

Sitzungsunterlagen

29. öffentliche und nichtöffentliche
Sitzung des Planungs- und
Bauausschusses
15.02.2023

Inhaltsverzeichnis

Sitzungsdokumente	
Einladung öffentl.	5
Vorlagendokumente	
TOP Ö 2 Genehmigung der öffentlichen Niederschrift	
TOP 2 oe	7
TOP Ö 3 Wettbewerb Hochfeld Beschluss Auslobungstext	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2915/2023	9
Anlage 01_Beschlussauszug 2915/2023	17
Anlage 02_Hochfeld Auslobung Teil B+C 2915/2023	21
TOP Ö 4 Sachantrag Nr. 088 zum Thema Sozialgerechte Bodennutzung in Fürstenfeldbruck - Grundsatzbeschluss	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2918/2023	43
Anlage 1 - Sachantrag 088 2918/2023	47
TOP Ö 5 Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße	
Vorlage mit Sitzungsdaten Ausschuss 2927/2023	51
Anlage 1 - KronprinzRupprechtPBA_Optimized 2927/2023	57

Stadt Fürstenfeldbruck Postfach 1645 82245 Fürstenfeldbruck

An die/ das/ den
Mitarbeiter/innen der Stadtverwaltung
Behindertenbeirat/ Seniorenbeirat/
Sportbeirat/ Stadtjugendrat/ Umweltbeirat/
Wirtschaftsbeirat
Stadtwerke Fürstenfeldbruck
Veranstaltungsforum Fürstenfeld
Vertreter der Presse

Bauamt / sr.

Hauptstraße 31

82256 Fürstenfeldbruck

Telefon: 08141 / 281-0

Telefax: 08141 / 282-1199

Allg. Öffnungszeiten:

Mo – Fr 08:00-12:00 Uhr

Do 14:00-18:00 Uhr

und nach Vereinbarung

<http://www.fuerstenfeldbruck.de>

Info@fuerstenfeldbruck.de

Fürstenfeldbruck, 01.02.2023

Einladung zur **29. öffentlichen und nichtöffentlichen Sitzung des Planungs- und** **Bauausschusses**

Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit lade ich Sie zu der am **Mittwoch, 15.02.2023, 18:00 Uhr**, im großen Sitzungssaal des Rathauses stattfindenden Sitzung **des Planungs- und Bauausschusses** ein.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

1. Bekanntgabe von in nichtöffentlichen Sitzungen gefassten Beschlüssen
gem. Art. 52 Abs. 3 GO
2. Genehmigung der öffentlichen Niederschrift
3. Wettbewerb Hochfeld Beschluss Auslobungstext
4. Sachantrag Nr. 088 zum Thema Sozialgerechte Bodennutzung in Fürstenfeld-
bruck - Grundsatzbeschluss
5. Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage,
Kronprinz-Rupprecht-Straße
6. Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

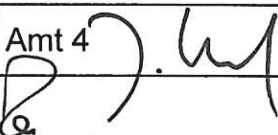
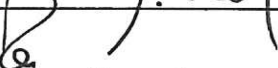
1. Genehmigung der nichtöffentlichen Niederschrift
2. Verschiedenes

Freundliche Grüße

Christian Stangl
2. Bürgermeister

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Genehmigung der öffentlichen Niederschrift gem. Art. 54 Abs. 2 GO i. V. m. § 38 GeschO			
TOP - Nr.	Ö 2	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	1-0241/ sr.	Erstelldatum	02.02.2023	
Verfasser	Schmid, Ramona	Zuständiges Amt	Amt 4 	
Sachgebiet	Amt 4	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm.:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Entscheidung	15.02.2023	Ö

Gemäß Artikel 54 Absatz 2 2. Halbsatz der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) sowie § 38 der Geschäftsordnung für den Stadtrat Fürstenfeldbruck sind die Niederschriften von Sitzungen städtischer Gremien vom jeweiligen Ausschuss bzw. Stadtrat zu genehmigen. Dies erfolgt in offener Abstimmung mit der Mehrheit der Abstimmenden (Artikel 51 Abs. 1 GO).

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt die Genehmigung der Niederschrift der **28. öffentlichen Sitzung des Planungs- und Bauausschusses vom 25.01.2023**

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2915/2023

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Wettbewerb Hochfeld Beschluss Auslobungstext			
TOP - Nr.		Ö 3	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:		JJ	Erstelldatum	16.01.2023	
Verfasser		Jakob, Jennifer	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2.Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Vorberatung	15.02.2023	Ö
2	Stadtrat		Entscheidung	28.02.2023	Ö

Anlagen:	Anlage 01 – Beschlussbuchauszüge Anlage 02 – Auslobung Hochfeld Teil B+C
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. In Verfolgung des Stadtratsbeschlusses vom 26.10.2021 (Grundsatzbeschluss) wird dem beigefügten Entwurf des Auslobungstextes (Teil B Plangebiet und Teil C Wettbewerbsaufgabe) für den städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb gemäß der RPW-Richtlinien für den Bereich des Hochfelds zugestimmt.
2. Dem im Sachvortrag vorgeschlagenen Auswahl- und Zuschlagsverfahren und den Auswahl- und Zuschlagskriterien wird zugestimmt.
3. Den unter III. „Auslobungstext Teil A Allgemeine Bedingungen“ genannten Bewertungskriterien wird zugestimmt.

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		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Beirat			Ja/Nein/Kenntnis		
Klimarelevanz				hoch	
Umweltauswirkungen				hoch	
Finanzielle Auswirkungen				Nein	
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung					€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag					€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme					€
Folgekosten					€

Sachvortrag:

I. Sachstand

Die Stadt Fürstenfeldbruck wächst und der Bedarf an Wohnraum parallel dazu. Deshalb sollen weitere Flächen für zusätzliche Bebauungen entwickelt werden. Eine der ausgewählten Flächen hierfür ist das Hochfeld an der B471, das derzeit eine der größten Entwicklungsflächen im Stadtgebiet darstellt. Auf dieser Fläche soll nicht nur dem erhöhten Bedarf an Wohnraum, sondern auch weiteren Nutzungen Rechnung getragen werden.

Stadtratssitzung vom 26.10.2021

Aus diesen Gründen wurde in der **Stadtratssitzung vom 26.10.2021** der **Grundsatzbeschluss** gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb auszuloben und den Auslobungstext dem Planungs- und Bauausschuss zur Entscheidung vorzulegen.

Als damalige Zielvorgabe im Rahmen der Wettbewerbsaufgabe wurde von dem Ausschuss ein überwiegender Anteil von Wohnen beschlossen.

Im damaligen Beschluss wurden folgende Eckdaten festgelegt:

1. Kein individueller II-geschossiger Einfamilien- / Doppel- / Reihenhausbau
2. 70% Anteil Geschosswohnungsbau
3. 30% Anteil verdichteter Reihenhausbau
4. Geschossigkeiten von III bis tw. V geschossig
5. Eine GFZ von 0,85
6. Min. 25% bis 30% Anteil öffentlicher Grünfläche
7. Max. 10% Anteil Erschließungsflächen

Des Weiteren soll das Quartier ein vielschichtiges, zwischen privaten und öffentlichen Räumen fließendes „Grünkonzept“ bekommen, das ein oder mehrere zentrale, aufenthaltsorientierte Quartiers-Grünräume für unterschiedlichste Nutzergruppen berücksichtigt. Dies dient zur Steigerung des Wohn- und Lebenswerts. Unter Einhaltung der beschlossenen Leitziele des Verkehrsentwicklungsplanes (VEP) soll die Erstellung eines „Mobilitätskonzepts“ für ein möglichst autofreies, fahrradfreundliches Stadtquartier vorausgesetzt werden. Zur Eindämmung der Klimakrise, durch die Leitziele des Verkehrsentwicklungsplans und dem Beschluss der bilanziellen Klimaneutralität bis 2035, soll das Quartier klimaneutral geplant werden. Aufgrund der Lage an der B471 ist eine differenzierte Betrachtung des Immissionsschutzes auch in Bezug auf eine abschnittsweise Realisierung notwendig. Das Quartier soll als ganzheitlich sozial durchmischt und für alle Generationen gerecht mit Wohnungsangeboten für verschiedene Einkommensgruppen gestaltet werden.

Arbeitskreis vom 05.12.2022

Wie ebenfalls im Stadtrat vom 26.10.2021 beschlossen, wurde ein Arbeitskreis zur Abstimmung des Entwurfs der Auslobung einberufen. Hieran haben Mitglieder des Planungs- und Bauausschusses und den Beiräten zusammen mit der Verwaltung, dem Investor und dem, mit der Wettbewerbsbetreuung beauftragten Büro, teilgenommen. Im Rahmen der Veranstaltung wurde der gesamte inhaltliche Teil der Auslobung durchgesprochen sowie Anregungen diskutiert und aufgenommen. In der angehängten Auslobung sind diese bereits eingearbeitet.

II. Planungsverfahren

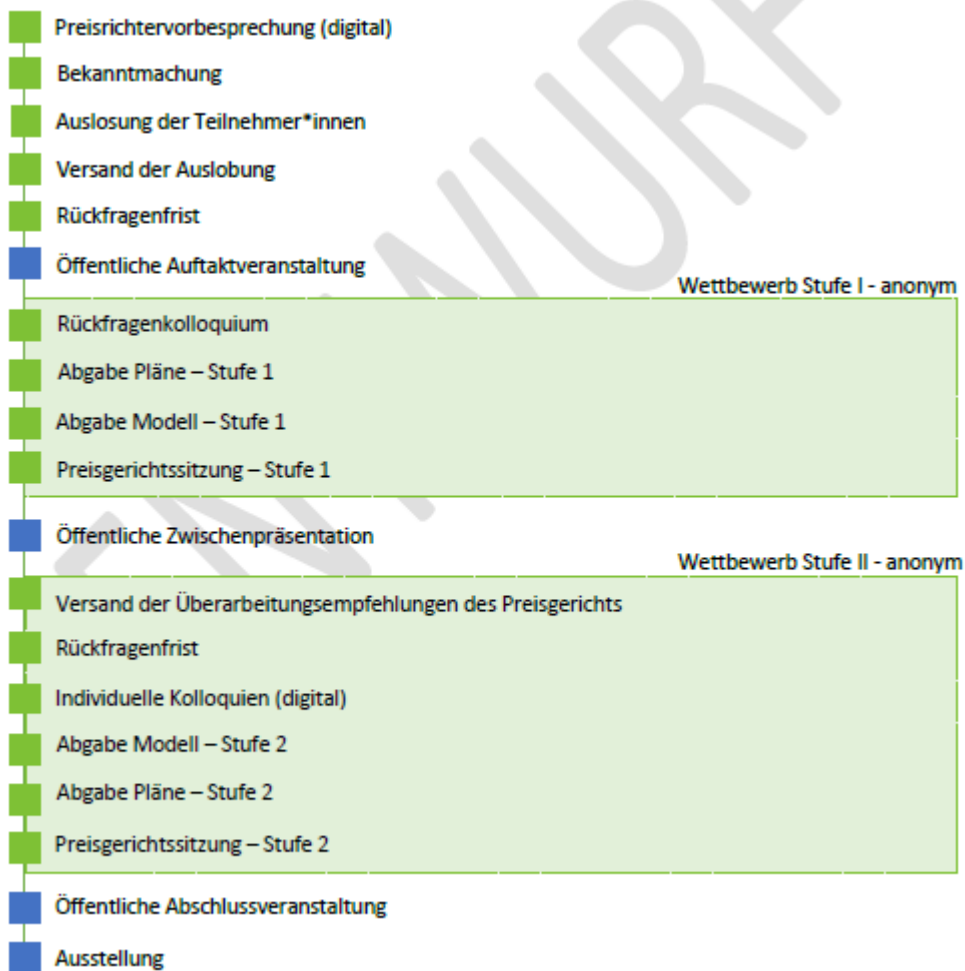
Um eine möglichst große Ideenvielfalt für die Entwicklung des Planungsgebietes Hochfeld zu erhalten, wurde, wie oben beschrieben, in der Sitzung des Stadtrates vom Jahr 2021 der Grundsatzbeschluss gefasst, einen städtebaulichen Ideen- und Realisierungswettbewerb nach RPW 2013 durchzuführen.

Das Gebiet beläuft sich auf eine Gesamtgröße von ca. 8 Hektar und hat damit einen großen Einfluss auf die umliegenden Bebauungen. Aus diesem Grund ist der Wettbewerb als 2-stufiges, anonymes Verfahren festgelegt worden. Dies ermöglicht eine intensive Beteiligung der Öffentlichkeit. Es wird vor dem Beginn des Wettbewerbs eine Bürgerveranstaltung geben, in der über das Vorhaben informiert, aber auch Bedenken, Wünsche und Anregungen angenommen werden sollen. Die Ergebnisse der Veranstaltung werden als Anlage der Auslobung beigelegt und sollen von den Planungsbüros berücksichtigt werden.

In der ersten Phase des Wettbewerbs, bei dem 7 Teilnehmer*innen gesetzt und 13 weitere gelost werden, werden ca. 5 Arbeiten von der Jury für die zweite Phase ausgewählt. Nach Abschluss der Phase 1, werden der Öffentlichkeit die Ergebnisse präsentiert und es wird wieder die Möglichkeit geben seine Gedanken zu den einzelnen Entwürfen zu äußern. Dadurch sollen auch Gespräche zwischen Planern und Bürgern entstehen, um das Bewusstsein für die Belange der Öffentlichkeit zu schärfen. Die Anmerkungen werden wieder gesammelt und mit den Hinweisen der Jury jedem Entwurfsverfasser übermittelt.

In der zweiten Phase werden die Entwürfe überarbeitet und der Planungsumfang bzw. der Detaillierungsgrad vertieft. Die Jury wird die überarbeiteten Entwürfe beurteilen und eine Rangfolge festlegen. Nach Abschluss wird das Ergebnis der Öffentlichkeit präsentiert und Hinweise für die weitere Bearbeitung aufgenommen.

Durch dieses differenzierte Verfahren soll die Vielfältigkeit und Qualität der Entwürfe und auch die Akzeptanz der Öffentlichkeit, durch die Möglichkeit der Mitgestaltung, gesichert werden.



III. Auslobungstext Teil A Allgemeine Bedingungen

Die wesentlichen Inhalte des Teil A beziehen sich auf organisatorische Punkte wie die Art des Wettbewerbes, welche Arbeitsgemeinschaften aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros teilnehmen sowie die weitere Terminplanung des Wettbewerbsverfahrens. Aber auch Inhalte wie die Zusammensetzung des Preisgerichtes als auch die zu erbringenden Wettbewerbsleistungen sind in Teil A der Auslobung zu finden. Erst wenn die städtebaulichen Verträge unterschrieben sind, können diese Themen endgültig festgelegt werden und dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt werden. Lediglich die Bewertungskriterien stehen fest und sind wie folgt bereits textlich berücksichtigt:

Die Beurteilung der Arbeiten durch das Preisgericht erfolgt aufgrund der im Folgenden aufgeführten Kriterien. Die Reihenfolge der Kriterien hat keinen Einfluss auf ihre Gewichtung.

- Qualität, Identitätsstiftung und Nachhaltigkeit der Struktur- und Gestaltungsidee des Gesamtkonzepts
- Qualität der städtebaulichen Struktur und Gestalt
- Qualität der privaten und öffentlichen Grün- und Freiflächen
- Räumlich funktionale Verknüpfung mit dem städtebaulichen Umfeld
- Berücksichtigung der städtebaulichen, landschaftsplanerischen und verkehrlichen Vorgaben
- Verkehrsanbindung (Vernetzung der Erschließungsfunktionen PKW/ Fußgänger/ Radfahrer)
- Möglichkeit der abschnittsweisen Entwicklung
- Klima-, Energie- und Wassermanagementkonzept
- Wirtschaftlichkeit, Nachhaltigkeit

IV. Auslobungstext Teil B+C Plangebiet und Wettbewerbsaufgabe (s. Anlage 02)

Der nachfolgend beschriebene Auslobungstext wurde vom hierfür beauftragten Büro ISR unter Beteiligung verschiedener Träger öffentlicher Belange sowie interner Fachstellen entwickelt.

Wesentliche Ziele und Inhalte der Aufgabenstellung

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.

Folgende übergeordnete Ziele sollen hierbei berücksichtigt werden:

- 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

V. Auswahl und Zuschlagsverfahren.

Auswahlverfahren / Auswahlkriterien / Auswahlgremium

Das Verfahren wird als nichtoffener, anonymer Wettbewerb in zwei Stufen durchgeführt, bei dem in der ersten Stufe 20 Arbeitsgemeinschaften, in der zweiten ca 5 Arbeitsgemeinschaften bestehend aus Architektur- und Landschaftsarchitekturbüros die Aufgabenstellung bearbeiten. Um für das Wettbewerbsverfahren geeignete Büros zu finden, soll ein qualifiziertes Auswahlverfahren durchgeführt werden, welches im Rahmen des Bewerbungsverfahrens stattfindet. Ziel des Verfahrens ist es, auch kleinen, jungen und kreativen Büros die Möglichkeit der Teilnahme zu ermöglichen. Aus diesem Grund ist die Zulassung für die Bewerbung niedrig gehalten. So müssen lediglich die fachliche Qualifikation und eine Referenz nachgewiesen werden. Die Referenz muss eine Quartiersentwicklung nach dem 01.01.12 mit gemischter Nutzung von min. 3 ha sein – entweder als abgeschlossene Planung oder als Teilnahme an einem Wettbewerb. Um zusätzlich eine hohe Qualität zu garantieren, werden 7 gestalterisch und planerisch überzeugende Teilnehmer vorab gesetzt und die restlichen 13 Teilnehmer werden aus den Bewerbern gelöst.

Zuschlagsverfahren / Zuschlagskriterien

Nach dem Wettbewerbsverfahren soll einer der Preisträger mit der weiteren Planungsleistungen (Rahmenplan/Bebauungsplan), die für die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes notwendig sind, beauftragt werden. Um dieses Ziel zu erreichen, wird folgendes vorgeschlagen:

Das Preisgericht soll aus den 5 vorliegenden Entwürfen 3 Büros als Preisträger auswählen und diese einer Rangfolge zuordnen. Die Entscheidung des Preisgerichtes stellt eines der Zuschlagskriterien dar. Im Weiteren werden die drei Preisträger gebeten, der Verwaltung ein Honorarangebot und Vorschläge zur Umsetzung der Anmerkungen des Preisgerichts vorzulegen. Diese zwei Nachweise werden ebenfalls als Zuschlagskriterien gewertet. Durch die Gewichtung der verschiedenen Kriterien wird so ermittelt, wer den Zuschlag für die weitere Beauftragung erhält.

Zuschlagskriterien für die Beauftragung eines der Preisträger		Gewichtung
1.	Entscheidung des Preisgerichtes	50 %
2.	Honorar für die Bearbeitung des Rahmenplans / Bebauungsplanes	30 %
3.	Umsetzungen der Anmerkungen des Preisgerichts	20 %

VI. Weiteres Vorgehen

Aktuell finden noch abschließende Grundstücksverhandlungen statt. Sobald diese abgeschlossen sind und die städtebaulichen Verträge mit dem Investor GLE unterschrieben sind, kann die Wettbewerbsausschreibung veröffentlicht und das Auswahlverfahren gestartet werden. Gleichzeitig können auch die restlichen allgemeinen Bedingungen in der Auslobung festgelegt, sowie Teilnehmer*innen und Preisrichter*innen angefragt werden. Die Allgemeinen Bedingungen (Teil A) werden wie zuvor beschrieben dem Ausschuss bzw. dem Stadtrat zur Entscheidung vorgelegt. Parallel kann auch die erste Bürger*innenveranstaltung geplant werden.

Durch das nun folgende Auswahlverfahren sollen die 20 Arbeitsgemeinschaften als Teilnehmer für den Wettbewerb ermittelt werden.

Derzeitig geht die Verwaltung davon aus, dass nach Abschluss des Auswahlverfahrens der Versand der Auslobungsunterlagen und die eigentliche Bearbeitung des Wettbewerbes im Laufe des Sommers beginnen können. Es wird erwartet, dass die Preisgerichtssitzung zur Beurteilung der eingegangenen Arbeiten der zweiten Stufe im Winter 2023 erfolgen kann.

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

**Auszug
aus der Niederschrift über die
22. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Stadtrates
vom 26.10.2021**

Vorsitzender, Oberbürgermeister:

Herr Erich Raff;

2. Bürgermeister:

Herr Christian Stangl;

Stadtratsmitglieder:

Herr Adrian Best; Herr Albert Bosch; Herr Dr. Marcel Boss; Herr Markus Britzelmair; Herr Karl Danke; Herr Willi Dräxler; Herr Markus Droth; Herr Quirin Droth; Herr Peter Glockzin; Herr Christian Götz; Herr Jan Halbauer; Herr Philipp Heimerl; Herr Franz Höfelsauer; Frau Tina Jäger; Herr Dr. Georg Jakobs; Herr Martin Kellerer; Herr Dr. Johann Klehmet; Frau Hermine Kusch; Herr Andreas Lohde; Frau Gina Merkl; Herr Michael Piscitelli; Herr Mirko Pötzsch; Herr Dr. Andreas Rothenberger; Frau Lisa Rubin; Frau Judith Schacherl; Herr Johann Schilling; Herr Georg Stockinger; Herr Florian Weber; Frau Irene Weinberg; Herr Prof. Dr. Klaus Wollenberg; Frau Dr. Alexa Zierl;

Beratungspunkt (öffentlich):

TOP 7	Entwicklungsgebiet Am Hochfeld; Grundsatzbeschluss
--------------	---

Sachvortrag:

Der Sachvortrag Nr. 2439/2021 vom 15.05.2021 dient dem Gremium als Diskussionsgrundlage.

Herr **2. Bürgermeister Stangl** hebt das Vorhaben als zentrales und zukunftsweisendes Projekt der Stadt Fürstenfeldbruck hervor. Mit den im Ausschuss festgelegten Richtlinien wird verdeutlicht, dass etwas für die Bürger und gegen die Wohnungsnot getan werde.

Herr **StR Heimerl** hält dieses Vorhaben für einen wichtigen Schritt in Richtung einer neuen Stadtplanung. Er bittet, dass die Erarbeitung des Auslobungstextes in einem breiteren Gremium mit der Beteiligung weiterer Vereine und Organisationen erfolgt. Auch bei der Erdgeschossnutzung sollen verschiedenen Möglichkeiten wie Senioreneinrichtungen und Kitas in Betracht gezogen werden.

Herr **StR M. Droth** begrüßt, dass das Vorhaben nun voran gehe. Es wäre begrüßenswert gewesen, wenn ausgewählte Büros von den Eigentümern beauftragt worden wären. Er bittet um frühzeitige, parallele Konzeptausschreibung für genossenschaftlichen Wohnraum und erkundigt sich nach der aktuellen Zeitschiene für das Vorhaben.

Frau **StR'in Dr. Zierl** schlägt vor, dass der Auslobungstext vor der Beschlussfassung im Stadtrat den Bürgerinnen und Bürgern vorgestellt wird. Des Weiteren schlägt sie vor, im Sinne einer maximalen Bürgerbeteiligung, den Wettbewerb zweistufig auszuloben. Hinsichtlich der Eckdaten zum Klimaschutz führt sie weiterhin aus, dass bei der Flächenaufteilung 30 % der Fläche für private Grün- und Freiflächen, 30 % der Fläche für

die einzelnen Gebäude und 10 % für Verkehrsflächen entsprechend der GFZ Daten der Verwaltung gelte. Die Ausgleichflächen sollen auf dem Gebiet realisiert werden. Hinsichtlich der Klimawandelanpassung bittet sie, im Vorfeld eine Mikroklimaanalyse zu erstellen.

Frau **StR'in Kusch** stellt folgenden **Änderungsantrag** zu Punkt 2 des ausgereichten Beschlussvorschlags:

- a) Die Bebauung am Hochfeld soll zurück gestellt werden und die bereits versiegelten Flächen wie zum Beispiel Grimm-Platten, Auf der Lände, Aumühle und Niederbronnerweg und andere sollen zuerst bebaut werden.
- b) Die Festsetzung der Eckdaten und Zielsetzungen sollen vor dem Beschluss mit den Bürgern besprochen werden.

Herr **StR Dräxler** kann dem ausgereichten Beschlussvorschlag grundsätzlich zustimmen. Er möchte zu bedenken geben, dass die Wohnungsnot im Ballungsraum München durchaus problematisch sei, in anderen Regionen vorhandener Wohnraum jedoch verfällt. Bezüglich der Infrastruktur möchte er wissen, ob die Klimaneutralität mit der benötigten Infrastruktur in Einklang steht und wie die entsprechende Entwässerung geplant sei.

Herr **StR Lohde** sieht bei der Größe dieses Projektes und den Ausschreibungsmodalitäten die Politik und Verwaltung zur Ausschreibung verpflichtet, so dass vom Wettbewerb nicht abgerückt werden könne. Der Wettbewerb könne jedoch mit einem Rahmenplan und einem Fachbeirat konkretisiert werden. Er appelliert, die Fehler bei den Wettbewerben am Viehmarktplatz nicht zu wiederholen. Im Rahmen dieses Projektes könne man auch das lang gehegte Ziel, ein Einheimischen Modell im Geschosswohnungsbau, realisieren.

Herr **StR Best** wird dem ausgereichten Beschlussvorschlag ebenfalls zustimmen, um den aktuellen Wohnungsbedarf zu decken. Um die Flächenversiegelung zu vermeiden appelliert er, zukünftig mehr auf Geschosswohnungsbau zu setzen. Ein besonderes Augenmerk solle auf die soziale Ausstattung und die Verkehrsanbindung gelegt werden.

Herr **StR Halbauer** begrüßt das Projekt. Auch er verweist auf den fehlenden bezahlbaren Wohnraum und bittet um eine ökologische nachhaltige Entwicklung auf dieser Fläche.

Herr **Dachsel** (Amt 4) informiert, dass die Zeitschiene aktuell nur grob dargelegt werden könne, da die Umsetzungen von verschiedenen Faktoren abhängig sei. Der Wettbewerbsbeginn mit Bürgerbeteiligung und einem Arbeitskreis dauert ca. ein Jahr. Anschließend erfolgt eine einjährige Rahmenplanung zur Qualitätssicherung. Die Umsetzung des Bebauungsplans würde weitere zwei Jahre in Anspruch nehmen.

Die thematisierte Versiegelung sei ein stadtplanerisches Thema, welches nicht gegen den vorhandenen Wohnungsbedarf aufgewogen werden sollte. Die Wohnungsnot sei nachweislich in sämtlichen Bevölkerungsschichten vorhanden.

Bezüglich der Infrastruktur führt er aus, dass alle Kapazitäten für dieses Projekt vorhanden seien.

Anschließend kommt das Gremium zu folgendem

Beschluss:

1. Die im Sachvortrag unter den Ziffern 2. und 3. aufgezeigten Schwächen und Mängel in der Rahmenplanung 2008 werden bestätigt. Die mit Beschluss des Planungs- und Bauausschusses vom 10.12.2008 beauftragte Fortführung des Rahmenplanes von 2008 als Grundlage für weitere Planungsüberlegungen in diesem Bereich wird aufgehoben.

Ja-Stimmen: 32

Nein-Stimmen: 1

2. Die Bebauung am Hochfeld soll zurück gestellt werden und die bereits versiegelten Flächen wie zum Beispiel Grimm-Platten, Auf der Lände, Aumühle und Niederbronnerweg und andere sollen zuerst bebaut werden.
Die Festsetzung der Eckdaten und Zielsetzungen sollen vor dem Beschluss mit den Bürgern besprochen werden.

Ja-Stimmen: 1

Nein-Stimmen: 32

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

Ja-Stimmen: 29

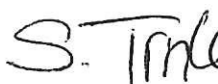
Nein-Stimmen: 4

4. 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.

Ja-Stimmen: 30

Nein-Stimmen: 3

Für die Richtigkeit des Auszuges:
Fürstenfeldbruck, 15.11.2021


Sophie Trnka
Schriftführerin



gez. Erich Raff
Oberbürgermeister

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

WETTBEWERBSBETREUUNG

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

Ansprechpartnerin

Christina Schlottbom
Landschaftsarchitektin, Stadtplanerin
Geschäftsführerin
Mail: 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.

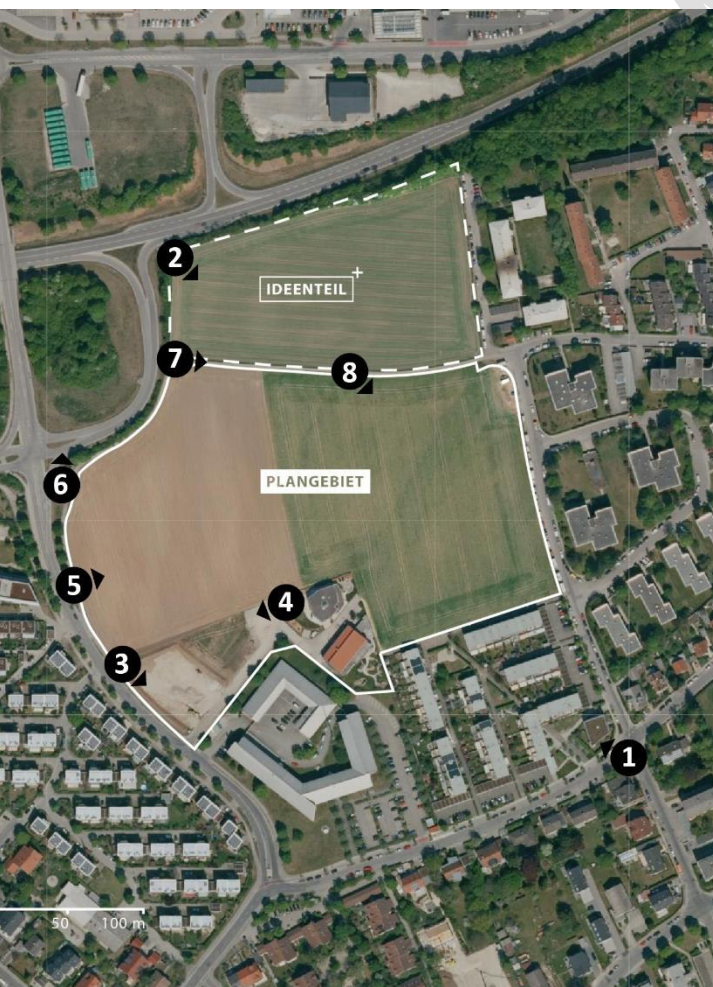


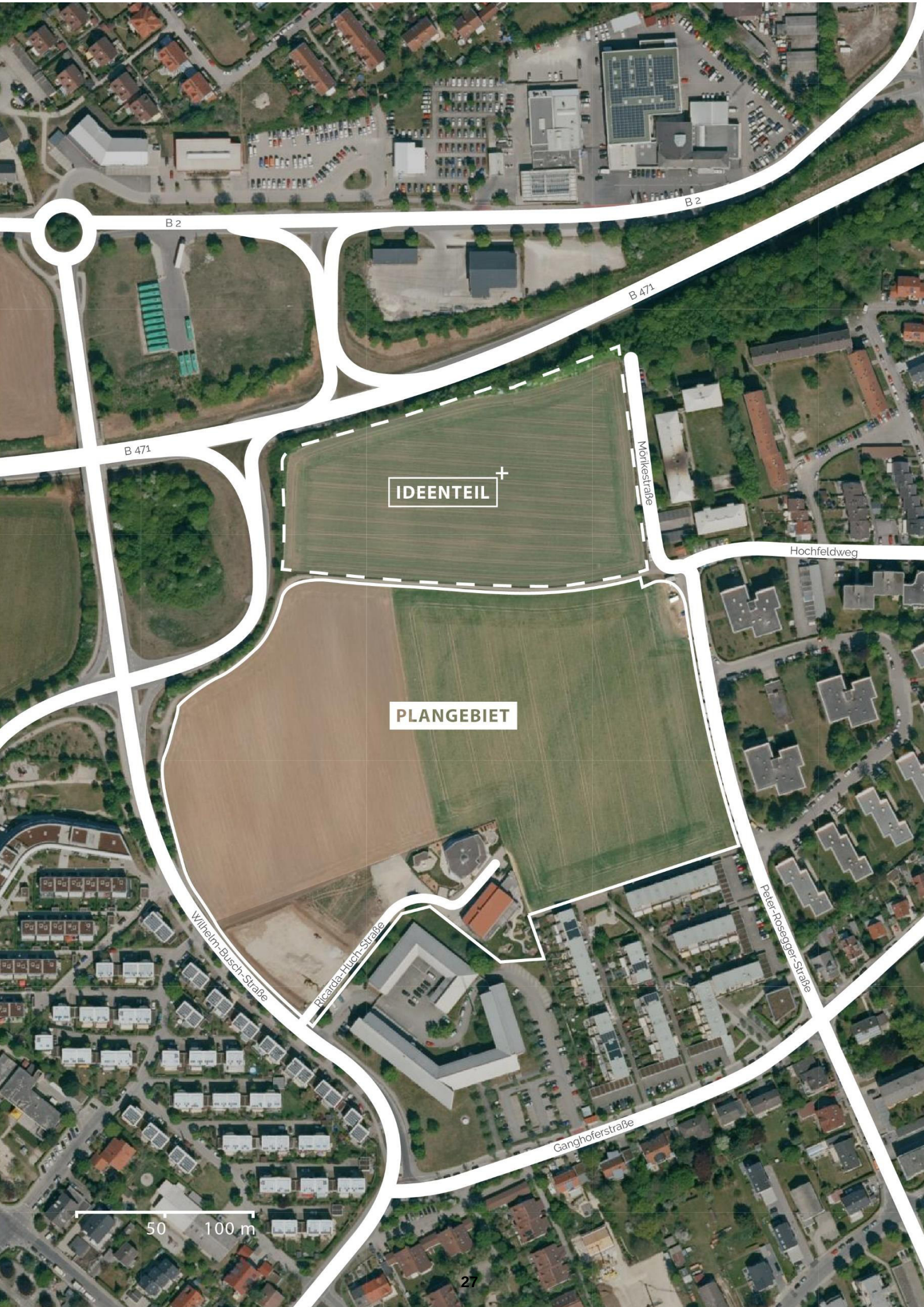
Plangebiet und Umgebung

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

Morkeststraße

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.

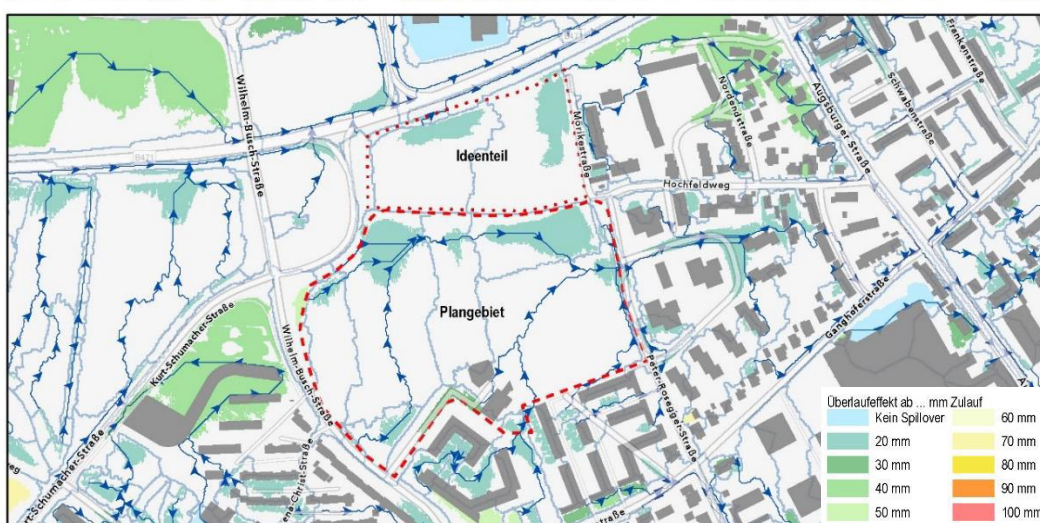
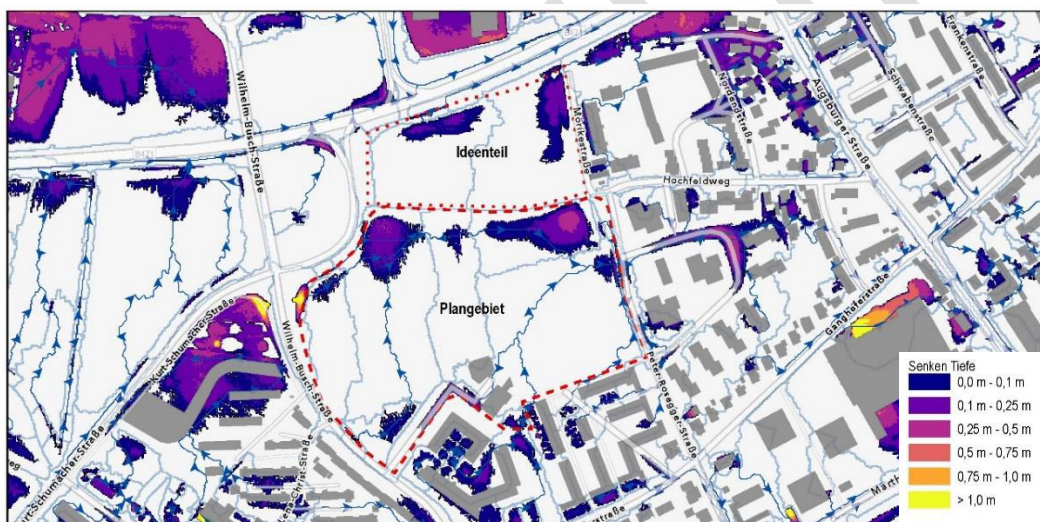
In der näheren Umgebung sind zudem einige Grund- sowie weiterführende Schulen angesiedelt, wie beispielsweise westlich des Plangebiets die Pestalozzi-Schule und die Grund- und Mittelschule Fürstenfeldbruck Nord oder die Cäcilien-Schule im Osten der Wettbewerbsfläche.

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.

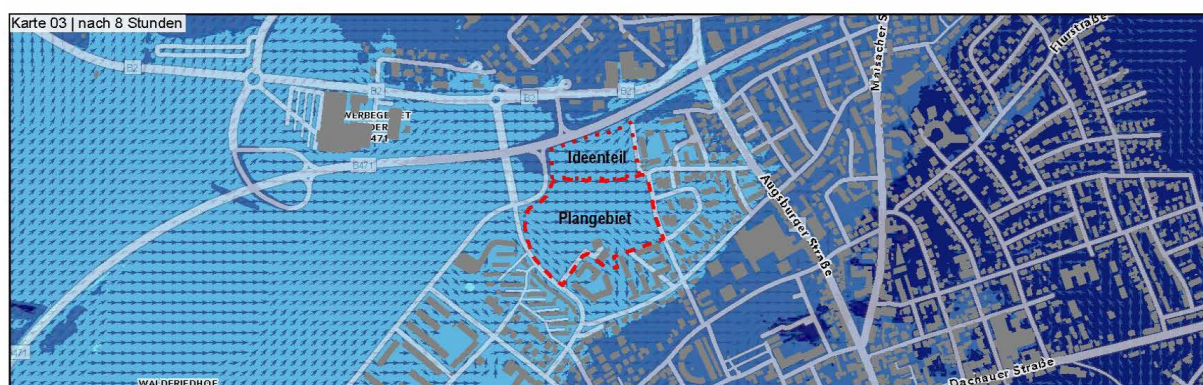
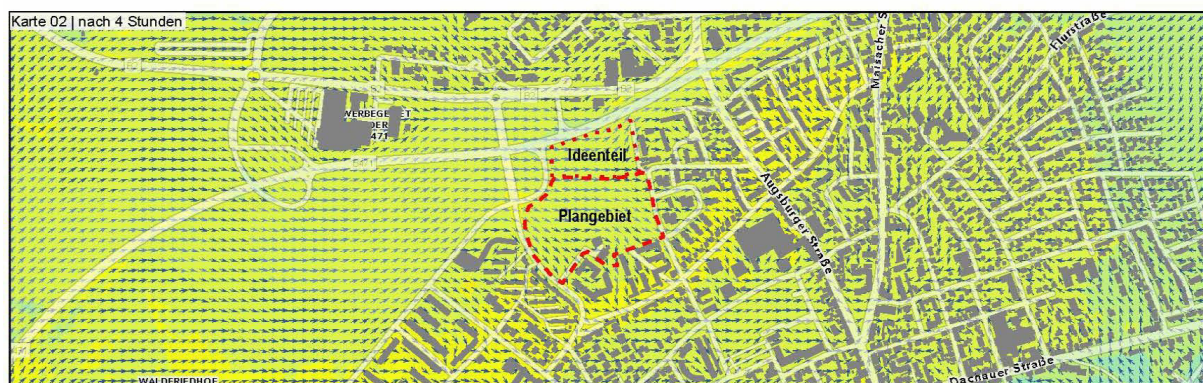
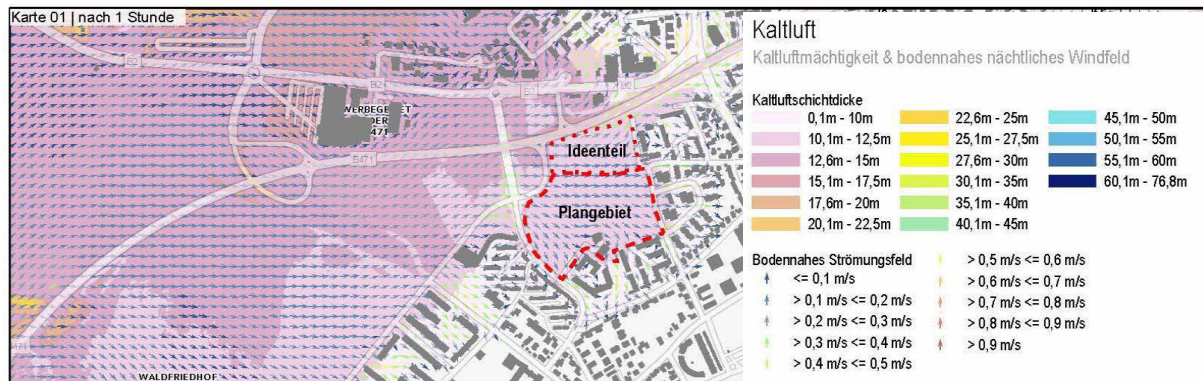
Regenwassermanagement

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.



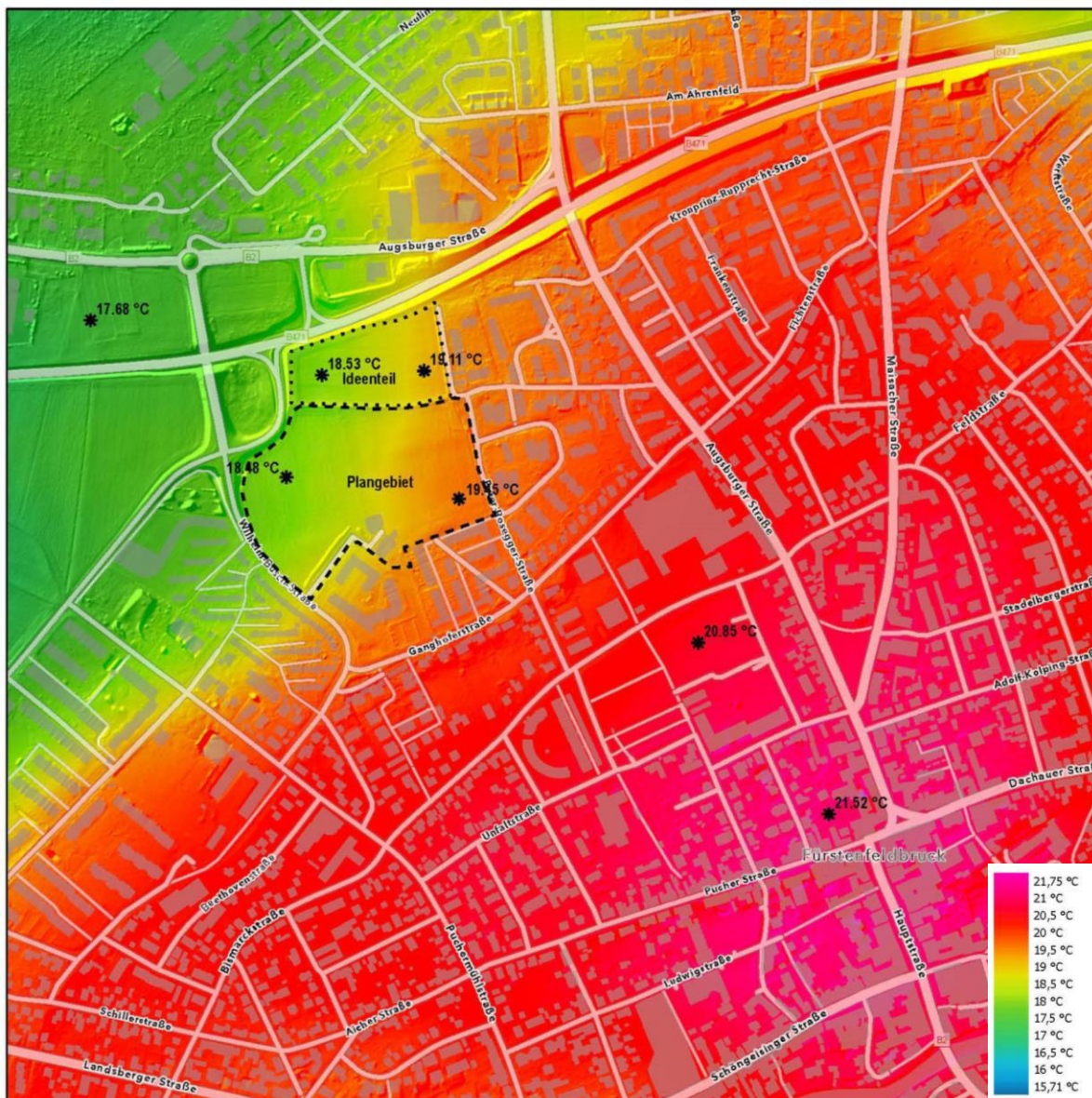
Kaltluft

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.



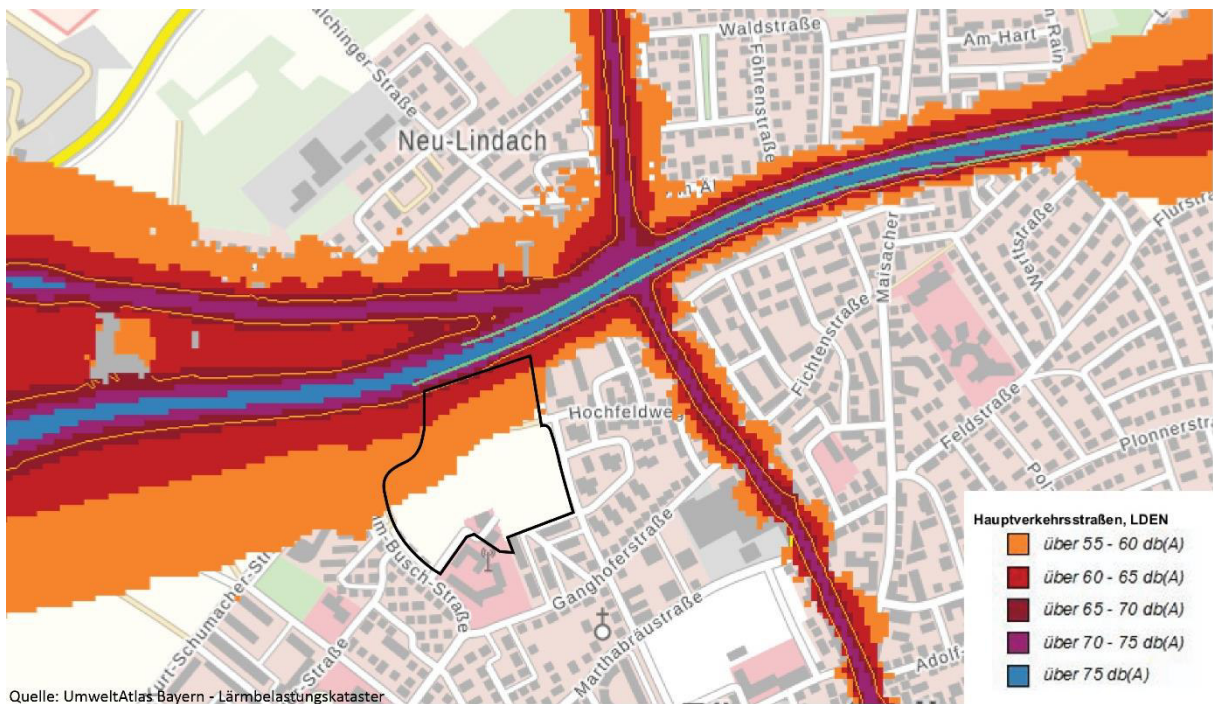
Städtischer Wärmeinseleffekt

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-Haltepunkte 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 Parkierungsanlagen 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 Fahrradabstellplätze 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 Fahrradabstellplatz pro 40 m² 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

IDEENTEIL

konzeptionell mitdenken

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

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

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2918/2023

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Sachantrag Nr. 088 zum Thema Sozialgerechte Bodennutzung in Fürstenfeldbruck- Grundsatzbeschluss			
TOP - Nr.		Ö 4	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:			Erstelldatum	19.01.2023	
Verfasser		Schott, Carina	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge			Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung	15.02.2023	Ö

Anlagen:	1. Sachantrag
----------	---------------

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Dem Ziel des Sachantrags, Wohnraum auch für mittlere Einkommensgruppen zu schaffen, wird grundsätzlich zugestimmt. Die Verwaltung wird gebeten, die Möglichkeiten ergebnisoffen zu prüfen und zur Entscheidung vorzulegen.

Referent/in	Götz / BBV	Planungsre- ferent	Ja/Nein/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				
Umweltauswirkungen				
Finanzielle Auswirkungen				
Haushaltsmittel stehen zur Verfügung				€
Aufwand/Ertrag lt. Beschlussvorschlag				€
Aufwand/Ertrag der Gesamtmaßnahme				€
Folgekosten				€

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 04.04.2022 ging der Sachantrag Nr. 88 der Stadtratsfraktionen „CSU“ und „Bündnis 90 Die Grünen“ bei der Stadt ein (Anlage 1). Darin wird vorgeschlagen, dass die Sozialgerechte Bodennutzung der Stadt Fürstenfeldbruck mit dem Ziel überarbeitet wird, nicht nur untere sondern auch mittlere Einkommensgruppen bei der Suche nach bezahlbarem Wohnraum zu unterstützen. Vorgeschlagen werden verschiedene „Werkzeuge“, z.B. ein Brucker Modell Miete, Einheimischen-Modelle oder förderfähige Eigentumswohnungen.

Die Verwaltung begrüßt ausdrücklich das Ziel des Sachantrags, Wohnraum auch für mittlere Einkommensgruppen zu schaffen.

Die Überarbeitung der sozialgerechten Bodennutzung nimmt allerdings viel Zeit in Anspruch, da die Thematik sehr komplex ist und für die einzelnen, beantragten Möglichkeiten die Grundlagen erarbeitet sowie die rechtliche und tatsächliche Umsetzbarkeit geprüft werden müssen.

Die Verwaltung erarbeitet derzeit eine ausführliche Beschlussvorlage, die in den nächsten Monaten zur Beratung vorgelegt wird.

Hierbei wird v.a. auf die „EOF/ einkommensorientierte Förderung“, das „MM/ München-Modell-Miete“ bzw. das „Brucker-Modell-Miete“, der „PMB/ Preisgedämpfter Mietwohnungsbau“, das Einheimischen-Modell (Eigentumswohnungen oder Grundstücke) und die Förderung Eigenwohnraum (Förderung durch Regierung) näher eingegangen.

Die Sitzungsvorlage wird voraussichtlich wie folgt gegliedert sein.

- I. Definitionen
- II. aktuelle Beschlusslage der Stadt Fürstenfeldbruck
- III. aktuelle Beschlusslage der Stadt München
- IV. Beschlussvorschlag des Sachantrags
- V. Vergleich der Modelle
- VI. Bewertung und Empfehlung der Verwaltung
- VII. Sonstiges
- VIII. Beschlussvorschlag der Verwaltung

Die Verwaltung bittet daher die Politik, dem Ziel des Sachantrags, Wohnraum auch für mittlere Einkommensgruppen zu schaffen, grundsätzlich zuzustimmen. Die Verwaltung wird die Möglichkeiten ergebnisoffen prüfen und der Politik zur Entscheidung vorlegen.



Stadt Fürstenfeldbruck
Herrn Oberbürgermeister Erich Raff

Hauptstraße 31
82256 Fürstenfeldbruck

**BÜNDNIS 90
DIE GRÜNEN**

BEARBEITUNGSVERMERK:
Führendes Amt:

OB	1	2	3	4	5	Vf
zur Kenntnis / Mitwirkung an						
- 5. APR. 2022						
OB	1	2	3	4	5	Vf
U-Schrift OB	Rückspr.	Vorgang vorl.	vor Ausl. vorl.	Eilt/ sofort		
Termin bis/am:						

Fürstenfeldbruck, 04.04.22

Antrag an den Stadtrat

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,
lieber Erich,

für die CSU und Bündnis 90 – Die Grünen stellen wir den folgen Antrag auf Ergänzung der Beschlüsse zur Wohnraumförderung.

Brucker-Modell: Wohnraumförderung auch für den Mittelstand

Der Stadtrat Beschließt:

1. Der Anteil, der für den geförderten Wohnungsbau zu bindenden Geschossfläche (Förderquote) beträgt bis zu 30% des neugeschaffenen Baurechts, soweit es für den Wohnungsbau vorgesehen ist. Die Förderquote soll in der Regel zu zwei Dritteln für den geförderten Mietwohnungsbau-EOF verwendet werden und zu einem Drittel für geförderte Mietwohnungen-EOF bzw. Brucker- Modell-Miete (Anlehnung an München-Modell für mittlere Einkommen, 7,50 € - 11,00€/qm) oder für förderfähige Eigenwohnungen (**Einheimischenmodell**).
2. Die Planungsbegünstigten können dabei unter **3 Varianten** (siehe Textende), „Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus“, wählen, um ihrer Verpflichtung nachzukommen. In die SoBoN-Berechnung und in die Förderanträge fließt die als Förderquote gebundene Geschossfläche mit den vom Stadtrat beschlossenen festen Grundstückswertansätzen ein. Die Einzelheiten zur Realisierung der Förderquote werden im Rahmen der Grundvereinbarung und in den Förderbescheiden geregelt (z. B. Miet- oder Kaufberechtigung, Miet- oder Verkaufspreise, Bindungsfristen, Sicherungsinstrumente, Weiterverkauf).

3. Sollten sich die staatlichen bzw. kommunalen Förderbestimmungen für den Wohnungsbau ändern, so bleiben die Vereinbarungen zur Höhe der Grundstückswertansätze unverändert gültig. Die Verpflichtung, die Wohnungen der Förderquote nur berechtigten Einkommensgruppen zur Verfügung zu stellen, ist so umzudeuten oder zu ergänzen oder zu ersetzen, dass der beabsichtigte rechtliche, wirtschaftliche und soziale Zweck zur Unterstützung von Haushalten mit unteren und **mittleren Einkommen bei der Versorgung mit Mietwohnraum und bei der Bildung von selbst genutztem Wohnungseigentum (Einheimischenmodell)** soweit wie möglich erreicht wird.
4. Zusätzlich zur Förderquote haben die Planungsbegünstigten weitere 10 % des für den Wohnungsbau geschaffenen Baurechts für den preisgedämpften Mietwohnungsbau zu Gunsten von Haushalten, deren **Einkommen über den Einkommensgrenzen der staatlichen und kommunalen Wohnungsbauförderprogramme** liegen, zu verwenden. Die Bindung und Regelung der Einzelheiten im Rahmen der vom Stadtrat beschlossenen Regelungen erfolgt in der Grundvereinbarung (z. B. Mietberechtigung, Erstvermietungsmiete, Mietsteigerungen, Bindungsdauer, Sicherung der Bindung).
5. Den Planungsbegünstigten soll es nach Möglichkeit freigestellt sein, in welcher Form sie ihre Kostenbeteiligung erbringen. Dies kann in Geldbeiträgen, Flächenabtretung oder tatsächlicher Übernahme der Last geschehen. Verkehrs-, Grün- und Gemeinbedarfsflächen müssen jedoch durch Flächenabtretung zur Verfügung gestellt werden. Der Anteil an gefördertem Wohnungsbau von 30 % (Förderquote) und an zusätzlichem „preisgedämpften Mietwohnungsbau“ von 10 % der neu geschaffenen Wohnbaugeschossfläche ist im Planungsgebiet insgesamt zu verwirklichen. Soweit nicht wichtige Gründe dagegen sprechen (z.B. Förderrechtliche Bestimmungen oder planungs- und baurechtliche Festsetzungen), steht es den Planungsbegünstigten frei, auf welcher/-en Fläche/-n innerhalb des Planungsgebietes die Förderquote bzw. der zusätzliche preisgedämpfte Mietwohnungsbau errichtet wird.

Begründung:

„Die Wohnraumförderung muss auch den Mittelstand erfassen“, fordert so das Verbändebündnis Wohnungsbau.

Ohne städtebauliche Planungen ist eine sinnvolle Weiterentwicklung der Stadt undenkbar. Nur so können die Voraussetzungen für dringend benötigte Wohnungen - insbesondere auch für untere und mittlere Einkommensschichten geschaffen werden, nicht zuletzt, um die Abwanderungen des Mittelstandes ins Umland zu vermeiden. Die Ausweisung neuen Baurechts eröffnet vielfältige wirtschaftliche Aktivitäten, die für eine florierende Stadtgemeinschaft unverzichtbar sind.

Städtebauliche Planungen sind in der Regel allerdings auch mit großen wirtschaftlichen Belastungen für die Gemeinden verbunden. Fürstenfeldbruck hat sich entschlossen, von der durch § 11 BauGB eingeräumten Möglichkeit, im Zusammenhang mit städtebaulichen

Planungen Verträge mit den Planungsbegünstigten insbesondere hinsichtlich der Tragung von ursächlichen Kosten und Lasten abzuschließen und Aufnahme, Durchführung und Abschluss seiner verbindlichen Bauleitplanungen von der Bereitschaft der Planungsbegünstigten, denen primär die Vorteile in Form von planungsbedingten Grundstückswertsteigerungen zufließen, zu einer partnerschaftlichen Zusammenarbeit mit der Stadt abhängig zu machen.

Bereits im Jahre 2013 hat der Stadtrat im Beschluss dem Maßnahmenantrag der CSU-Fraktion zur „Schaffung von günstigem Wohnraum“ zugestimmt und u.a. entschieden, dass sich künftig die Planungsbegünstigten anteilig am geförderten Wohnungsbau beteiligen müssen. Danach sollten sie damals 30% - inzwischen sogar bis zu 40% - des neugeschaffenen Baurechts für geförderten Wohnungsbau nutzen oder Belegungsbindungen für von der Stadt unterzubringende Personen eingehen.

Durch diese seither praktizierte Regelung konnten im Stadtgebiet bei einsprechenden Baurechtsgewährungen zahlreiche EOF-Wohnungen geschaffen und Belegrechte erneuert werden.

Durch die in den kommenden Jahren aus der Bindung fallenden Wohnungen bleibt der Handlungsbedarf hier jedoch grundsätzlich bestehen.

Die in den letzten Jahren weiter gestiegenen Miet- und Immobilienpreise fordern jedoch ein Nachjustieren der bisher gefassten Beschlüsse, um das soziale Gefüge in der Stadt nicht aus den Augen zu verlieren.

Die damalige Ausgangslage für die von der CSU 2013 beantragte Anwendung der „Sozialgerechten Bodennutzung“ hat sich verändert. Im Bereich der Landeshauptstadt München gehen die frei verfügbaren Flächen für den Wohnungsbau langsam dem Ende zu. Gleichzeitig nimmt mit steigendem Bevölkerungswachstum der Druck auf den Wohnungsmarkt stetig in München und in der gesamten Region 14 deutlich zu. Der Schwerpunkt der Baurechtsschaffung für Wohnen wird sich künftig auch in Fürstenfeldbruck vermehrt auf sog. Umstrukturierungsfälle, d. h. auf ehemals gewerblich benutzte Flächen (z.B. Grimmplatten) verlagern. Daneben werden Fälle der Nachverdichtung bestehender Quartiere an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Beschluss soll deshalb auf die neuen Herausforderungen reagiert werden und die „Verfahrensgrundsätze zur Sozialgerechten Bodennutzung“ sollen den neuen und aktuellen Rahmenbedingungen angepasst werden.

Die Ankurbelung des sozialen Wohnungsbaus müsse um eine "Wohnungsbauförderung für die Mitte" ergänzt werden. Das ist das Ergebnis einer Studie "Strategien für bezahlbares Wohnen in der Stadt" des Berliner Forschungsinstituts RegioKontext.

Angesichts drastisch steigender Mieten hätten Normalverdiener in Ballungsräumen und Universitätsstädten heute kaum die Chance, eine Wohnung zu vernünftigen Konditionen zu bekommen.

Mögliche Verfahrensarten zur Leistungserbringung sind:

- a) Städtebaulicher Vertrag, um alle Leistungen in vertraglicher Form zu regeln.
- b) Gesetzliche Umlegungsverfahren, um nach §§ 45 ff BauGB, die Neueinteilung der Flächen und die Erbringung von Eigentümerleistungen in Fläche oder Geld zu regeln. Darüber hinaus

sind in diesem Rahmen auch städtebauliche Gebote, §§ 175 - 179 BauGB, möglich.
c) Private Bodenordnung, also die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse durch privatrechtliche Einzelverträge, kommt dann in Betracht, wenn die Beteiligten dies wünschen und die Lastenübernahme der Eigentümer in der Abtretung von Grundstücksflächen an die Stadt besteht.

Varianten

Sozialgerechte Bodennutzung (SoBoN) - Varianten zur Erfüllung der Förderquote und des zusätzlichen preisgedämpften Mietwohnungsbaus

	Förderquote		Zusätzlicher Mietwohnungsbau	Keine Bindungen
Anteil:	20%	10%	10%	60%
Wert incl. Erschl.	xxx € je qm GF	xxx € je qm GF		Verkehrswert
Durchschnitt FQ				
Auswahlmöglichkeit unter:				
Investor baut selbst bzw. gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter				
Variante A	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Mietwohnungen - EOF oder München Modell-Miete	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Bindung: 25 Jahre (EOF), 30 Jahre (MM-Miete)	Bindung: 30 Jahre	
Investor baut selbst oder gibt Verpflichtung schuldbefreiend an Dritten weiter				
Variante B	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung: 25 Jahre	Verkauf nur an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	
Investor verkauft (schuldbefreiend) an die Stadt oder einen von der Stadt benannten Dritten				
Variante C	Mietwohnungen Einkommensorient. Förderung - EOF	Eigenwohnraum - staatliche Förderung	preisgedämpfter Mietwohnungsbau	Eigentum / Miete freifinanziert
	Bindung wie städt. Grundstücke: 40 Jahre	Verkauf an Selbstbezieher Bindung: 40 Jahre	Bindung: 30 Jahre	


Andreas Lohde

gez. Jan Halbauer

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 2927/2023

29. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.		Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage, Kronprinz-Rupprecht-Straße				
TOP - Nr.		Ö 5	Vorlagenstatus		öffentlich	
AZ:		F-2022-48	Erstelldatum		26.01.2023	
Verfasser		Koke, Daniel	Zuständiges Amt		Amt 4 Amt 3	
Sachgebiet		42 Bauverwaltung	Abzeichnung OB: Abzeichnung 2. Bgm:			
Beratungsfolge			Zuständigkeit		Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss		Entscheidung		15.02.2023	Ö

Anlagen:	1. Eingabeplan mit gezeichnetem Lageplan
----------	--

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss beschließt:

Dem beantragten Vorhaben wird planungsrechtlich zugestimmt.

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

Sachvortrag:**Bestand und Lage:**

Auf dem Baugrundstück, Flst. 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, Kronprinz-Rupprecht-Straße 21 und 23, befinden sich zwei freistehende Wohngebäude, die für das Vorhaben beseitigt werden sollen. Nördlich befindet sich die B 471 in der Nähe.

Vorhaben:

Neubau einer Wohnanlage mit 22 Wohneinheiten und Tiefgarage.

Bei der am 10.10.2022 beantragten Wohnanlage auf dem Flurstück 744/3, Gemarkung Fürstenfeldbruck, handelt es sich um 3 Mehrfamilienhäuser der Gebäudeklasse 4 mit gemeinsamer Tiefgarage.

Die 3 Wohnhäuser unterteilen sich in die etwa gleich großen Häuser A (7 WE) und C (7 WE), sowie das etwas größere Haus B (8 WE). Alle drei Häuser verfügen über 3 Vollgeschosse plus Dachgeschoss. Für alle Wohnungen sind Südbalkone, bzw. Loggien mit Dacheinschnitten im Dachgeschoss geplant. Die benötigte Anzahl an Stellplätzen wird in der Tiefgarage (29 Stpl.) und als offene Stellplätze (12 Stpl.) auf dem Grundstück nachgewiesen. Die Bodenüberdeckung der Tiefgarage ist so geplant, dass eine großzügige Begrünung des Grundstücks gewährleistet ist. Die Freiflächen wurden ansprechend gestaltet und integrieren unter anderem einen Spielplatz und Fahrradabstellflächen.

Auf Grund der beengten Platzverhältnisse soll die Zufahrtsrampe der Tiefgarage entgegen den Vorschriften aus der GaStellV (Max. Steigung 15%) mit einer Steigung von 23% ausgeführt werden, hierfür wird eine Abweichung beantragt.

Ein entsprechendes Gutachten des TÜV Süd wurde mit dem Bauantrag eingereicht. Die Tiefgarage ist als Mittelgarage einzustufen und wird natürlich belüftet, auch dies wird über ein entsprechendes Gutachten nachgewiesen.

Zum baulichen Brandschutz wurde ebenfalls ein Gutachten mit Plänen erstellt, das durch einen Prüfsachverständigen geprüft wird.

Rechtliche Beurteilung:

Das im Betreff genannte Baugrundstück liegt im überplanten Innenbereich und ist demzufolge nach § 34 Baugesetzbuch -BauGB- zu beurteilen. Danach ist gemäß § 34 Abs. 1 BauGB ein Bauvorhaben bauplanungsrechtlich zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

In der näheren Umgebung ist eine homogene Nutzungsstruktur zu erkennen, welche eindeutig einem Reinen Wohngebiet entspricht. Somit entspricht die Eigenart der

näheren Umgebung einem faktisch Reinen Wohngebiet nach § 3 Baunutzungsverordnung -BauNVO-.



Die Art der baulichen Nutzung des Vorhabens bleibt Wohnnutzung. Diese Art der Nutzung ist in der näheren Umgebung vorherrschend und zulässig.

Die Bebauungstiefe ist geringfügig tiefer als das nördliche Bestandsgebäude, was noch als vertretbar angesehen wird.

Betrachtet man das Maß der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zahl der Vollgeschosse und der Höhen der baulichen Anlagen, findet man in der direkten Umgebung einen Rahmen von überwiegend II bis IV Vollgeschossen. Die geplanten Gebäude des Vorhabens befinden sich mit beantragten III+D damit innerhalb dieses Rahmens. An das Baugrundstück grenzen im Westen IV Vollgeschosse (Wandhöhe 11,40 m, Firsthöhe 14,50 m), im Südwesten (gegenüber der Straße) III Vollgeschosse, im Süden und Osten (gegenüber der Straße) II Vollgeschosse an. Das Vorhaben bleibt mit einer Wandhöhe von 9 m und einer Firsthöhe von 14,40 m unterhalb des westlichen Nachbargebäudes. Wie in der umgebenden Bebauung ist ein Satteldach geplant.

Hinsichtlich des Maß' der baulichen Nutzung und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll fügt sich das Vorhaben in den Rahmen der näheren Umgebung ein. Die offene Bauweise entspricht der des Gebiets.

Der Flächennutzungsplan stellt im Norden des Baugrundstücks entlang der Bundesstraße einen Streifen der Nichtbebaubarkeit dar. Schon der Bestand befindet sich teilweise mit den Außenanlagen auf dieser Fläche. Das beantragte Vorhaben liegt



Aus der Sicht des Immissionsschutzes werden nachfolgende Auflagen und nachfolgender Hinweis für die Aufnahme in den Genehmigungsbescheid vorgeschlagen:

1. Lärmerzeugende Anlagen- und Anlagenteile (haustechnische Anlagen) sind dem derzeitigen Stand der Lärmschutz- und Schwingungsisolierungstechnik entsprechend auszuführen und zu warten.
2. Die Abdeckung der Regenrinnen der Tiefgaragenein- und -ausfahrt ist lärmarm auszubilden, z.B. mit verschraubten Gusseisenplatten, so dass die Regenrinnen akustisch nicht auffällig sind.
3. Das Garagenrolltor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik auszuführen. Auf einen leisen Schließmechanismus ist zu achten.

4. Es sind asphaltierte Fahrbahnbeläge oder hinsichtlich der Lärmentwicklung ähnliche Beläge im Bereich der Fahrwege zur Tiefgarage vorzusehen.

Hinweis: Aufgrund der Nähe der geplanten Wohnanlage zu der Bundesstraße B 471 wird dringend angeraten eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zur Festlegung der erforderlichen bautechnischen Vorkehrungen zum Schallschutz gegen Verkehrslärm anfertigen zu lassen.

[...]

Die Wahrung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Auflagen eingehalten.

Das SG 41 „Stadtplanung“ hat folgende Stellungnahme abgegeben:

Aus städtebaulicher Sicht lässt sich feststellen, dass sich das Vorhaben in Kubatur (Geschossigkeit), Dichte (GRZ und GFZ) und Nutzungsart in die nähere Umgebung einfügt. Es bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken gegen das im Antrag gezeigte Vorhaben.

Das Vorhaben ist städtebaulich vertretbar.

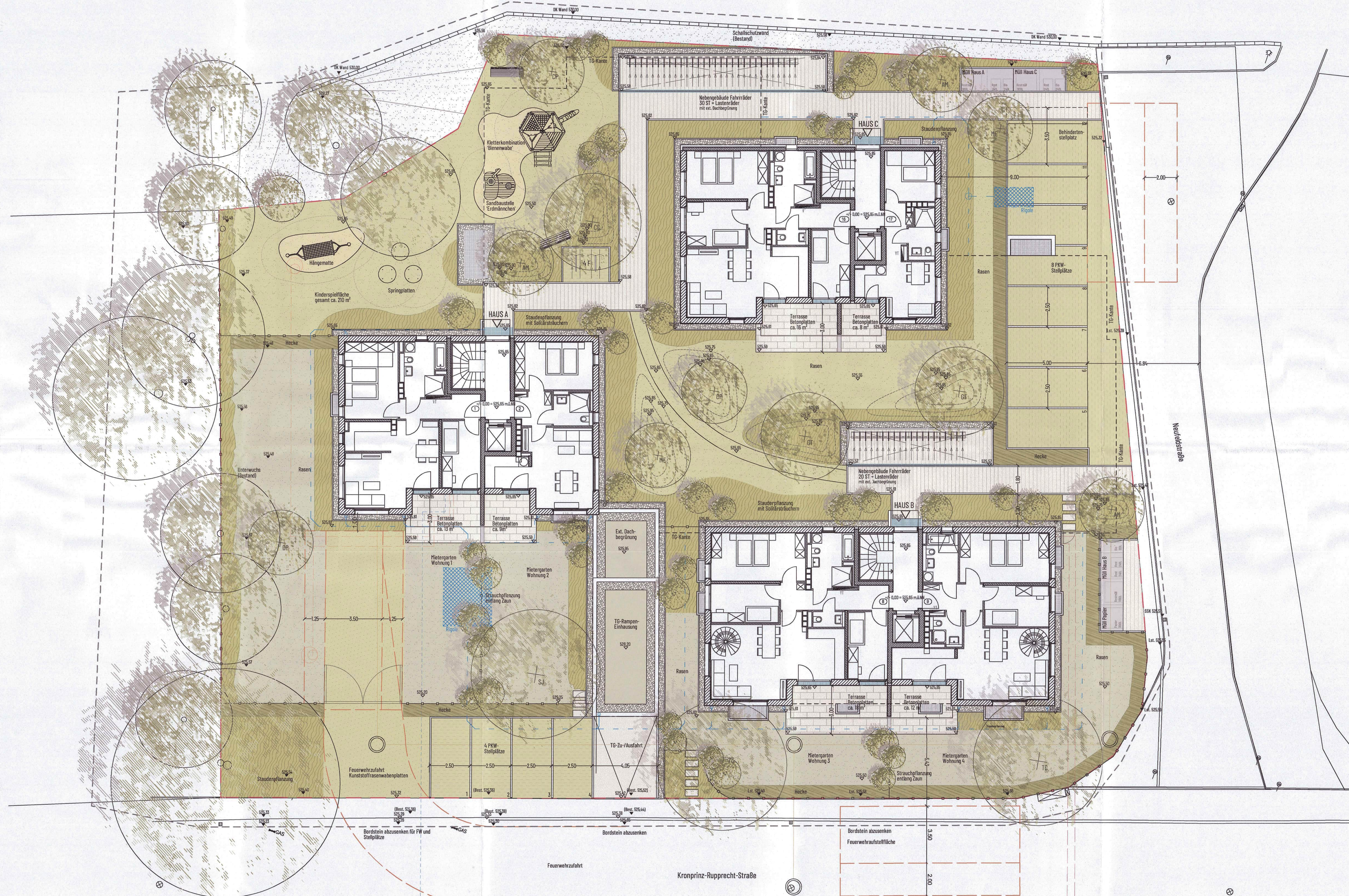
Durch das Vorhaben werden keine städtebaulichen Spannungen in dem Gebiet ausgelöst. Die Erschließung ist gesichert. Das Vorhaben ist planungsrechtlich nach § 29 i.V.m. § 34 BauGB zulässig.

Die Baugenehmigung ist zu erteilen, da das Bauvorhaben den im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren zu prüfenden öffentlich-rechtlichen Vorschriften entspricht (Art. 68 Abs. 1 Satz 1 BayBO).

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



Lageplan M=1:1000



LEGENDE

- Geltungsbereich
- Grundstücksgrenze
- 525.65 565.65 Höhenangaben Bestand / Planung (Bezug: ±0.00=510.45 m ü. NN)
- TG-Kante
- BEFESTIGTE FLÄCHEN**
 - TG-Zu-/Ausfahrt aus Betonpflaster
 - Wege- und Müllstellflächen aus Betonpflaster/-platten
 - Terrassenflächen aus Betonplatten
 - Traufstreifen aus Rolllies
 - PKW-Stellplätze aus Beton-Rasenrumpfpflaster
 - Feuerwehrflächen aus Kunststoffrasenwabenplatten
 - Spielflächen aus Spielsand
 - Parkplatzmarkierung durch Pflasterreihe aus Betonpflaster
- ENTWÄSSERUNG**
 - Eingangsröste, -überstreifer
 - Fassadenrinne
- AUSSTATTUNG**
 - Sitzbänke
 - Tor, Höhe 120 m
 - Spieleräte, s. Plan
 - Müll Müllbox für 3 Müllbehälter (x100L, 2x240L)
 - Nebengebäude für Müll und Fahrräder, s. Plan
 - Fahrradständer mit Angabe Stellplatzanzahl
 - Einfriedung, Maschendrahtzaun anthrazit, Höhe 120 m
- VEGETATION**
 - zu pflanzende große Bäume (Wuchsort. I)
Pflanzenqualität: H., ewSt., 4xv., m.DB., STU 20-25
2 St. Tilia cordata, Winter-Linde
1 St. Sophora japonica, Jap. Schnurbaum
 - zu pflanzende mittelgroße Bäume (Wuchsort. II)
Pflanzenqualität: H., ewSt., 3xv., m.DB., STU 18-20
1 St. Corylus colurna, Baum-Hassel
2 St. Gleditsia triacanthos Skyline, Gleditschie
 - zu pflanzende kleine Bäume (Wuchsort. III)
Pflanzenqualität: H., ewSt., 3xv., m.DB., STU 16-18
3 St. Crataegus x prunifolia, Pfämenblättriger Weißdorn
3 St. Acer monspessulanum, Burg-Ahorn
2 St. Malus Everest, Zier-Äpfel
 - zu pflanzende Sträucher
Pflanzenqualität: Sol., 4xv., m.B., 3 Tr., H 250-300
Auswahl aus Cornus, Salix, Deutzia, usw. in Arten und Sorten
 - zu pflanzende Schnitthecken
Pflanzenqualität: He., 3xv., m.B., H 150-175
Ligustrum vulgare 'Atrovirens', Wintergrüner Liguster
 - Bodendecker, Soden, Gräser
 - Rasen (Gemeinschaftsfläche)
 - Rasen (Mietergärten)
 - Dachbegrünung
- SPARTEN (nachrichtliche Übernahme v. IB Janowski)**
 - Telekom / Strom
 - Heizung
 - Trinkwasser
 - Schmutzwasser
 - Regenwasser
 - Entwässerung der Dachflächen erfolgt über Rigolenversickerung
- SONSTIGES**
 - Feuerwehrflächen zur Anleierung

WINPLAN-Plan Nr.
L 4 G 0 000 01
1. Fertigung

Baueingabeplan
"Kronprinz-Rupprecht-Straße 23"

Neubau von 22 Wohneinheiten und Tiefgarage

Bauort
Kronprinz-Rupprecht-Straße 23-23a, 82256 Fürstenfeldbruck
Fl.-Nm. 744/3

± 0.00 = 525.65 ü. NN

Planinhalt
Freiflächengestaltungsplan

Datum
23.09.2022

Index

Maßstab
1:100

Plan Nr.
L-4-G-000-01



Ansicht Süd
Ansicht Kronprinz-Rupprecht-Straße
Haus A Haus B



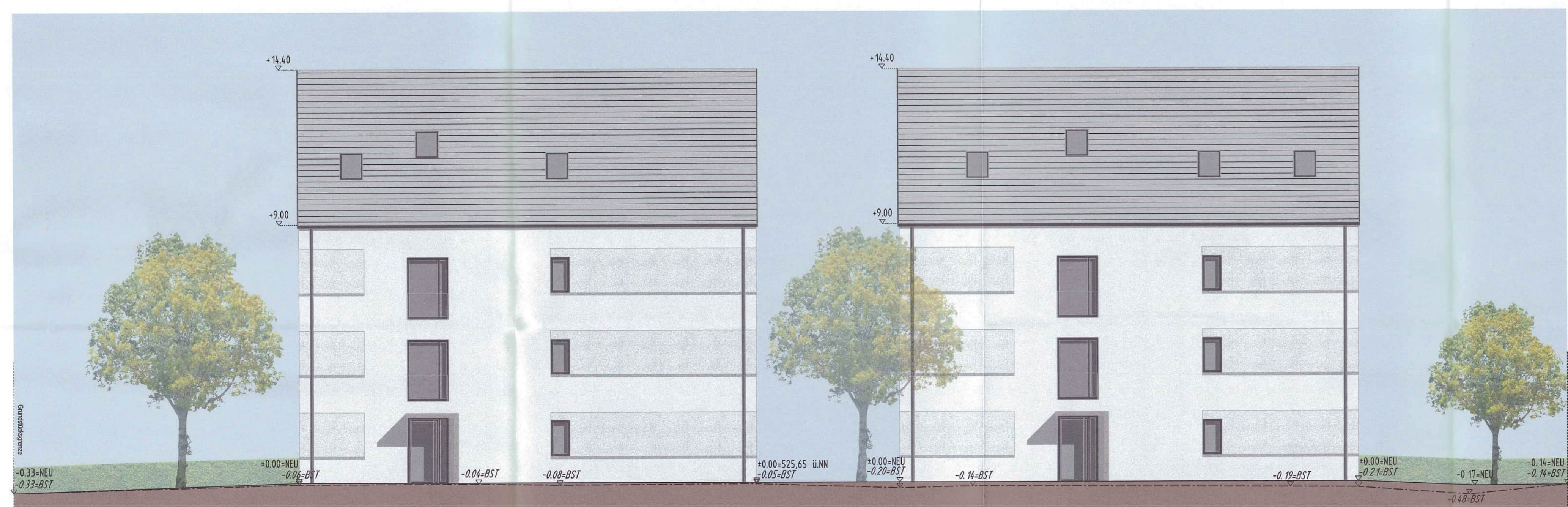
Ansicht West Haus A



Ansicht Süd
Ansicht Kronprinz-Rupprecht-Straße
Haus C



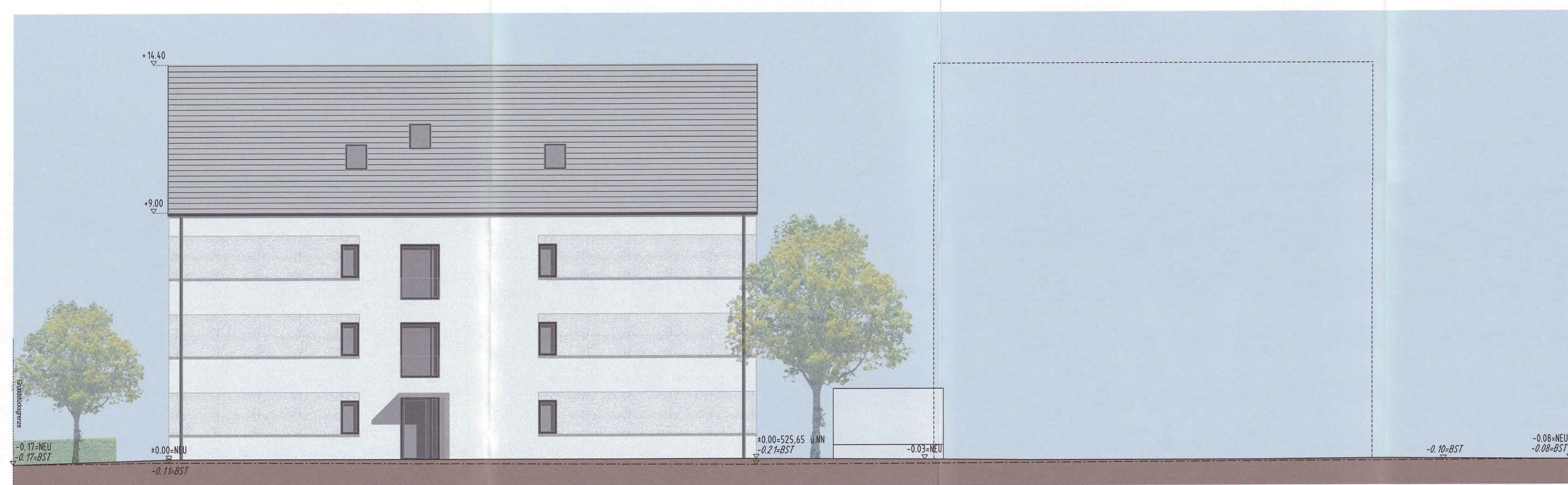
Ansicht West
Haus C Haus B



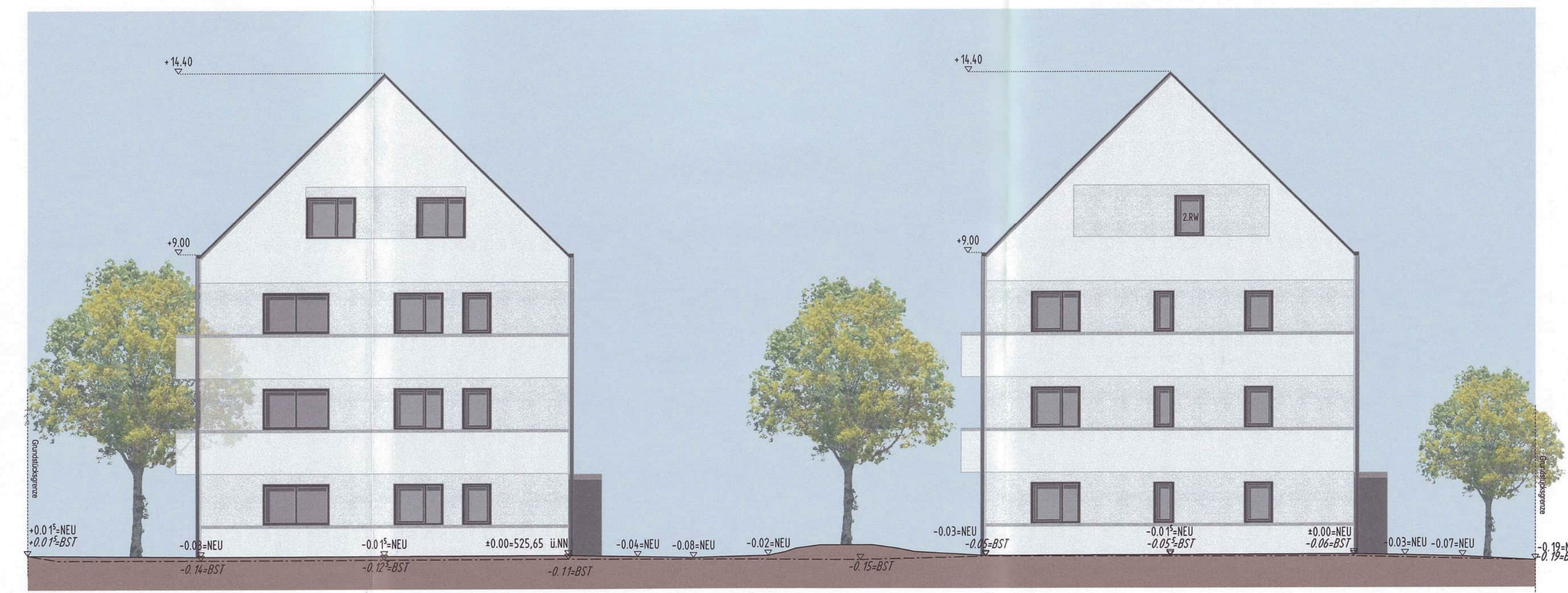
Ansicht Nord
Haus C Haus A



Ansicht Ost Haus A
Ansicht Rühlstraße

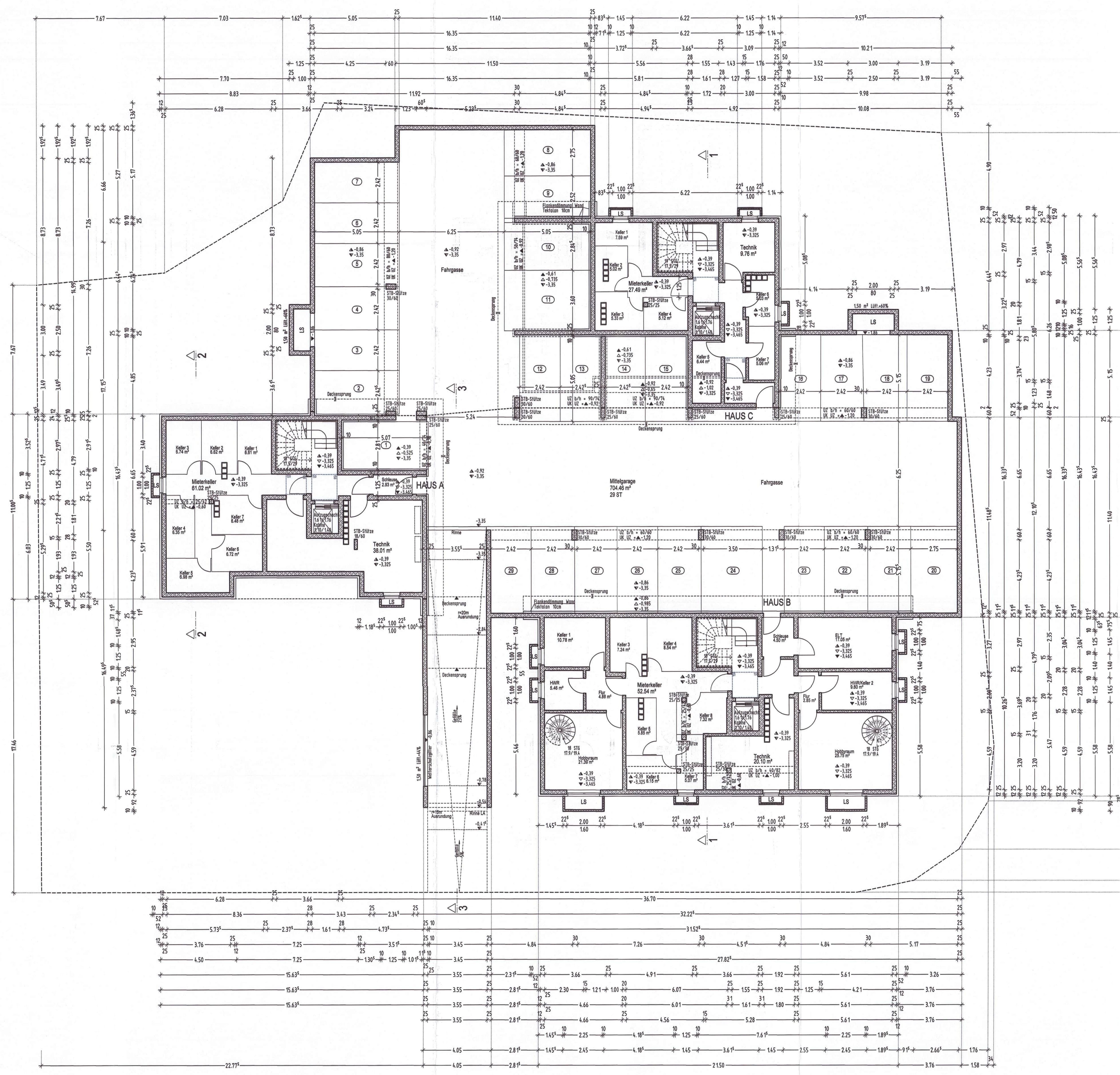


Ansicht Nord Haus B Haus A



Ansicht Ost
Ansicht Neufeldstraße
Haus B Haus C

WINPLAN-Plan Nr.:				
A	4	G	0	200 01
A / Fertigung				
Baueingabeplan				
"Kronprinz-Rupprecht-Straße 23"				
Neubau von 22 Wohneinheiten und Tiefgarage				
Bauort Kronprinz-Rupprecht-Straße 23-23a, 82256 Fürstenfeldbruck ± 0.00 = ± 525.65 ü. NN Fl.-Nrn. 744/3				
Planinhalt Ansichten		Datum 26.09.2022	Index	
Maßstab 1/100		Plan Nr. A-G-A-01		



WINPLAN-Plan Nr.
A 4 G 0 001 01 -
Fertigung

Baueingabeplan

"Kronprinz-Rupprecht-Straße 23"

Neubau von 22 Wohneinheiten und Tiefgarage

Bauort

Kronprinz-Rupprecht-Straße 23-23a, 82256 Fürstenfeldbruck
Fl.-Nm. 744/3

± 0.00 = 525.65 ü. NN

Planinhalt

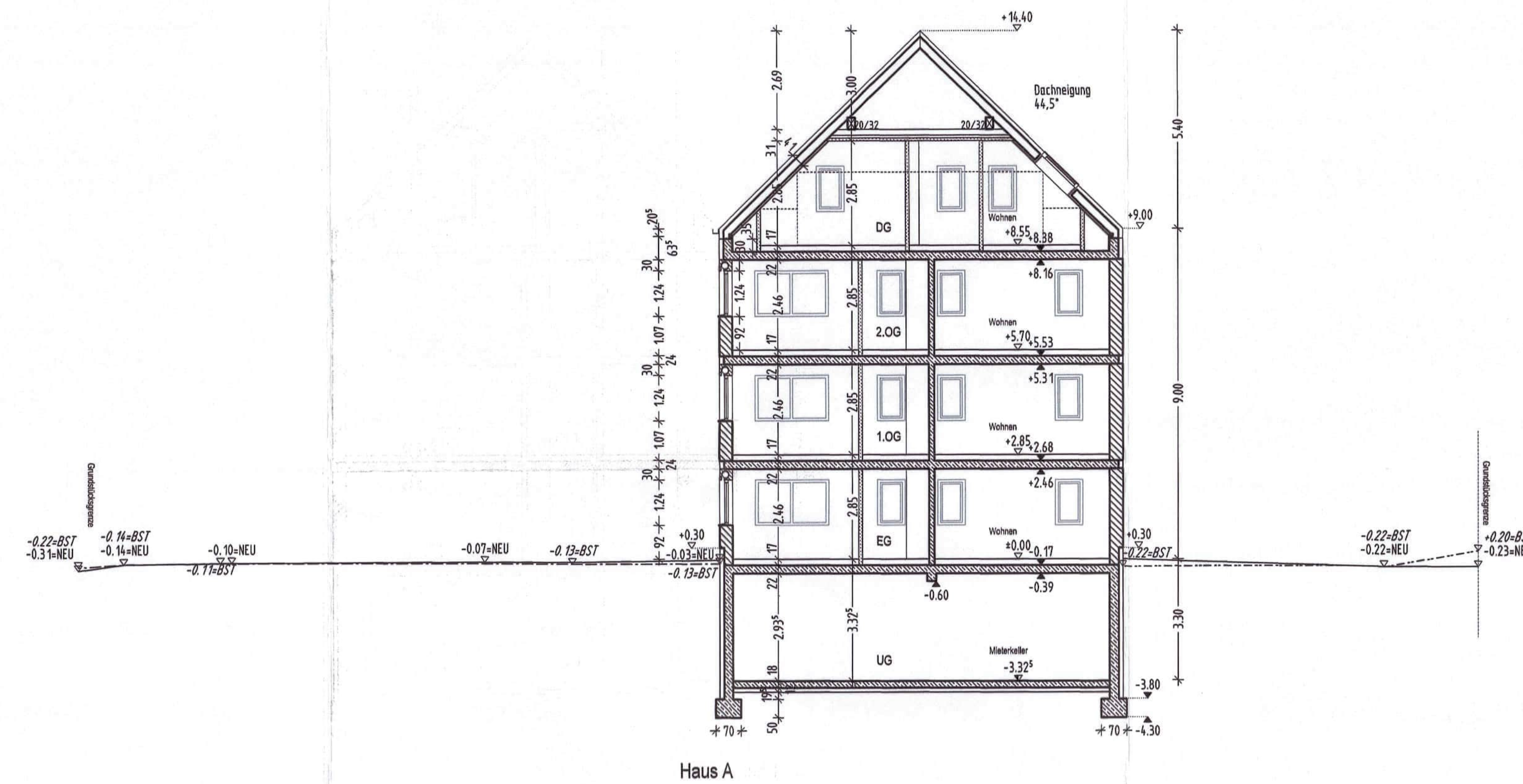
Grundriss
Untergeschoss

Datum
26.09.2022

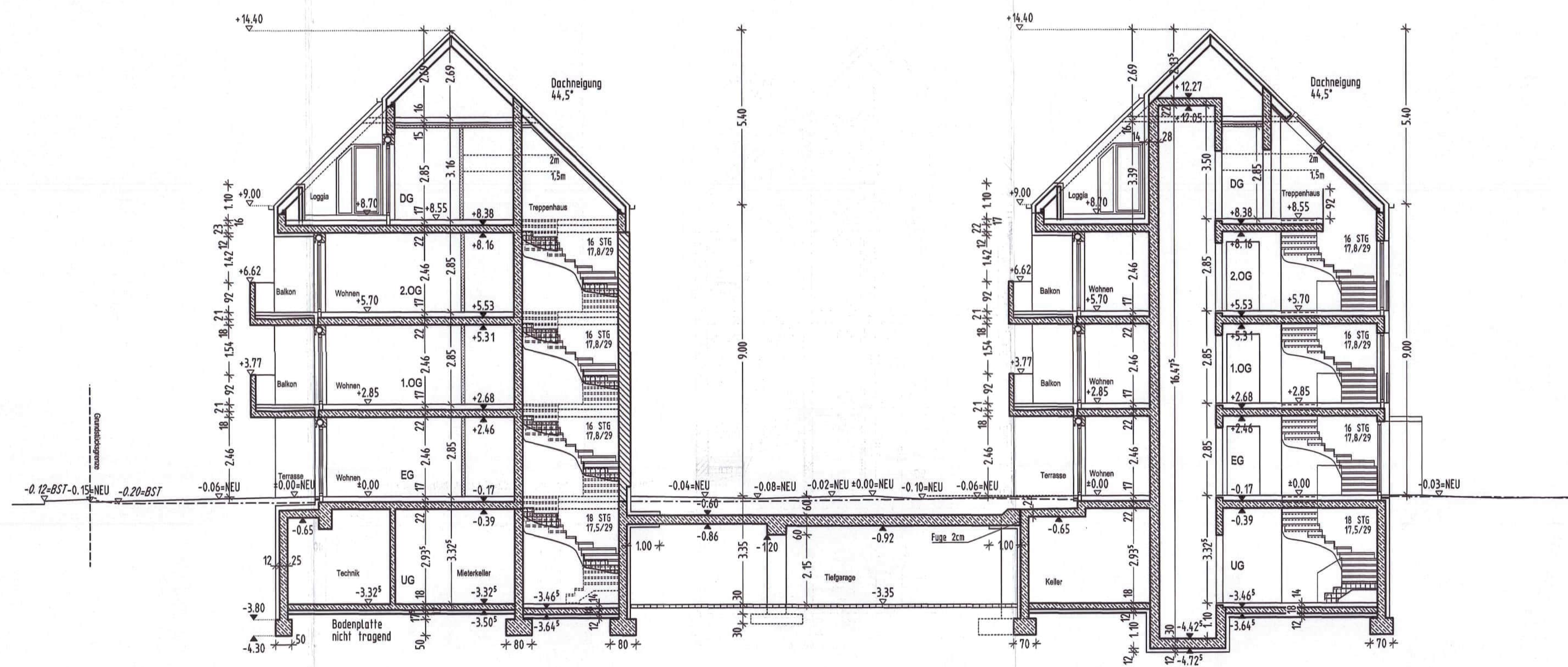
Maßstab
1/100

Index

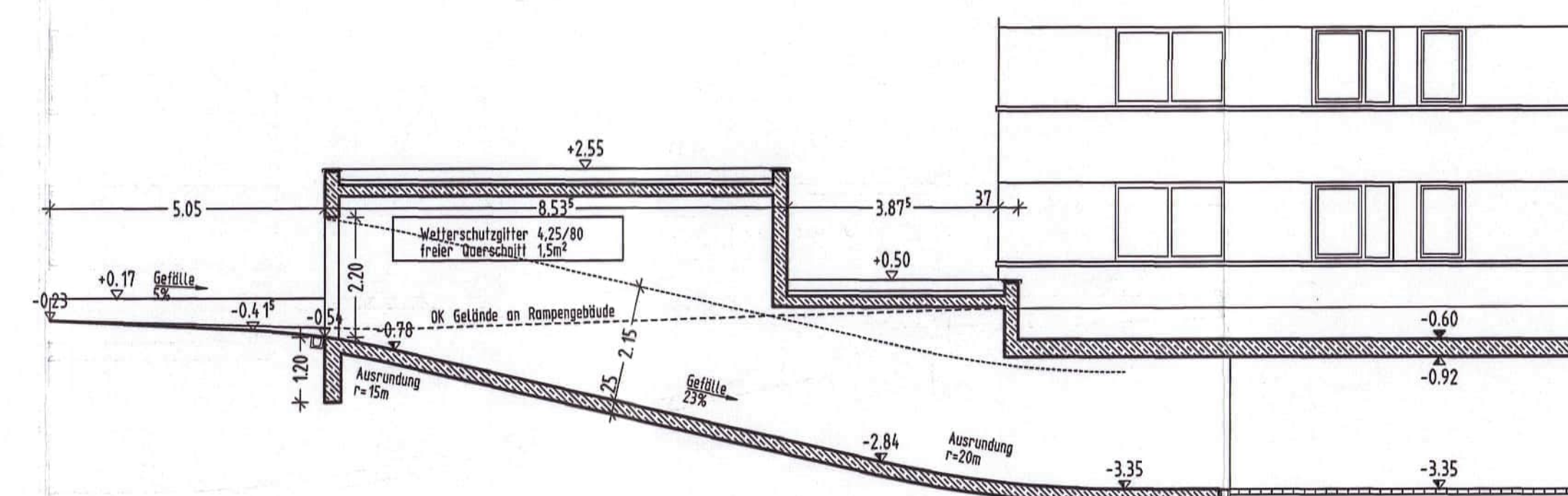
Plan Nr.
A-G-G-01



Schnitt 2-2



Schnitt 1-1



Schnitt 3-3

WINPLAN-Plan Nr.	
A 4 G 0 300 01	va
1. Fertigung	
Baueingabeplan "Kronprinz-Rupprecht-Straße 23" Neubau von 22 Wohneinheiten und Tiefgarage	
Bauort Kronprinz-Rupprecht-Straße 23-23a, 82256 Fürstenfeldbruck ± 0.00 = 525.65 ü. NN Fl.-Nm. 744/3	
Planinhalt	Datum
Schnitte 1-1, 2-2	26.09.2022
Schnitt Rampe 3-3	Index
Maßstab	Plan Nr.
1/100	A-G-S-01

