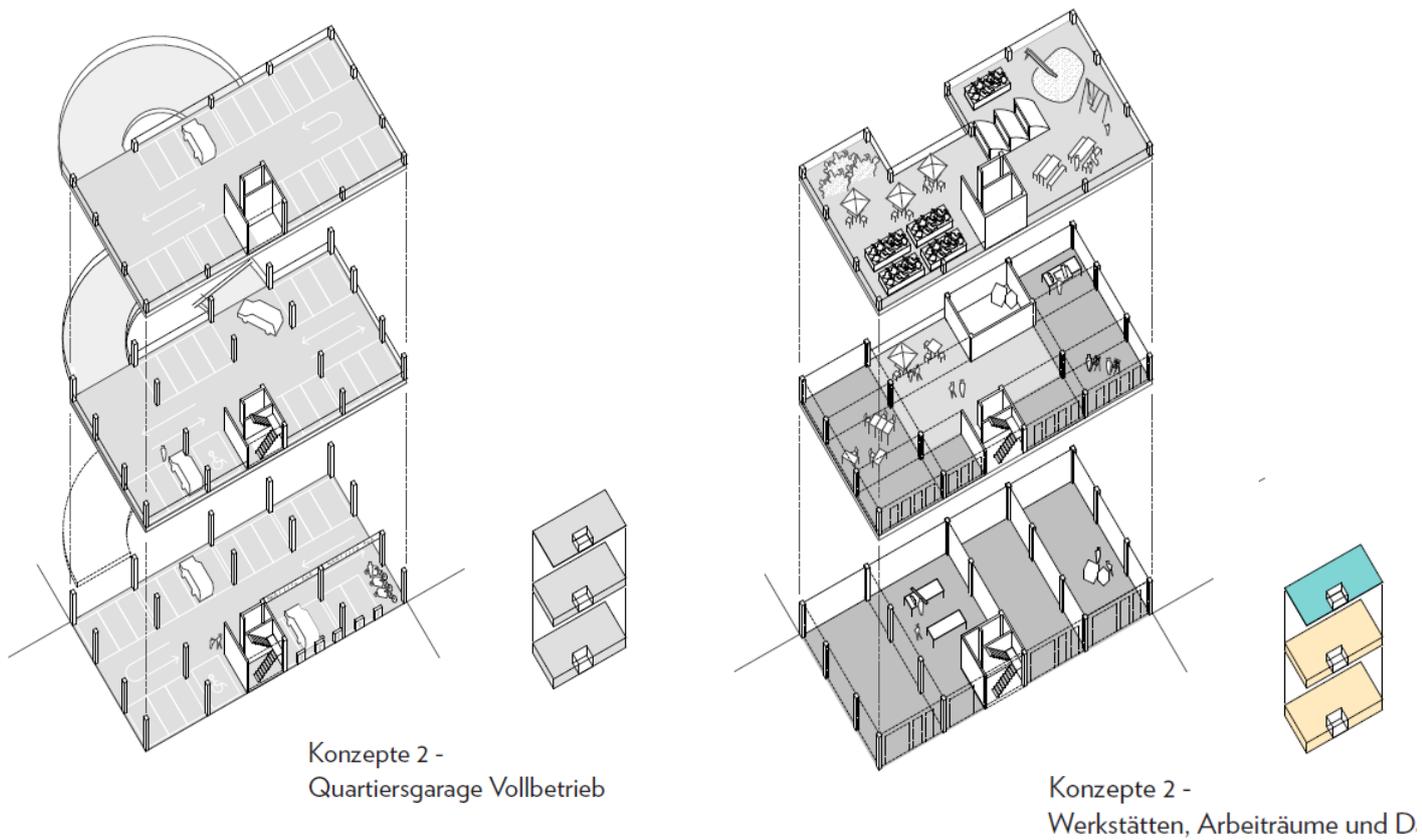
Baulich soll das Gebäude auf einer sichtbaren Pfeilerkonstruktion (Pilotis) hergestellt werden, damit im Falle eines starken Hochwasserereignisses die Erdgeschosszone durchflutet werden könnte. Im Erdgeschoss in Richtung Festivalplatz sollen möglichst belebte Nutzungen Einzug erhalten, um diesen Bereich zusätzlich zu beleben. Der übrige Teil des Gebäudes, welches mehrgeschossig vorstellbar ist, soll in einem ersten Schritt als Parkhaus verwendet werden. Die Geschosshöhen sollen dabei so ausgestattet werden, dass bei einem pot. abschwächen des Stellplatzbedarfes, diese Gebäudeteile auch einer anderen z. B. einer gewerblichen oder öffentlichen Nutzung zugeführt werden könnten. Die Dachfläche könnten dabei entweder ökologisch oder öffentlich genutzt werden. Aufgrund der besonders prominenten städtebaulichen Situation am Eingangsbereich des neuen Kultur- und Kreativquartiers kommt der Gestaltung des Gebäudes ein besonders hoher Stellenwert bei. Aus diesem Grund ist bei der Umsetzung das Ausloben eines Gestaltungswettbewerbes zu empfehlen.

Die Ausgestaltung dieses Gebäudes befindet sich derzeit noch in der Planungsphase. Trotzdem sollen ein paar Anwendungsfälle für das multifunktionale Gebäude bereits dargestellt werden:

Möglichkeit 01 – II geschossige Bauweise



Möglichkeit 02 – III geschossige Bauweise



Entwässerungskonzept

Wie zuvor beschrieben, wurde für den Rahmenplan Aumühle / Lände ein Hydrogeologisches Gutachten in Auftrag gegeben. Das Ingenieurbüro WipflerPlan hat dabei in intensiver Abstimmung mit stern landschaften, JOTT Architekten und dem Wasserwirtschaftsamt (WWA) unter anderem ein Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung in Mulden erstellt. Zudem wurde auf Grundlage der geologischen Bestandssituation der Eingriff der Baumaßnahmen in das Grundwasser bewertet und entsprechende Schutzmaßnahmen vorgeschlagen. Wie bekannt befindet sich das Planungsgebiet teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet. Hierfür hat das Ingenieurbüro Regeln und Umsetzungsvorschläge zum Bauen im Überschwemmungsgebiet erarbeitet. Im Folgenden werden kurz die relevantesten Erkenntnisse zusammengefasst:

1. Grundwasser und Wasserdurchlässigkeit

Im gesamten Projektgebiet ist mit hohen Grundwasserständen zu rechnen. Auf Grund der gut durchlässigen Bodenschichten in Kombination mit der Nähe zur Amper sind die Grundwasserstände grundsätzlich mit dem Pegel der Amper vergleichbar.

Auf dieser Basis wurde auf Grundlage der vorliegenden Baugrundgutachten die Annahme ermittelt, dass die statischen Grundwasserstände in dem Planungsgebiet etwas 0,6m über dem jeweiligen Wasserstand der Amper liegen. Entsprechend der Nähe zur Amper reagiert das Grundwasserniveau auf Wasserstandsänderungen in der Amper abhängig von der Entfernung zum Flussraum.

Um für die konkrete Bauphase aufgrund der hohen Grundwasserverhältnisse belastbare Daten zu erhalten, wurden 6 Grundwassermessstellen im Projektgebiet errichtet. Eine bestehende Grundwassermessstelle im Bereich Aumühle Süd wurde reaktiviert. Durch das geplante langfristige Monitoring kann die Variabilität der Grundwasserstände im örtlichen und zeitlichen Verlauf sichtbar gemacht und entsprechend bewertet werden.

Bei den angetroffenen Auffüllungen als auch bei den vorhandenen Schotter und Kiessanden ist eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich.

2. Baugruben- und Wasserhaltung

Aufgrund des erkundeten und zu erwartenden Grundwasserspiegels werden die Baugrubensohlen im Bereich des Grundwassers zum Liegen kommen. Eine ständige Wasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung wird in diesem Fall nötig sein.

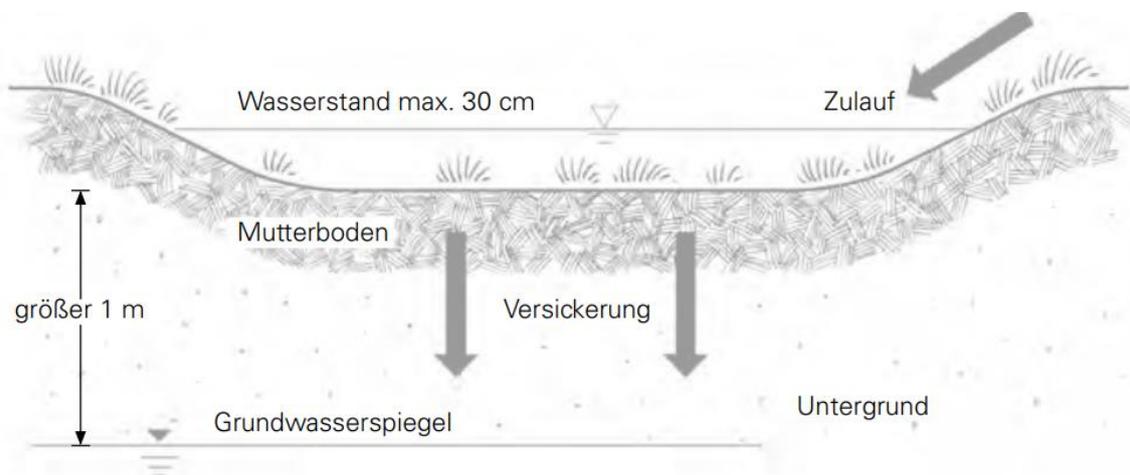
Die entsprechenden Bauteile müssen gegen Unter- und Umläufigkeiten gesichert werden. Bauteile unter dem Bemessungswasserstand müssen wasserdicht und auftriebssicher ausgebildet werden. Kellerabgänge und Lichtschächte müssen dabei in das Abdichtungssystem einbezogen werden.

3. Entwässerungskonzept zur Niederschlagswasserbeseitigung

Bereits auf Ebene der Wettbewerbsauslobung hat das Wasserwirtschaftsamt die Vorgabe gemacht, das Niederschlagswasser über die belebten Bodenzonen zu versickern. Das Büro WipflerPlan hat auf Grundlage dieser Vorgabe ein Konzept mit entsprechenden Anforderungen erarbeitet wie und in welcher Dimension diese Versickerungsanlagen (Mulden) entsprechend ausgestaltet sein müssen.

Die Entwässerungsmulden müssen dabei unter anderem einen Mindestabstand von 1 m zwischen dem Grundwasserspiegel (mittlerer jährlicher höchster Grundwasserstand) und Unterkante der Versickerungsanlage einhalten. Der maximale Wasserstand innerhalb der Mulden darf 30 cm betragen.

Die Bepflanzung ist nur mit flachwurzelnenden Pflanzen wie Bodendecker oder Hochstauden möglich. Der Abstand zu Bäumen muss wiederum mindestens einen halben Kronendurchmesser betragen.



Für das Büro stern landschaften und JOTT Architekten besteht nun im nächsten Schritt die Herausforderung, die Entwässerungsmulden gestalterisch in das freiraumplanerische Konzept zu integrieren.

Um größeren gestalterischen Spielraum zu gewinnen, hatte das Büro WipflerPlan als Alternative die Entwässerung in die Amper in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt geprüft. Hierzu hat das WWA mitgeteilt, dass die guten Bodenverhältnisse eine Entwässerung des Niederschlagswassers über Mulden grundsätzlich zulässt. Das Einleiten des Niederschlagswassers in die Amper wäre nur möglich, wenn Entwässerungsmulden aufgrund der Bodenverhältnisse nicht hergestellt werden könnten.

4. Bauen in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet

Auf Ebene der Wettbewerbsauslobung wurden bereits Vorgaben des Wasserwirtschaftsamtes und des Sachgebiets Wasserrechts des Landratsamtes zum Bauen in einem amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebiet getroffen.

Vom Büro WipflerPlan wurden darüber hinaus Anforderungen an die Gebäudestandortsicherheit sowie die Elektroinstallation und Heizung formuliert. Beispielsweise kann es notwendig sein, eine entsprechende Gebäudelast gegen pot. Aufschwimmen vorzusehen oder die planmäßige Flutung von Gebäudeteilen zuzulassen.

Für den Gebäudeschutz gegen Hochwasser lassen sich folgende Grundsätze formulieren:

Ausweichen → Wiederstehen → Nachgeben

Ausweichen: Das Gebäude wird in erhöhter Lage oder aufgeständert errichtet

Wiederstehen: Das Gebäude sollte vor eindringenden Oberflächenwasser durch planmäßige Objektschutzmaßnahmen im, am oder um das Gebäude herum geschützt werden z. B. durch Dammbalken, Sperrschutz, Schotts oder Schutzwände. Hierzu sind wiederum mobile Elemente und Sandsäcke nicht hinzuzuzählen. Keller Räume und / oder Tiefgaragen müssen durch weiße oder schwarze Wannen mit drucksicheren Außenwanddurchführungen und angepassten Lichtschächten vor eindringenden Grundwasser geschützt werden. Wohn- und Schlafräume sind oberhalb der HQ 100 Wasserspiegellinie zu positionieren.

Nachgeben: Eine angepasste Nutzung der Gebäude und Hofflächen muss eine zügige Räumung im Hochwasserfall ermöglichen. Schadensminimierung und erleichterte Reinigungsmöglichkeiten nach einem Hochwasser werden durch eine entsprechende Materialwahl (z. B. Fliesen) realisiert.

Die abschließende Prüfung, ob und wie die Gebäudeteile vor allem nördlich der Stadtbibliothek errichtet werden können, obliegt einer rechtlichen Prüfung auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung nach abgeschlossenen Bauleitplanverfahren. Die Verwaltung ist allerdings bestrebt, bereits während des Rahmenplans eine entsprechende Positionierung des Wasserwirtschaftsamtes (Stellungnahme etc.) zu erreichen.

III. Weiteres Vorgehen

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaft wird im weiteren Verfahren den Detaillierungsgrad des Rahmenplans im Maßstab 1:500 zusätzlich erhöhen. Das mittlerweile vorliegende Entwässerungskonzept soll wie zuvor beschrieben, in die freiraumplanerische Gestaltung des Rahmenplans überführt werden. Weiterhin sollen darauf aufbauend genau formulierte Gestaltungsprinzipien beispielsweise der Entwässerungsmulden für das Gestaltungshandbuch erarbeitet werden.

Ein wesentlicher Katalysator bei der Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers im Bereich der Lände stellt der denkmalgeschützte Schlachthof und die Nutzungsintensivierung der Subkultur dar. Aus diesem Grund soll die Projektentwicklung des Schlachthofes prioritär bearbeitet werden.

Die heute dargestellten Ergebnisse sollen in Form einer Bürgerinformationsveranstaltung Anfang des kommenden Jahres der Öffentlichkeit präsentiert werden.

Ziel ist den abschließend bearbeiten Rahmenplan sowie das parallel in Aufstellung befindliche Gestaltungshandbuch als Qualitätsgarant bei der Umsetzung des neuen Quartiers bis zum Sommer 2023 vorzustellen.

Abschließend kommt das Stadtbauamt auf den auf Seite 1 formulierten Beschlussvorschlag.