

# FÜRSTENFELDBRUCK WOHNEN AM HOCHFELD

## AUSLOBUNG

städtebaulicher und landschaftsplanerischer  
Wettbewerb gemäß RPW 2013 in zwei Stufen



# Impressum

## **AUSLOBERIN**

**GLB Projekt 15 S.à r.l.**  
2, rue Edward Steichen  
2540 Luxemburg

## **BERATUNG**

**DLE Land Development GmbH**  
Europa Center 19 OG.  
Tauentzienstraße 11  
10789 Berlin

## **Ansprechpartner**

Markus Kühne  
Stadtplaner  
Mail: [m.kuehne@dle.ag](mailto:m.kuehne@dle.ag)

## **WETTBEWERBSBETREUUNG**

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
Friedrich-Ebert-Straße 8  
40210 Düsseldorf

## **Ansprechpartnerin**

Christina Schlottbom  
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin  
Geschäftsführerin  
Mail: [schlottbom@isr-planung.de](mailto:schlottbom@isr-planung.de)

## **Fotos und Abbildungen**

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH  
(falls nicht anders angegeben)

## **Registriernummer Architektenkammer**

xxx

**Stand: 05.01.2023**

**TEIL B**

---

**Plangebiet**



## 1. ANLASS UND ZIEL

Um der steigenden Wohnraumnachfrage in Fürstenfeldbruck gerecht zu werden und das ca. 8 Hektar große Gelände am Hochfeld qualitätssichernd zu entwickeln hat sich die Ausloberin in Abstimmung mit der Stadt Fürstenfeldbruck zur Durchführung eines städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerbs gemäß RPW 2013 entschieden.

Das Ziel des Wettbewerbs ist die Entwicklung einer neuen städtischen Wohnbaufläche unter Berücksichtigung der angrenzenden Bebauungs- und Freiraumstrukturen. Dabei sind im Rahmen einer angemessenen städtebaulichen Dichte vielfältige Gebäudetypologien mitzudenken und für eine breite Zielgruppe einzuplanen.

Angestrebt wird die Planung der Fläche hin zu einem zukunftsfähigen, autoarmen und klimagerechten Wohnquartier, welches den hohen Anforderungen an Wohnqualität und Wohnumfeld gerecht wird. Es sollen individuelle Qualitäten entstehen, die den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner gerecht werden und das soziale Miteinander im Quartier, aber auch darüber hinaus mit den umliegenden Quartieren stärken. Dafür sind nicht nur im privaten, sondern auch im öffentlichen Raum qualitative und attraktive Aufenthaltsmöglichkeiten zu schaffen, die Begegnungen innerhalb der Quartiersgemeinschaft ermöglichen und fördern. Das neue Wohnquartier am Hochfeld muss über die heutigen Maßstäbe hinaus zukunftsfähig sein.

Auf dem Areal am Hochfeld soll ein neues zusammenhängendes Quartier entstehen, welches sich gleichzeitig städtebaulich und freiraumplanerisch in die umgebenden Strukturen einbindet und öffnet. Gefordert wird die Entwicklung eines städtisch geprägten Wohngebiets und einer qualitativen Quartiersstruktur im Bereich Städtebau und Freiraum.

## 2. WETTBEWERBSGEBIET

### Lage im Raum

Die große Kreisstadt Fürstenfeldbruck mit rund 38.300 Einwohner\*innen (Stand 2021) erstreckt sich über eine Gesamtfläche von 3.254 Hektar und ist damit die viertgrößte Stadt des gleichnamigen Landkreises. Sie liegt etwa 25 Kilometer westlich von München und ca. 35 Kilometer südöstlich von Augsburg.

Angebunden wird die Stadt für den motorisierten Individualverkehr im Norden über die A 8 und die B 471, aus westlicher Richtung über die A 99 und die B 2 oder im Süden über die A 96 und die B 471. Mit der S-Bahn-Linie 4 ist der Münchener Hauptbahnhof in etwa einer halben Stunde erreichbar.

Im südlichen Stadtgebiet nahe dem Zentrum von Fürstenfeldbruck verläuft von südwestlicher in nordöstliche Richtung die Amper. Gemeinsam mit der Ammer bildet sie ein zusammenhängendes Flusssystem mit einer Länge von 185 Kilometern. Direkt angrenzend an die Amper befindet sich der Stadtpark sowie ein großflächiges Sport- und Freizeitareal.



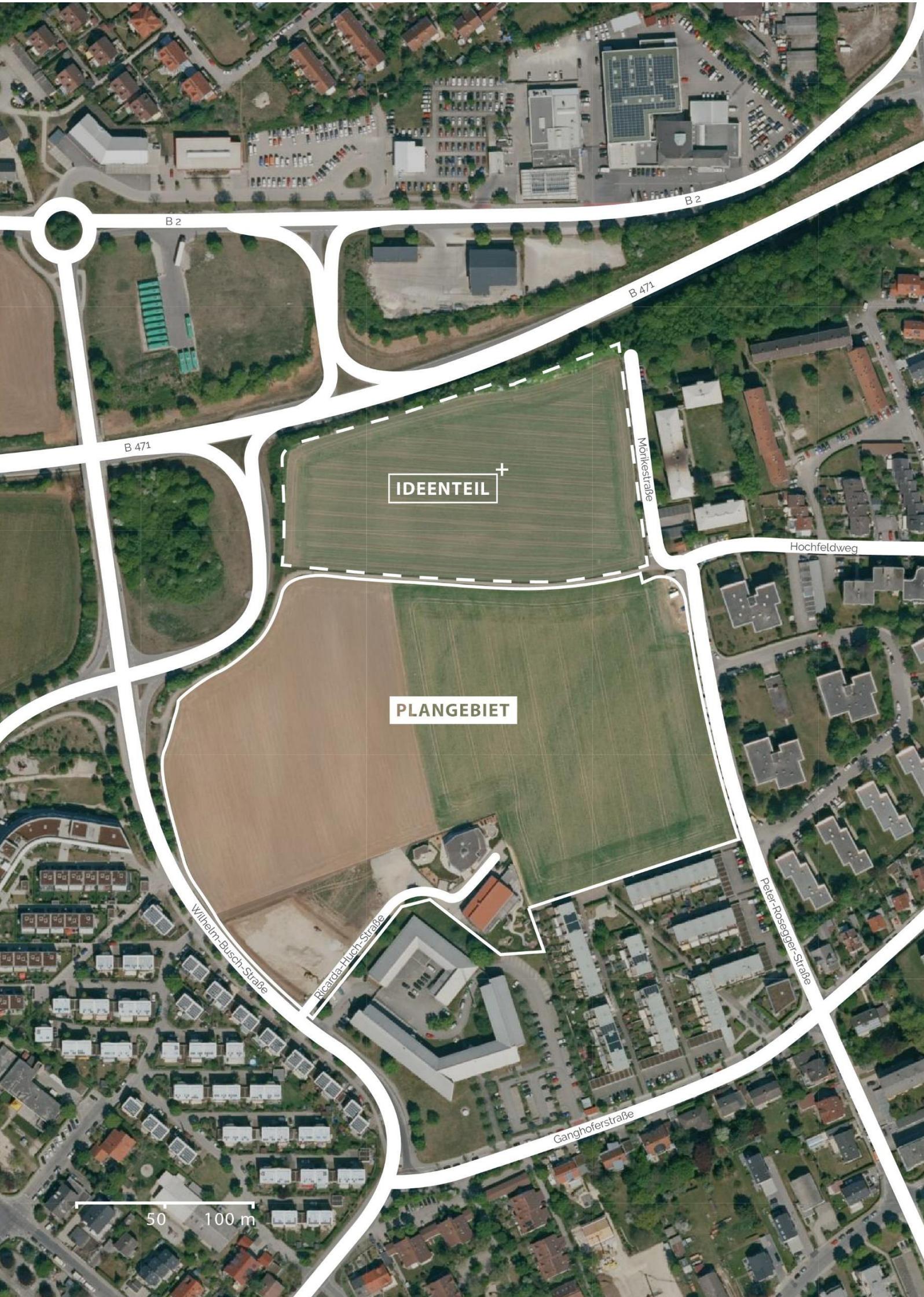
### Plangebiet und Umgebung

Das zu betrachtende Gebiet umfasst eine Gesamtfläche von etwa 8 Hektar und untergliedert sich in den südlichen ca. 6 Hektar großen Realisierungs- und den nördlichen, ca. 2 Hektar großen Ideenteil. Das Areal liegt im nördlichen Stadtgebiet von Fürstenfeldbruck, am Kreuzungsbereich der B 471 und der Wilhelm-Busch-Straße. Im Osten wird das Gebiet durch die Mörikestraße und die Peter-Rosegger-Straße begrenzt. Die direkt an das Plangebiet angrenzende Bebauung im Süden und Westen ist überwiegend durch kleinteilige Strukturen in Form von Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und Reihenhäusern gekennzeichnet. In östlicher Richtung werden die Bebauungsstrukturen darüber hinaus durch Geschosswohnungsbauten ergänzt. Südlich angrenzend befinden sich zudem ein Kindergarten und eine integrative Kinderkrippe sowie die Polizeiinspektion. Westlich gelegen im Kreuzungsbereich der Kurt-Schumacher-Straße und der Wilhelm-Busch-Straße liegt eine Spielplatzfläche. Im Norden wird das Plangebiet durch die B 471 begrenzt. Daran anschließend befinden sich mehrere Stellplatzflächen und Gewerbebetriebe, darunter ein Autohaus, ein Fachmarkt für Werkzeuge, ein Fitnessstudio und eine Tankstelle.

Das Plangebiet wird durch den Hochfeldweg, ein Fuß- und Radweg, in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt unterteilt. Der Weg verläuft vom Kreuzungsbereich Hochfeldweg - Mörikestraße quer durch das Gebiet in westliche Richtung und weiter entlang der Wilhelm-Busch-Straße in Richtung Süden.

Die Innenstadt liegt etwa einen Kilometer südlich des Plangebiets und ist fußläufig in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Bahnhof befindet sich weiter südlich und ist etwa 2 Kilometer vom Plangebiet entfernt.





B 2

B 2

B 471

B 471

IDEENTEIL +

Morkestraße

Hochfeldweg

PLANGEBIET

Wilhelm-Busch-Straße

Ricarda-Huch-Straße

Peter-Rosegger-Straße

Ganghoferstraße

50 100 m

### 3. GRÜN UND FREIRAUM

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind nur wenige qualitative Grün- und Freiflächen vorhanden. Im Norden und Westen entlang der B 471 wird die heute landwirtschaftlich genutzte Fläche von einem schmalen Grünsaum gerahmt. Zwei westlich befindliche Spielplatzflächen sind fußläufig erreichbar. Daran angrenzend öffnet sich der Landschaftsraum in Richtung Westen und in ca. 10 Minuten ist auch der Waldfriedhof Fürstenfeldbruck fußläufig erreichbar. In einer Entfernung von etwa einem Kilometer Richtung Nordwesten befindet sich das Pucher Meer, ein ca. 5,7 ha großer Baggersee mit Freizeit- und Badeangeboten sowie einem Gastronomiebetrieb.

Nach etwa 15 Gehminuten in Richtung Süden ist die Amper erreichbar. Hier finden sich ebenfalls vielfältige Freizeit- und Erholungsangebote. Neben Aufenthaltsflächen und Spazierwegen entlang des Wassers sind auch mehrere Sportanlagen vorhanden, wie beispielsweise das Schwimmbad „AmperOase“, ein Fußballfeld und ein Eislaufstadion.

### 4. ERSCHLIESSUNG UND MOBILITÄT

Die Wettbewerbsfläche befindet sich im Kreuzungsbereich der nördlich gelegenen B 471 und der westlich verlaufenden Wilhelm-Busch-Straße. Die Auffahrt zur B 471 liegt dabei im Nordwesten der Fläche. Auch eine Anbindung an die B 2 in Richtung München befindet sich in unmittelbarer Nähe. Im Osten wird das Plangebiet durch die Mörikestraße sowie die Peter-Rosegger-Straße gerahmt. Die Ricarda-Huch-Straße führt als Stichstraße in das Gebiet hinein und bindet die im Süden befindliche Integrative Kinderkrippe Am Hochfeld an.

Der Hochfeldweg verläuft von Ost nach West linear durch das Plangebiet und ermöglicht eine direkte Durchquerung der Fläche für den Fuß- und Radverkehr. Dadurch werden die im Westen und Osten liegenden Quartiere miteinander verknüpft, aber auch der westlich gelegene Supermarkt angebunden.

Nahe der Plangebietsfläche verkehren die Buslinien 836 und 839. Informationen zum Streckenverlauf und der Taktung werden in den Plangrundlagen zur Verfügung gestellt. Etwa 150 m südlich der Plangebietsfläche befindet sich die Bushaltestelle Ganghoferstraße der Linie 839. Von hier aus ist mit dem Bus der S-Bahnhof Fürstenfeldbruck im Süden sowie Tegernbach im Nordwesten erreichbar.

### 5. VERSORGUNG UND BILDUNG

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet, westlich der Wilhelm-Busch-Straße und etwa 3 Gehminuten entfernt befindet sich ein REWE Supermarkt, der die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellt. Im Nordosten in einer Entfernung von ca. 750 Metern ist zudem der Lebensmitteldiscounter Penny verortet. Auch die Innenstadt Fürstenfeldbrucks ist in etwa 15 Gehminuten oder 5 Autominuten erreichbar. Hier finden sich Angebote des mittelfristigen Bedarfs sowie Gastronomie- und Dienstleistungsbetriebe.

Südlich angrenzend an die Plangebietsfläche befindet sich eine integrative Kinderkrippe zur Betreuung von Kindern zwischen 6 Monaten und 3 Jahren.

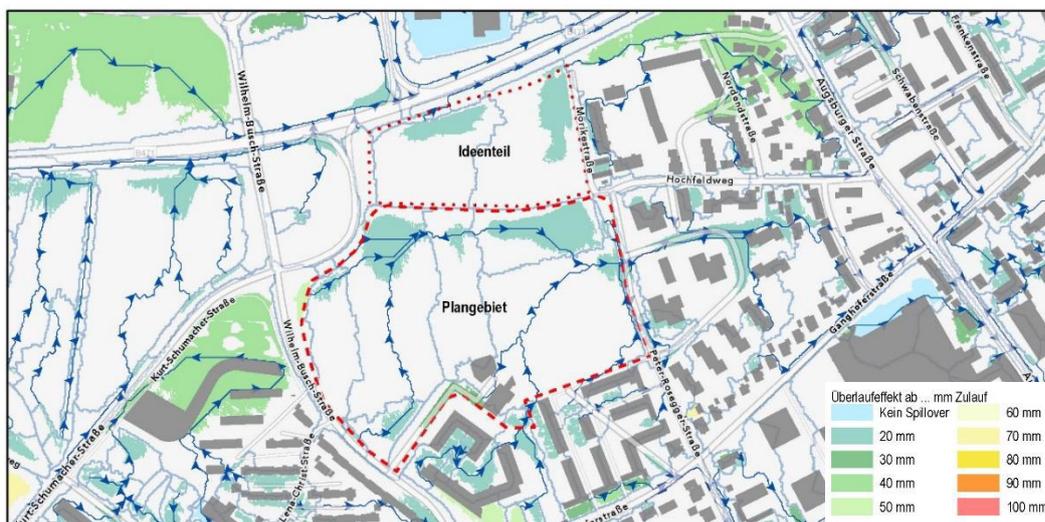
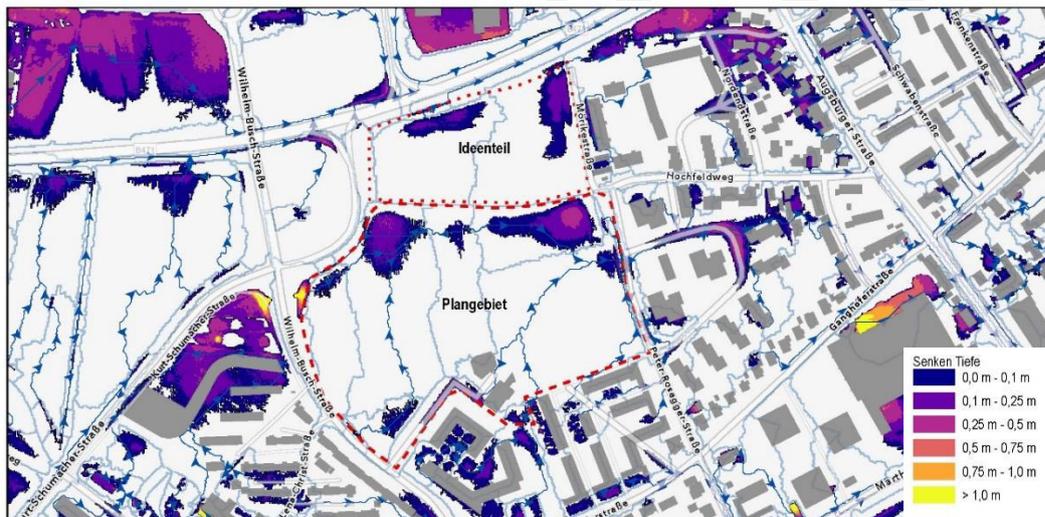
In der näheren Umgebung sind zudem einige Grund- sowie weiterführende Schulen angesiedelt, wie beispielsweise westlich des Plangebiets die Pestalozzi-Schule und die Grund- und Mittelschule Fürstenfeldbruck Nord oder die Cäcilien-Schule im Osten der Wettbewerbsfläche.

## 6. KLIMATISCHE BETRACHTUNG

Im Folgenden sind die wesentlichen Inhalte der klimatischen Voruntersuchung für die Plangebietsfläche dargestellt, die durch das Büro BPI Burghardt und Partner Ingenieure im Juli 2022 ermittelt wurden. Das Gesamtdokument „Klimatische Betrachtung des Plangebiets“ wird als Anlage zur Verfügung gestellt.

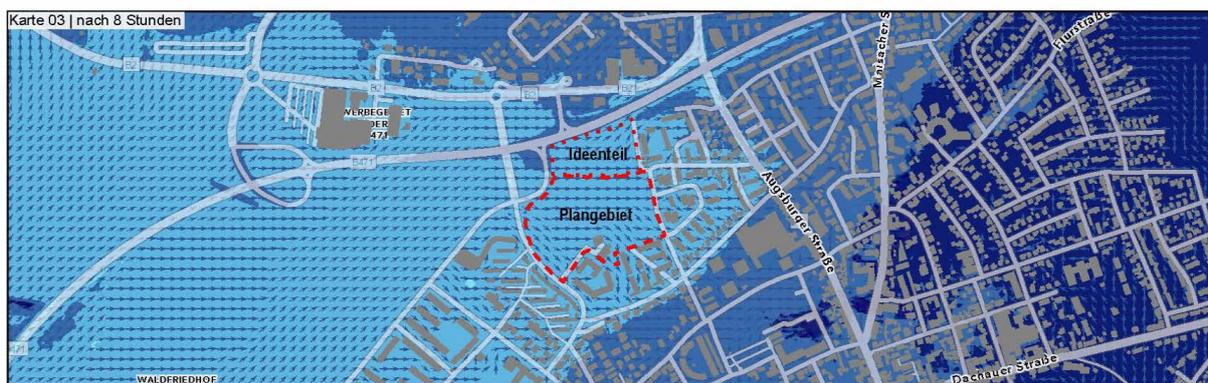
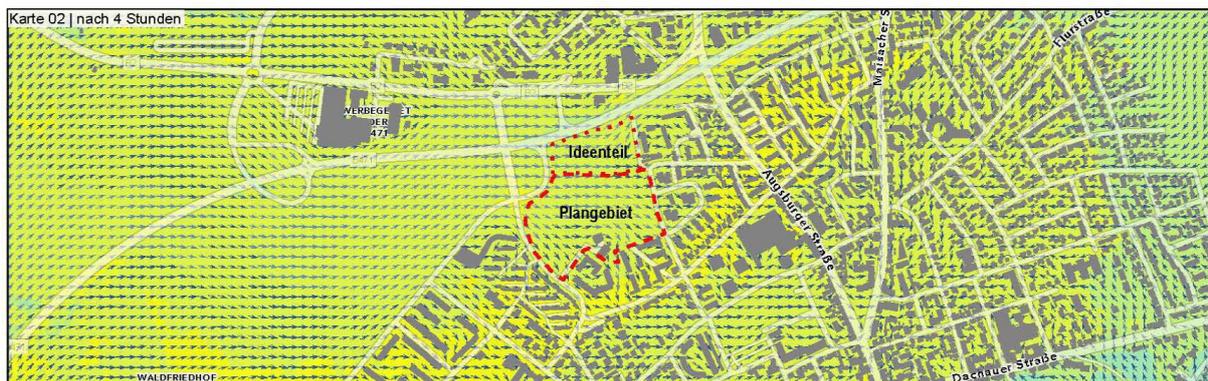
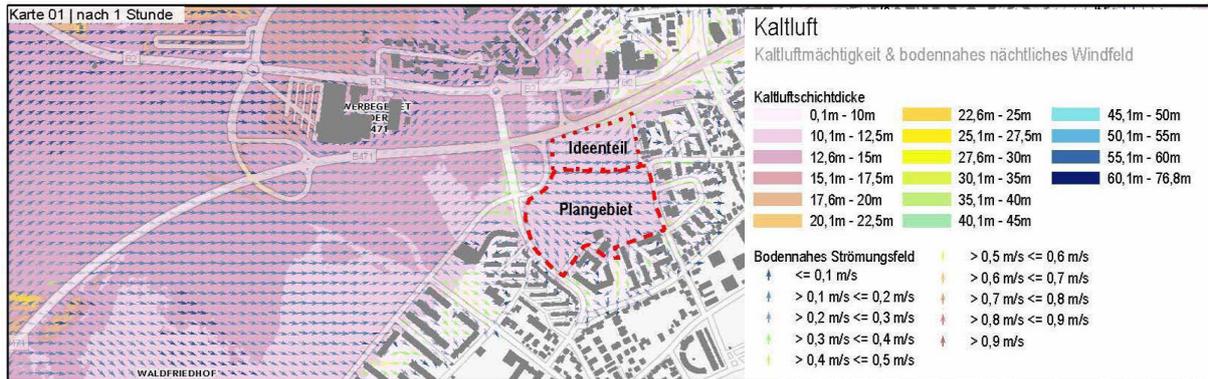
### Regenwassermanagement

Vor dem Hintergrund des nachhaltigen Umgangs mit (Regen)-wasser und der zu erwartenden weiteren Abnahme der Grundwasserverfügbarkeit, besitzt das Plangebiet im Realisierungs- wie auch im Ideenteil eine besondere Planungsrelevanz, da beide derzeit eine unversiegelte Offenlandfläche darstellen. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades im Zuge der zukünftigen Bebauung, steigt auch das Risiko, dass Überschwemmungs- und Abflusssituationen entsprechend der untenstehenden Kartendarstellung entstehen. Davon sind neben dem eigentlichen Plangebiet und dem Ideenteil auch die östlich angrenzenden Siedlungsräume betroffen. Zur Abmilderung dieser Risiken, sollte das Regenwassermanagement die natürlichen Gegebenheiten berücksichtigen, um einen Abfluss in anliegende Räume zu verhindern. Retentionsräume können auch der zusätzlichen Wasserversorgung der Vegetationsflächen (Dachbegrünung) und Straßenbaumbewässerung dienen.



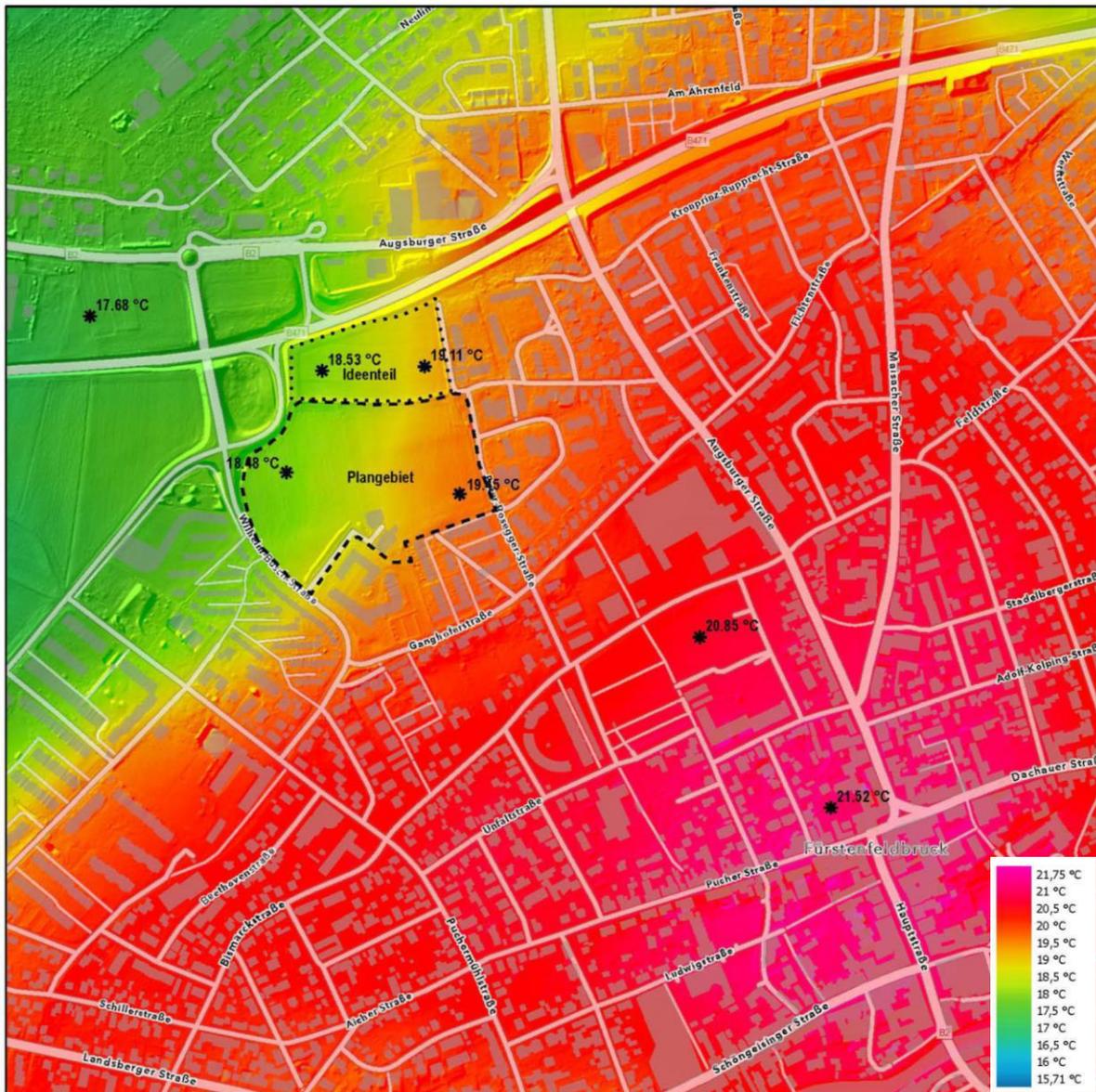
**Kaltluft**

Das Plangebiet wie auch der Ideenteil sind vor dem Hintergrund der nächtlichen Kaltluftentstehung und Kaltluftversorgung als klimatisch sensible Bereiche zu definieren, da sie eine planungsrelevante Rolle für den angrenzenden Siedlungsraum einnehmen. Bei der Entwicklung beider Gebiete ist aus diesem Grund im besonderen Maße auf die „Barrierefreiheit“ des nächtlichen Kaltlufttransportes zu achten. Dies kann in erster Linie durch die Vermeidung von Riegelbebauungen entgegen der Ausrichtung der bodennahen Strömungsverhältnisse, bzw. durch die generelle Anpassung der Ausrichtung der Gebäude erzielt werden. Des Weiteren sollte die zusätzliche Überwärmung des Gebietes reduziert werden, um den nächtlichen Abkühlungsprozess zu fördern.



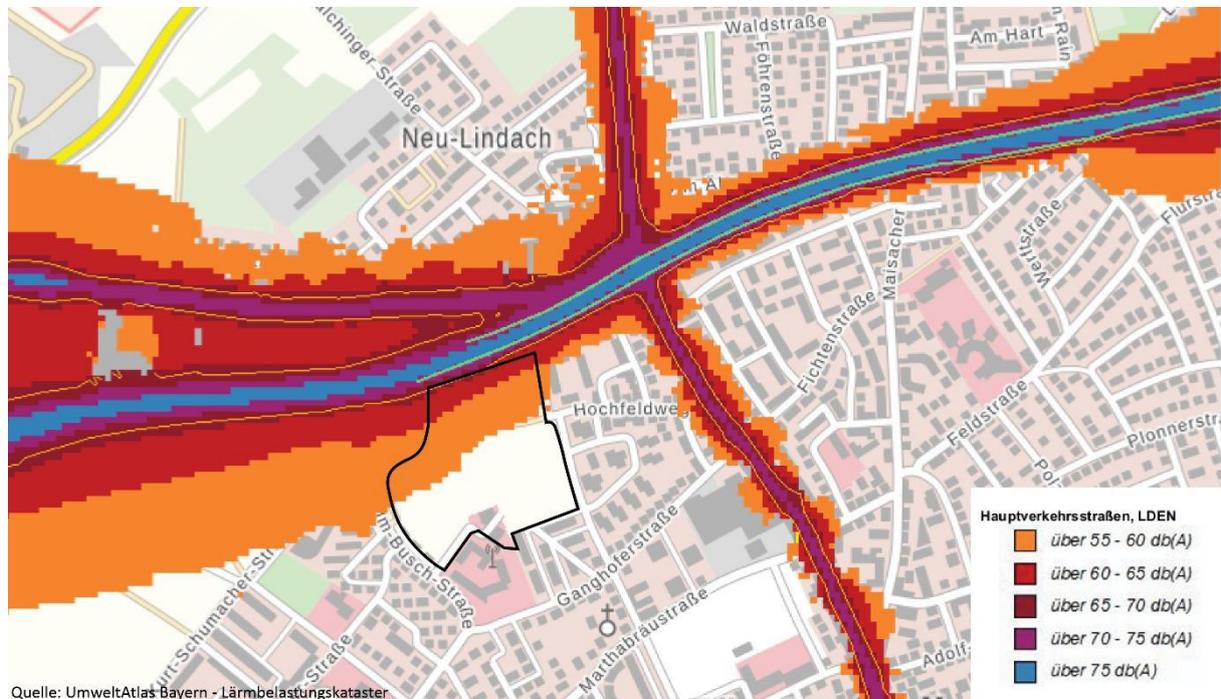
**Städtischer Wärmeinseleffekt**

Die Karte zur Verteilung der nächtlichen bodennahen Lufttemperatur zeigt deutlich, dass das Wettbewerbsgebiet bereits durch die nächtliche Überwärmung des Siedlungsraums beeinflusst wird. Es sollte entsprechend darauf geachtet werden, dass bspw. Freiflächen mit hohem großkronigen Baumanteil als lokale Ausgleichsräume zwischen der aktuellen südlichen und östlichen Bebauung geschaffen werden. Gleichzeitig sollten Aspekte der nächtlichen Durchlüftung sowie der natürlichen Retentionspotentiale beachtet werden. Im Kontext einer zusätzlichen Reduktion des Überwärmungspotentials sollten Gründächer mit ausreichender Substratdicke (>25 cm) und einer hohen Eigenverschattung geplant werden, ohne dabei auf eine externe Bewässerung durch Trinkwasser zurückzugreifen.



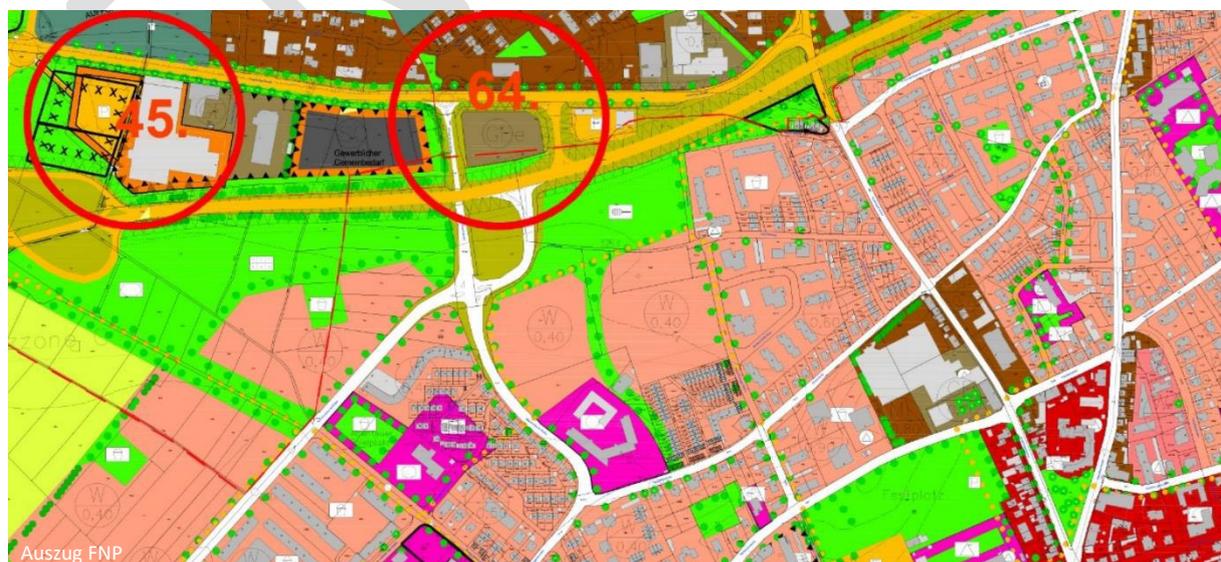
## 7. LÄRM

Direkt nördlich angrenzend an das Areal am Hochfeld verläuft die vielbefahrene B 471. Von der Hauptverkehrsachse gehen Lärmbelastungen aus, die auch die Plangebietsfläche betreffen. Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung sind daher Maßnahmen mitzudenken, die der Lärmbelastung der B 471 entgegenwirken.



## 8. BESTEHENDES PLANUNGSRECHT

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Fürstenfeldbruck ist der südliche Realisierungsteil als Wohnbaufläche mit einer GFZ von 0,40 und einem zentral von Nord nach Süd verlaufenden Grünzug ausgewiesen. Der nördliche Ideenteil ist als großzügige Grünfläche dargestellt. Für die zukünftige Entwicklung der Fläche wird eine höhere GFZ angestrebt. Es besteht keine Bindung an den FNP.



**TEIL C**

---

**Aufgabe**

## 1. ÜBERGEORDNETE ZIELE

- Ziel ist ein verkehrsarmes, verdichtetes, aber dennoch klimagerechtes, ökologisch nachhaltiges Wohnquartier mit starker sozialer Durchmischung (unterschiedlichste Wohnformen und Wohnungsgrößen) und qualitätsvollen weitläufigen Grünstrukturen
- Entwicklung von differenzierten, Demografie gerechten und qualitätsvollen Wohnclustern
- Entwicklung aus der Identität des Ortes: Aufnahme identitätsstiftender Merkmale aus dem umliegenden Bestand und Entwicklung einer eigenständigen, dem Ort, seiner Lage und seiner Umgebung angemessenen, zukunftsfähigen städtebaulichen Struktur
- Räume für Begegnung schaffen, sowohl innerhalb von Gebäuden als auch im Freiraum
- Lösungen zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs sowie zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs innerhalb des Plangebietes
- Moderne und nachhaltige Lösungen des Lärmschutzes entwickeln
- Klimagerechte Stadtentwicklung auf allen Ebenen – Ressourcenschonende Konzepte im Bereich Klima, Energie, Wasserhaushalt, Natur, Artenvielfalt etc. mit dem Leitziel der Klimaneutralität bis 2035

## 2. STÄDTEBAULICHE ZIELE UND PLANUNGSVORGABEN

Das Wettbewerbsgebiet bildet einen zentralen Baustein im nördlichen Siedlungsraum von Fürstenfeldbruck. Mit der neu zu entwickelnden Bebauung soll an den Bestand behutsam räumlich angeknüpft werden.

Das Plangebiet untergliedert sich in einen südlichen **Realisierungsteil** und einen nördlichen **Ideenteil**. Für die Entwurfsplanung ist zu beachten, dass sich die im Folgenden angegebenen Kriterien und Kennwerte lediglich auf den Realisierungsteil beziehen. Der Ideenteil ist hinsichtlich des Flächenlayouts und der Erschließung grundsätzlich konzeptionell mitzudenken und als logische und integrierte Fortsetzung des Realisierungsteils zu betrachten. Die Erschließung und Anbindung an den Ideenteil muss bereits jetzt mitgedacht werden, um bei einer möglichen zukünftigen Entwicklung die Funktionsfähigkeit zu gewährleisten. Von den Teilnehmenden ist aufzuzeigen, welche Nutzungen im Ideenteil im Falle einer baulichen Entwicklung möglich sind und wie die Fläche auch ohne bauliche Entwicklung eingebunden werden kann. Jedoch wird vorausgesetzt, dass der **Realisierungsteil** auch ohne den Ideenteil in sich **autark funktioniert**. Dies gilt insbesondere hinsichtlich des Lärmschutzes.



Mit dem Ziel eines fußgänger- und fahrradfahrerfreundlichen Quartiers sind städtebaulich überzeugende Verbindungen zu bestehenden Wegenetzen in Richtung Stadtmitte, umliegenden Schulen, ÖPNV-Haltestellen und zum angrenzenden Landschafts- und Erholungsraum bei der Entwicklung der städtebaulichen Gestalt darzustellen.

Die folgenden Vorgaben sind als Richtwerte zu verstehen:

100 % Bruttobauland (gesamter Realisierungsteil)

- 60 % Nettobauland
- 30% öffentliche Grünfläche
- 10% öffentliche Erschließung

### **Städtebauliche Dichte**

Die Bebauungsstrukturen sollen eine städtebaulich angemessene Dichte (GFZ ca. 0,85 – bezogen auf das Nettobauland) generieren. Die Verdichtung findet ihre Grenze in der Abwägung mit der erforderlichen Qualität der Wohn- und Freiraumnutzungen. Um eine hohe gestalterische Qualität zu gewährleisten, ist eine besondere Gestaltung des städtebaulichen Umfeldes, des Freiraums und der Gebäude notwendig.

### **Höhenentwicklung**

Für die Geschossigkeiten der Gebäude sind 3-5 Geschosse als grober Richtwert anzusehen. Dabei müssen die Gebäude hinsichtlich ihrer Höhenentwicklung aber auch dem städtebaulichen Kontext gerecht werden, damit sich die neue Bebauung harmonisch in die Umgebung einfügen kann. Bauliche Hochpunkte an geeigneter Stelle sind vorstellbar.

### **Raumbildung, Gebäudetypologien**

Eine klare Raumbildung und Zuordnung von öffentlichen und privaten Flächen wird erwartet. Hierbei sollen flächenschonende, energieeffiziente Bauweisen gewählt werden. Hauseingänge sind grundsätzlich von der Straße aus sichtbar anzuordnen. Vorzugsweise sollen Geschosswohnungsbauten in einem Umfang von etwa 70 % etabliert werden. Darüber hinaus kann ein verdichteter Reihenhausbau mit einem Anteil von etwa 30 % vorzusehen. Von der Planung individueller 2-geschossiger Einfamilien- und Doppelhäuser ist abzusehen.

### **Nutzungen**

Das Quartier soll sich zukünftig durch eine überwiegende Wohnnutzung auszeichnen. Neben Geschosswohnungsbauten können auch weitere Gebäudetypologien integriert werden, die dem Charakter der Umgebung zuträglich sind. Ziel ist die Schaffung von qualitativem Wohnraum für die Bedürfnisse unterschiedlicher Zielgruppen. Neben der Wohnnutzung sind auch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen in geeignetem Maß und an sinnvoller Stelle (z.B. entlang der Straße) zu integrieren. Eine verträgliche Mischung aus Wohnen und Arbeiten wird für das Quartier am Hochfeld explizit gewünscht.

## **Lärmschutz**

Die zukünftige Siedlungsstruktur muss der vorhandenen Lärmbelastung der nördlich verlaufenden B 471 im Wettbewerbsgebiet Rechnung tragen und, wo möglich, Abschirmeffekte durch die Bebauung selber schaffen. Es werden innovative und funktionsfähige Lösungsansätze gefordert, die ein Höchstmaß an Schallschutz für das Plangebiet gewährleisten. Dabei ist zwingend zu berücksichtigen, dass die Lärmschutzmaßnahmen innerhalb des südlich gelegenen Realisierungsteils und unabhängig von einer möglichen Bebauung des Ideenteils funktionsfähig sein müssen.

## **3. LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELE UND VORGABEN**

### **Grün- und Freiraumkonzept**

Ziel ist die Entwicklung eines Gestaltungs- und Nutzungskonzepts für das Plangebiet mit hohen Aufenthaltsqualitäten und mit Ausgleichsfunktionen für die geplanten Eingriffe unter Bewahrung der Eigenart der Landschaft. Ein hoher Grünflächenanteil mit vielfältigen Biotopstrukturen dient der Eingriffsminimierung und bietet ein differenziertes Lebensraumangebot als Beitrag zur Biodiversität und Artenvielfalt. Die Flächenversiegelung innerhalb des Plangebiets, aber auch die Unterbauung von Grün- und Freiflächen ist auf ein Minimum zu reduzieren.

Im Quartier sollen auch im Freiraum Angebote für die unterschiedlichen Bedürfnisse der Bewohnerinnen und Bewohner geschaffen werden. Zudem soll Raum für generationsübergreifende Begegnung in Form von Quartiersplätzen als Treffpunkte bzw. identitätsstiftende Punkte im Quartier geschaffen werden, um das soziale Miteinander zu stärken. Es sind unterschiedliche Arten von Freiräumen, sowohl private als auch gemeinschaftlich und öffentlich nutzbare Orte zu schaffen.

Die Gestaltung des Freiraums sollte nicht nur die Grünflächen, sondern auch alle weiteren Freiflächen sowie den öffentlichen Straßenraum umfassen.

Unter Beachtung des Immissionsschutzes sind oberirdische Müll- und Abstellräume in den Freibereichen auf das notwendige Maß zu beschränken und gestalterisch einzubinden. Hier werden Ideen der Teilnehmer\*innen erwartet, sodass die Müllcontainer nicht auf den ersten Blick im Bereich der Hauseingänge sichtbar sind.

### **Wegeverbindung / Verknüpfung mit der Umgebung**

Innerhalb des Wohnquartiers sind sinnvolle Wegeverbindungen für Fußgänger und Radfahrer herzustellen. Dies betrifft insbesondere die Berücksichtigung autofreier/autoarmer Verbindungen zwischen einzelnen Wohnblöcken sowie zu den angrenzenden Wohnquartieren.

Genauso wichtig wie die Wegeverbindungen im Quartier ist die Vernetzung mit der Umgebung. Hier sind die Anknüpfungen an die umliegenden Haltestellen, an Einrichtungen des täglichen Bedarfs und die südlich gelegene Stadtmitte sicherzustellen.

## **4. ERSCHLIEßUNG UND MOBILITÄT**

### **Verkehrsführung**

Die Haupteerschließung der Plangebietsfläche erfolgt über die südliche Ricarda-Huch-Straße und die östlich verlaufende Peter Rosegger-Straße. Von den Teilnehmenden sollen innovative zukunftsfähige Verkehrskonzepte aufgezeigt werden, die die Dominanz des motorisierten Individualverkehrs möglichst in den Hintergrund stellen und ein fußgänger- und fahrradfreundliches Quartier zum Ziel

haben. Fußläufige Verbindungen zum östlich gelegenen Nahversorger und darüber hinaus in Richtung Stadtmitte sind jedoch zwingend einzuplanen. Es sind Maßnahmen mitzudenken, die den Durchgangsverkehr im Quartier unterbinden.

### **Stellplätze**

Das neue Quartier ist möglichst autoarm zu gestalten. Für Geschosswohnungsbauten sind für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs Parkieranlagen als dezentrale vorwiegend oberirdische Quartiergaragen vorzusehen, um den gewünschten Quartierscharakter zu erreichen. Auch die Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen ist möglich. Bei der Planung von verdichteten Reihenhäusern wird eine Bündelung des ruhenden Verkehrs an einem zentralen Ort angestrebt.

Grundsätzlich ist je Wohneinheit ein Stellplatz vorzusehen. Darüber hinaus sind zusätzlich 10% Besucher\*innenstellplätze einzuplanen. Die Flächen für Besucherparkstände müssen an öffentlichen Verkehrsflächen angeordnet werden. Der hierfür notwendige Platzbedarf ist in der Planung zu berücksichtigen. Bei überzeugenden, alternativen Mobilitätskonzepten sind Abweichungen vom oben genannten Stellplatzschlüssel möglich und gewünscht.

Zudem sind ebenerdig gelegene Stellplätze für Fahrräder und Lastenfahrräder in angemessener Zahl zu berücksichtigen. Die Fahrradstellplätze sind auf dem Baugrundstück möglichst in unmittelbarer Nähe des Eingangsbereichs zu errichten. Oberirdische Stellplätze sollen zu 50% überdacht werden. Für die Anzahl der Stellplätze ist von einem Fahrradstellplatz pro 40 m<sup>2</sup> BGF auszugehen. Hiervon sind 20 % frei zugänglich für Besucher\*innen einzuplanen. Besucher\*innenstellplätze sind ausschließlich oberirdisch an Orten, die sinnvoll den Nutzungseinheiten zugeordnet sind, unterzubringen. Eine Anordnung der Stellplatzflächen im Zusammenhang mit möglichen oberirdischen Müll- und Abstellräumen ist anzustreben. Auch Themen wie E-Mobilität, Car- oder Bike-Sharing sind im Rahmen des zu entwickelnden Mobilitätskonzeptes zu berücksichtigen.

### **Alternative Mobilität**

Abseits des motorisierten Individualverkehrs soll für das neue Wohnquartier ein Schwerpunkt auf alternative Mobilitätsformen gesetzt werden. Die Stadtmitte sowie der südlich davon gelegene Bahnhof sind mit dem Fahrrad sowie mit dem ÖPNV in wenigen Minuten erreichbar. Der ÖPNV soll im Rahmen des Konzepts weiter gestärkt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Mobilitätskonzept auch ohne Veränderungen im ÖPNV-Netz funktionsfähig sein muss. Dennoch können Veränderungen, wie beispielsweise eine ergänzende Haltestelle oder die Verlegung vorhandener Haltestellen, optional mitgedacht und vorgeschlagen werden. Der Verkehrslinienplan der Stadt Fürstenfeldbruck wird in den Plangrundlagen zur Verfügung gestellt. Darüber hinaus sind von den Teilnehmer\*innen Konzepte vorzuschlagen die alternative und innovative Mobilitätsformen berücksichtigen. Im städtischen Verkehrsentwicklungsplan ist für den Standort am Hochfeld eine Mobilitätsstation vorgesehen. Die Mobilitätsstation ist im Rahmen des städtebaulichen Konzepts zu berücksichtigen und sinnvoll zu verorten. Der Verkehrsentwicklungsplan wird in den Plangrundlagen zur Verfügung gestellt.

## 5. NACHHALTIGKEIT / KLIMAGERECHTIGKEIT

Der Stadtrat hat in seiner Sitzung vom 24.11.2020 beschlossen, dass Fürstenfeldbruck seine Treibhausgas-Emissionen bis spätestens 2035 unterm Strich auf „Null“ reduziert (bilanzielle Klimaneutralität). Dementsprechend gilt für alle neuen Baugebiete, auch für das zu entwickelnde Quartier am Hochfeld, der klimaneutrale Betrieb als Grundvoraussetzung.

### Energie und Klimaschutzkonzept

Die Planung ist unter dem Aspekt des energieoptimierten Bauens im Sinne innovativer, energie- und kosteneffizienter Gebäudekonzepte umzusetzen. Die Erfüllung der aktuellen gesetzlichen Standards wird dabei mindestens vorausgesetzt. Im Sinne des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind sinnvolle Konzepte für eine nachhaltige Quartiersentwicklung zu erarbeiten, die neben dem Aspekt des flächensparenden Bauens auch eine umfangreiche Durchgrünung des Quartiers vorsehen. Dabei sollte auf unnötige Flächenversiegelungen verzichtet werden. Dach- und Fassadenbegrünungen sollen zur Durchgrünung des Quartiers beitragen und sind, ebenso wie Photovoltaikanlagen, wo möglich mitzudenken und einzuplanen.

Es wird ein Konzept erwartet, das auf städtebaulicher Ebene den Verbrauch von Energie reduziert, Ressourcen schont und erneuerbare Energien nutzt. Die Gebäudekonzepte sollen sich auszeichnen durch eine hohe Eigenpassivität hinsichtlich des Wärme- und Kühlenergiebedarfs und der Tageslichtversorgung. Folgende Punkte sind zu berücksichtigen:

- kompakte Gebäudeformen - kleines A/Ve-Verhältnis für die Umsetzbarkeit von energieeffizienten Gebäuden
- energetisch optimierte städtebauliche Struktur, die Verschattung durch Abstände und Stellung berücksichtigt für eine hohe Wohn- und Tageslichtqualität
- Nutzung von Solarenergie (PV) in Kombination mit Elektromobilität sowie Solarthermie für Heizung und Warmwasser unter der Berücksichtigung der Dachform, -gestaltung und -neigung sowie der Gebäudeorientierung und der Bepflanzung im Quartier
- Effiziente Ausnutzung der Dachflächen mittels einer Kombination aus Gründächern und Solarenergienutzung.
- Städtebauliche Dichte zur Reduzierung des Flächenverbrauchs (geringer Versiegelungsgrad) und zur optionalen Anbindung an das Fernwärmenetz
- hoher Energiestandard der Gebäude (mind. gesetzliche Vorgaben oder besser)
- Zukunftsfähige und innovative Lösungen der Energieversorgung (Klimaneutralität!) und ressourcenschonender Unterhalt, min. energieautark, besser Plusenergie, z.B. durch Solarenergie, Erdwärme, Eisspeicher etc. Es kann auch an eine zentrale Energieversorgung mit kleinem Nahwärmenetz gedacht werden. (siehe auch Hinweise und Hilfestellungen im Energienutzungsplan Fürstenfeldbruck).
- Zukunftsfähige Bauweise in Hinblick auf den sommerlichen Komfort (sommerlicher Wärmeschutz)
- Nachhaltiges und kreislauffähiges Bauen 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 das Mobilitätskonzept)
- die Entstehung grauer Energie soll wo möglich verringert werden
- Ressourcenschonender Umgang mit Wasserhaltung unter Berücksichtigung der Kreislauffähigkeit (z.B. Nutzung des Grauwassers / Regenwassers)
- Freiräume sollen so gestaltet werden, dass sie künftigen klimatischen Bedingungen standhalten und negativen Einflüssen entgegenwirken.

### **Klima und Luft**

Die geplante Bebauung geht zu Lasten von bisher klimaaktiven Freiflächen. Zur Minimierung der Auswirkungen der Planung auf die Belüftungssituation und die thermische Belastung im Wettbewerbsgebiet und der angrenzenden Siedlungsfläche sind folgende Vorgaben, die auch der Klima-Resilienz des Plangebietes dienen und auf die lufthygienische Belastungssituation reagieren, zu berücksichtigen. Dabei kann sich ein Zielkonflikt mit anderen Vorgaben (z.B. Lärmschutz) ergeben. Die gewählte Lösung ist entsprechend darzulegen und zu begründen.

- Minimierung des Überwärmungseffekts
- Verbesserung des Mikroklimas und Minimierung des Aufheizpotentials (z.B. durch Freiflächen mit hohem großkronigen Baumanteil als lokale Ausgleichsräume oder Verkehrsflächen mit hellen Oberflächen)
- Erhalt und Entwicklung zusammenhängender Gehölzflächen zur Frischluftproduktion und als Filter gegenüber dem Eintrag von Luftschadstoffen
- Einplanung von Gründächern mit ausreichender Substratdicke (>25 cm) und einer hohen Eigenverschattung, ohne dabei auf eine externe Bewässerung durch Trinkwasser zurückzugreifen
- Berücksichtigung der Hauptwindrichtungen
- Schaffung von durchgehenden Ventilationsbahnen und Sicherung der „Barrierefreiheit“ des nächtlichen Kaltlufttransportes (z.B. durch die Vermeidung von Riegelbebauungen entgegen der Ausrichtung der bodennahen Strömungsverhältnisse)

## **6. VER- UND ENTSORGUNG**

### **Entwässerung**

Es werden innovative und funktionsfähige Ansätze zur Entwässerung im Rahmen des Gesamtkonzeptes gefordert. Durch gezielte Kombination von einzelnen Maßnahmen wie Oberflächenbegrünung, Regenwassernutzung, Schaffung von vielen kleinen Speicherräumen im Straßenraum und auf Dachflächen, oberflächennahe Ableitungssysteme, intelligente Regenwasserbehandlung, unkonventionelle Versickerungs- und Rückhaltesysteme, Baum-Rigolen etc. kann das Konzept der Schwammstadt realisiert werden. Hierbei wird das Niederschlagswasser nicht unmittelbar in die Kanalisation abgeleitet, sondern lokal aufgenommen und zwischengespeichert, bevor es später auf natürliche Art und Weise versickern und verdunsten kann.

Die Realisierung dieser dezentralen Regenwasserbewirtschaftung kann aktiv zur Verbesserung des Mikroklimas durch verzögerte Verdunstungskühlung und Verhinderung von urbanen Hitzeinseln beigetragen. Zudem lassen sich die durch den Klimawandel verursachten Starkregenereignisse und die damit verbundenen Schäden besser bewältigen. Ansätze dieser Regenwasserbewirtschaftung können naturnah in die städtebauliche und landschaftliche Planung integriert werden, die Teilnehmenden können die Ideen konzeptabhängig in die Entwürfe integrieren.

### **Entsorgung**

Auch sind die Belange der Müllabfuhr und Feuerwehr bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen. Von den Teilnehmer\*innen sind die einschlägigen Regelwerke, Richtlinie zur Anlage von Stadtstraßen (RASt), zu berücksichtigen.

## 7. BAUPROGRAMM

Die Ausloberin möchte am Standort qualitativen Wohnraum schaffen. Neben den südlich und westlich angrenzenden Einfamilienhausstrukturen sollen auch die östlich befindlichen Geschosswohnungsbauten sinnvoll und qualitativ in die zukünftige Quartiersentwicklung integriert werden. Wohnformen wie Seniorenwohnen, Mehrgenerationenwohnen oder innovative Wohnformen sind wünschenswert.

Darüber hinaus ist folgende Verteilung anzustreben:

- 40% bezahlbarer / sozial geförderter / genossenschaftlicher Wohnungsbau
- 60% freifinanzierter Wohnungsbau

Insgesamt sollen ca. 330 WE entstehen.

### Weitere Nutzungen

Es sind Raumangebote vorzuschlagen, die eine gemeinschaftliche Nutzung ermöglichen und die Nachbarschaft sowie die Identität des Quartiers, möglichst auch über die Quartiersgrenzen hinaus, stärken. Ergänzend ist die Unterbringung von Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen sowie nicht störendem Gewerbe in geeignetem Maß denkbar.

## 8. BAUABSCHNITTE

Dem Konzept entsprechend sind mehrere sinnvolle Bauabschnitte zu bilden und von den Teilnehmenden aufzuzeigen.



B 2

B 2

B 471

B 471

Lärmschutz

Mörkestraße

**IDEENTEIL**

konzeptionell mitdenken

Fuß- und Radweg erhalten  
(auch an anderer Stelle möglich)

Hochfeldweg

Lärmschutz

**PLANGEBIET**

GFZ 0,85  
ca. 330 WE  
III-V Geschosse  
(Richtwert)

Kita einbinden

Wilhelm-Busch-Straße

Ricarda-Huch-Straße

Ganghoferstraße

Peter-Rosegger-Straße

50 100 m