

STADTVERWALTUNG FÜRSTENFELDBRUCK

Beschlussvorlage Nr. 3182/2023

37. öffentliche und nichtöffentliche Sitzung des Planungs- und Bauausschusses

Betreff/Sach-antragsnr.	Rahmenplan für den Bereich Aumühle und Lände - Beschluss Gestaltungshandbuch			
TOP - Nr.	Ö 5	Vorlagenstatus	öffentlich	
AZ:	dw	Erstelldatum	24.11.2023	
Verfasser	Walleit, Daniel	Zuständiges Amt	Amt 4	
Sachgebiet	43 Stadtentwicklung, Verkehrsplanung, Klimamanagement	Abzeichnung OB:		
		Abzeichnung 2. Bgm:		
Beratungsfolge		Zuständigkeit	Datum	Ö-Status
1	Planungs- und Bauausschuss	Vorberatung	14.12.2023	Ö
2	Stadtrat	Entscheidung	19.12.2023	Ö

Anlagen:	1. Beschlussbuchauszüge 2. Gestaltungshandbuch
----------	---

Beschlussvorschlag:

Der Planungs- und Bauausschuss empfiehlt dem Stadtrat:

1. Dem Gestaltungshandbuch als Leitfaden für die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wird grundsätzlich zugestimmt.
2. Die in dem Gestaltungshandbuch vorgeschlagenen Prinzipien, Anforderungen und Empfehlungen, entsprechend den verschiedenen Baufeldern, sollen als Grundlage für das Bauleitplanverfahren dienen.
3. Das Gestaltungshandbuch soll als Leitfaden bei möglichen Fachbeiräten sowie als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von den anliegenden städtischen Grundstücken und Gebäuden dienen.

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

Sachvortrag:

I. Sachstand

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

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

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

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

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

In den Sitzungen des **Planungs- und Bauausschusses** vom **23.11.2022** sowie des **Stadtrates** vom **29.11.2022** wurde der Vorentwurf des Rahmenplans beschlossen. Bestandteil des Beschlusses waren drei maßgebliche Änderungen bzw. Weiterentwicklungen des Wettbewerbskonzepts. Weiterhin hatten die Planungsgemeinschaft Kennzahlen vorgeschlagen, die auf Grundlage eines entsprechenden Mobilitätskonzeptes die Verringerung des Stellplatzbedarfes im Kultur- und Kreativquartier vorsieht. Zusätzlich wurde die Verwaltung durch einen Änderungsantrag beauftragt, eine Studie zur Berechnung der Wirtschaftlichkeit vorzulegen.

Zur Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers wurde der Zwischennutzungsstudie als Leitfaden in der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** am **25.01.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** am **30.01.2023** zugestimmt. Den von der Planungsgemeinschaft vorgeschlagene mittlere Eingriff in den Bauhof u.a. zur Sanierung des Schlachthofes wurde vom Stadtrat ebenfalls unterstützt.

Ein wesentliches Ergebnis der Zwischennutzungsstudie war die schnellstmögliche Sanierung und Nutzbarmachung des denkmalgeschützten Schlachthofes. Hierzu hat die Verwaltung eine Machbarkeitsstudie mit der Erarbeitung baulicher Strategien samt Kostenschätzung beauftragt. Die Studie dient als notwendige Projektentwicklung, welche die Grundlage für die folgende hochbauliche Planung des Gebäudeensembles darstellt. In der Sitzung des **Planungs- und Bauausschusses** vom **21.06.2023** und der Sitzung des **Stadtrates** vom **26.06.2023** wurde die Machbarkeitsstudie beschlossen.

Während des Planungsprozesses hat sich herausgestellt, dass die Information der Öffentlichkeit sinnvoller mit dem Gestaltungshandbuch und vor allem mit dem final fertiggestellten Rahmenplan kombiniert werden soll. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden, die Zwischennutzungsstudie und den Rahmenplan (s. Beschlussvorlage 31782023) mit dem nun vorliegenden Gestaltungshandbuch im Rahmen einer Bürgerinformationsveranstaltung im Frühjahr 2024 vorzustellen.

II. Gestaltungshandbuch

Die Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers im Bereich der Aumühle und Lände stellt eine der bedeutendsten städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen von Fürstentfeldbruck der letzten Jahrzehnte dar. Die Entwicklung eines solchen Quartiers macht es notwendig, planerische Vorgaben als verbindlichen Rahmen vorzugeben und gleichzeitig Möglichkeiten für kreative Vielfalt zu schaffen. Aus diesem Grund hat sich die Verwaltung dazu entschieden ein städtebauliches Gestaltungshandbuch als informelles Planwerkzeug ergänzendes zu dem Rahmenplan zu beauftragen.

Das Gestaltungshandbuch soll als Ergänzung des Rahmenplans und des Bebauungsplans verstanden werden. Als zusätzliches Regelwerk zur Gestaltung und Umsetzung der Qualitätsstandards für Architektur und Freiraum dient es als Leitfaden für die Realisierung der individuellen Gebäude und Freiräumen. Anhand von Beispielen und Erläuterungen stellt das Handbuch exemplarisch Grundregeln für die Gestaltung und Entwicklung des Kultur- und Kreativquartiers auf. Ein wesentlicher Fokus wird dabei auf einen verbindlichen Rahmen und individuelle Spielräume mit Empfehlungen und Vorgaben gesetzt.

Die Arbeitsgemeinschaft JOTT Architekten und stern landschaften empfiehlt das Gestaltungshandbuch unter anderem als Leitfaden für mögliche Fachbeiräte bei der Bewertung von konkreten Bauvorhaben zu verwenden. Weiterhin soll es als Grundlage für Ausschreibungen bzw. Vergaben von Grundstücken und Gebäuden dienen.

Das umfassende Gestaltungshandbuch wird dem Stadtrat in Anlage 2 zur Verfügung gestellt. Aus diesem Grund begrenzt sich die Verwaltung bei ihren Ausführungen auf eine kurze inhaltliche Zusammenfassung bzw. den Aufbau des Handbuchs.

Das Gestaltungshandbuch setzt sich aus übergeordneten Strategien zusammen, die sich unter anderem aus den jeweiligen Gebäudefamilien, den Charakterzonen des Freiraums oder der übergeordneten Identität des Kreativquartiers zusammensetzen.

Im Hauptteil des Gestaltungshandbuches werden spezifische Anforderungen erarbeitet, die Gestaltungsstrategien für die Bebauung und die Freiräume vorschlagen. Diese ortsspezifischen Planungen lassen sich entsprechend der aus dem Rahmenplan bereits bekannten Baufelder ablesen. Das Handbuch ist so strukturiert, dass es für einzelne Entwicklungs- oder Vermarktungsabsichten als Referenz dienen kann. Darüber hinaus schlagen die beiden Planungsbüros drei Ebenen der Verbindlichkeit vor:

Prinzipien: Das Gestaltungshandbuch zeigt städtebauliche Prinzipien auf, deren Einhaltung als Beurteilungskriterien für den späteren Prozess im Begleitgremium dienen. Dies würde beispielsweise eine charakteristische Blockstruktur im histori-

schen Kontext betreffen, die gestalterisch aufgegriffen werden sollte. Eingestuft werden die Prinzipien mit einer vergleichsweise hohen Verbindlichkeit.

Anforderungen: Das Gestaltungshandbuch zeigt wichtige Maßnahmen auf, die für den Erfolg und die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs erforderlich sind. Hierbei sind Themen wie eine aktive Erdgeschosszone an entsprechenden Positionen im Plangebiet zu nennen. Auch hier wird eine vergleichsweise hohe Verbindlichkeit festgestellt, die im weiteren Planungsprozess zu berücksichtigen ist.

Empfehlungen: Es werden Empfehlungen formuliert die Methoden aufzeigen, wie die Projektziele erreicht werden können. Die empfohlenen Methoden sind nicht starr und können ggf. (nach Rücksprache mit dem Fachbeirat) angepasst werden. Empfehlungen können z. B. die Positionierung von Balkonen oder Wintergärten sein. Somit ergibt sich eine deutlich geringe *Verbindlichkeit* als bei den *Prinzipien* und *Anforderungen*.

III. Weiteres Vorgehen

Wie in der Beschlussvorlage 3178/2023 *Beschlussfassung Rahmenplan* beschrieben, beabsichtigt das Sachgebiet Stadtplanung im Frühjahr 2024 den Aufstellungsbeschluss und den Vorentwurf des Bebauungsplanes im Stadtrat behandeln zu lassen. Hierzu wurde durch eine kürzlich abgeschlossene Ausschreibung das Büro Wipflerplan ermittelt, welches das Bauleitplanverfahren bearbeitet. In dem Bauleitplanverfahren werden weiterhin das Landesamt für Denkmal, das Wasserwirtschaftsamt sowie die IGEWO intensiv einbezogen.

Das Gestaltungshandbuch soll als informelles Planwerk zum einen Grundlage für das Bauleitplanverfahren sein, zum anderen als Leitfaden bei dem dann folgenden Baugenehmigungsverfahren dienen. Die Verwaltung empfiehlt bei konkreten Bauvorhaben rechtzeitig einen Fachbeirat einzuberufen um die architektonischen und freiraumplanerischen Qualitäten im Einklang mit der Idee des Kultur- und Kreativquartiers zu bringen.

Bei der Vergabe von städtischen Grundstücken oder Gebäuden sollte das Gestaltungshandbuch zwingender Bestandteil einer Konzeptausschreibung sein, die dem Stadtrat frühzeitig zur Entscheidung vorgelegt werden soll.

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