



Modellvorhaben im Städtebau



Vorwort

Demographischer Wandel, Energieeffizienz, Klimaschutz und Flächenmanagement sind die aktuellen fachlichen Herausforderungen einer zukunftsorientierten Siedlungsentwicklung. Eine zentrale Rolle spielen hierbei nachhaltige orts- und stadtplanerische Konzepte. Sie sind das notwendige Rüstzeug für bayerische Städte und Gemeinden bei ihrer zukünftigen städtebaulichen Weiterentwicklung. Für die Akzeptanz von Planungsentscheidungen und Umsetzungsprojekten ist eine intensive Einbeziehung der Bürgerschaft besonders wichtig.

Der vorliegende Band Materialien Nr. 9 widmet sich diesen aktuellen städtebaulichen Themen. Gezeigt werden modellhafte städtebauliche Untersuchungen und Planungen von Kommunen, die mit Planungszuschüssen des Freistaats Bayern gefördert wurden. Die öffentliche Hand in ihrer Vorreiterrolle für die Planungs- und Baukultur nimmt dabei die besondere Verpflichtung wahr, mit fachlicher Beratung und finanzieller Beteiligung die entscheidenden Impulse für eine zukunftsorientierte und innovative städtebauliche Planung zu setzen. Von den beispiel-

gebenden Modellvorhaben können andere Kommunen profitieren. Die eingesetzten Fördermittel werden damit optimal genutzt. Entscheidend für den Erfolg jedes einzelnen Projekts sind der Umsetzungswille und die Leistung der Kommunen. Ihnen obliegt die Aufgabe, die städtebauliche Entwicklung im Rahmen ihrer Planungshoheit aktiv zu steuern. Die ausgewählten Beispiele veranschaulichen die Bandbreite kommunaler Planungskultur. Dokumentiert sind Projekte in Gemeinden mit etwa 1.000 Einwohnern im Ländlichen Raum ebenso wie in Städten mit über 50.000 Einwohnern. Auch wenn die Anforderungen und Problemlagen unterschiedlich sind, lassen sich doch hinsichtlich Herangehensweise, Methodik der Untersuchung und Umsetzung strukturelle Gemeinsamkeiten ableiten und Anstöße geben. Daher setzen wir auf die Vorbildwirkung dieser Modellvorhaben, indem sie Kommunen und Planer ermuntern, innovative und zukunftsorientierte Lösungswege einzuschlagen.

München, September 2011



Joachim Herrmann
Staatsminister



Gerhard Eck
Staatssekretär

Inhalt	Vorwort	1
	Inhalt	3
	Einführung	5
	Demographischer Wandel	7
1	Entwicklungsplanung für ein Dorf, Balzhausen	8
2	Ortsentwicklung, Pfeffenhausen	14
	Flächenmanagement	21
3	Kommunales Flächenressourcenmanagement, Fürstenfeldbruck	22
	Innenentwicklung	29
4	Rahmenplanung Ortsmitte, Hohenlinden	30
5	Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Gilching	34
	Flächenrecycling	41
6	Städtebauliche Feinuntersuchung, Freising	42
7	Plangutachten Konversionsfläche Bahn, Neu-Ulm	48
	Interkommunale Zusammenarbeit	53
8	Gewerbeflächenpool, Fränkische Schweiz	54
9	Leitlinien für eine Kulturlandschaft, Münchner Norden	58
10	Städtebauliches Entwicklungskonzept, Kreuzberg	64
	Mitwirkung der Bürger	71
11	Entwicklungsplanung Neue Ortsmitte, Pfaffenhofen a. d. Roth	72
12	Moderationsverfahren und Wettbewerb, Furth	78
	Nachhaltigkeit	83
13	Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Landsberg am Lech	84
14	Rahmenkonzept Würmtal, Planegg	88
	Energieeffizienz	93
15	Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Freising	94
16	Interkommunaler Klimaschutz, Gemeinden im Landkreis München	100
	Bildnachweis	106
	Impressum	108

Einführung

Die Rahmenbedingungen beim Planen und Bauen haben sich in den letzten Jahren gravierend geändert. Der demographische Wandel mit Bevölkerungsrückgang und Überalterung der Gesellschaft ebenso wie Strategien zur Energieeffizienz und zum Klimaschutz stellen die Kommunen vor große strukturelle Aufgaben. Die Anforderungen an eine vorausschauende Siedlungspolitik sind in einem grundsätzlichen Wandel.

In vielen Fällen bietet es sich an, dass die Kommunen Strategien einer interkommunalen Zusammenarbeit entwickeln. Diese verstärkte Zusammenarbeit kann zu einer effektiven Aufgabenerfüllung und Ressourcenschonung beitragen. Die jeweiligen Stärken können herausgearbeitet, miteinander verknüpft und zu einem tragfähigen gemeinsamen Konzept verbunden werden.

Städtebauliche Prozesse erfordern Zeit und wirken meist auch Jahrzehnte in die Zukunft. Hier werden die entscheidenden Weichen für das Stadt- oder Ortsbild sowie für zukünftige Siedlungsstrukturen gestellt, die auf eine sich wandelnde Gesellschaft reagieren müssen. Der Staat kann hierbei qualifizierte fachliche und finanzielle Hilfestellung leisten. Die in vorliegendem Materialienband dokumentierten Projekte wurden allesamt mit Zuschüssen des Landes für modellhafte städtebauliche Planungen und Forschungen gefördert.

Die Publikation ist nach acht Leitthemen gegliedert, die zentrale städtebauliche Herausforderungen widerspiegeln. Mit einer kurzen Erläuterung wird in die jeweilige Fachthematik eingeführt. Selbstverständlich ist eine trennscharfe Abgrenzung dieser acht Themen bei der Komplexität städtebaulicher Strukturplanungen nicht möglich. Bei nahezu allen Projekten kommen mehrere thematische Aspekte und Umsetzungsstrategien zum Tragen. Die Zuordnung der Projekte dient daher vorrangig der Fokussierung auf das Leitthema.

Um die Ziele einer vorausschauenden Siedlungspolitik zu erreichen, gibt es verschiedene Wege. Die vorliegende Materialsammlung weist eine große Bandbreite an Planungsaufgaben und Herangehensweisen auf. Die weite Spreizung der Projekte korrespondiert mit dem großen Aufgabenspektrum und dem differenzierten Anforderungsprofil, dem die Kommunen gegenüberstehen. Bei der Darstellung der Projekte liegt der Fokus auf der Methodik der Untersuchung und der Herangehensweise. Die vorliegende Projektsammlung soll Gemeinden und Planer auch ermutigen, bei den vielfältigen Umstrukturierungsprozessen qualitätvolle Lösungswege zu verfolgen.

Infolge des demographischen Wandels und der strukturellen Veränderungen in der Landwirtschaft herrscht im Ortskern von Balzhausen ein erheblicher Gebäudeleerstand. Mit Hilfe eines städtebaulichen Rahmenkonzepts sowie der schrittweisen Umsetzung einzelner Baumaßnahmen soll der Entleerung des Ortskerns langfristig entgegen gewirkt werden.

1

Luftbild 1956; St.-Leonhard-Straße Höhe Blumenstraße



Balzhausen im Landkreis Günzburg ist eine Gemeinde mit rund 1.200 Einwohnern am östlichen Rand des Mindeltals. Die typische Ortsstruktur des mittelschwäbischen Straßendorfes ist geprägt durch markante, zur Straße hin giebelständig errichtete Steildach-Gehöfte und durch meist an die nördliche Grundstücksgrenze gerückte Baukörper. Balzhausen hat bis heute seinen dörflichen Charakter bewahrt und weist im Ortskern noch hohe strukturelle und bauliche Qualitäten auf.

Problemstellung

In Balzhausen wurde zwischen 1990 und 2002 fast ein Drittel der Bauernhöfe aufgegeben. Es ist abzusehen, dass die Zahl der landwirtschaftlichen Betriebe weiter schrumpfen wird. Der Bedarf an Nachfolgenutzungen für landwirtschaftliche Gebäude wird in Zukunft steigen. Diese Veränderungstendenzen in der Landwirtschaft führen im Ortskern von Balzhausen in zunehmenden Maß zur Veränderung der Nutzungsstruktur, der Freiraumstruktur und längerfristig auch der Baustruktur.

Ziele

Ziel der Gemeinde ist es, das Ortsbild von Balzhausen in seiner regionalen Unverwechselbarkeit zu erhalten und für den Ortskern Entwicklungs- und Gestaltungsperspektiven aufzuzeigen. Die Gemeinde entschloss sich daher, der Entleerung des Ortskerns durch eine qualitätvolle Innenentwicklung entgegenzutreten. Folgende Planungsziele wurden von der Gemeinde im Sommer 2004 beschlossen:

- Eine nachhaltige und Ressourcen schonende Innenentwicklung soll im Kernbereich von Balzhausen zu einer ausgewogenen Bevölkerungsentwicklung führen.
- Insbesondere für Familien mit Kindern und ältere Menschen soll das Wohnen im Kernbereich von Balzhausen attraktiv gestaltet werden.
- Die Veränderungen in der Landwirtschaft können nur auf nicht störendes Gewerbe und Dienstleistungen hingelenkt werden.
- Die im Kernbereich von Balzhausen bestehende Mischung von Landwirtschaft, Arbeiten und Wohnen soll im Rahmen der Innenentwicklung erhalten und gestärkt werden. Die Entwicklung von Infrastruktureinrichtungen soll dabei besondere Berücksichtigung finden.

St.-Leonhard-Straße Raumabfolge



4
Pfarrkirche St. Vitus



3
St.-Leonhard-Straße,
Standort Maierweg



2
St.-Leonhard-Straße,
Standort Kapelle

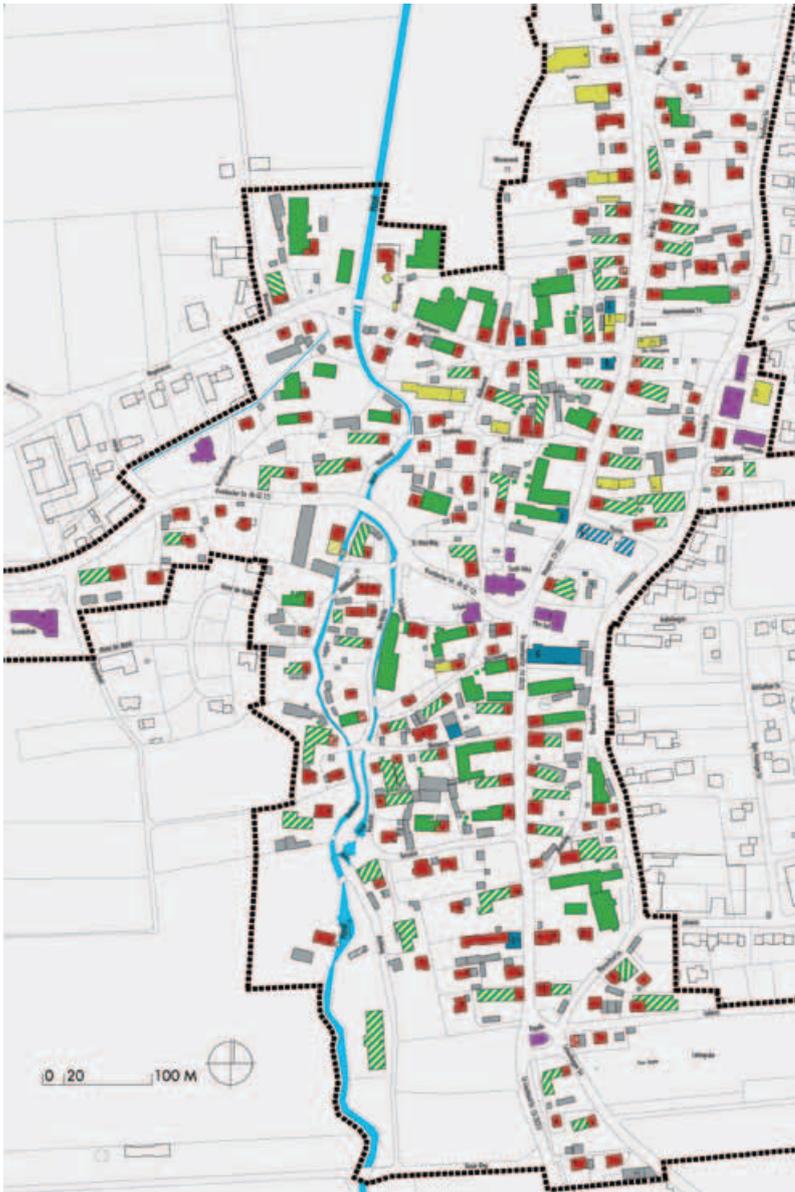


1
südlicher Ortseingang,
Kapelle St. Leonhard

- Die ortsbildprägenden Strukturen im Kernbereich von Balzhausen sollen bestandsorientiert weiter entwickelt werden.
- Im Rahmen von Um- und Neubauten im Kernbereich von Balzhausen soll sich die Detailausbildung an den ortstypischen Gestaltungsmerkmalen des Straßendorfes orientieren.
- Zur Sicherung und Verbesserung der Aufenthaltsqualität im öffentlichen Raum und zur Stärkung der Wohn- und Arbeitsumfeld-Qualität sollen die Freiräume im Sinne einer ländlichen Prägung erhalten bzw. stufenweise weiterentwickelt werden.

Digitales Orthofoto 1998 mit Markierungen der Standorte





	Wohnen		Leerstand
	Dienstleistung, Praxis, Büro		
	Laden (L), Bank (B)		
	Gastronomie		
	Gewerbe, Tankstelle (T)		
	Landwirtschaft		
	Nebengebäude, Schuppen, Garage		
	öffentliches bzw. kirchliches Gebäude		
	Fließgewässer		
	Grenze des Untersuchungsgebietes		

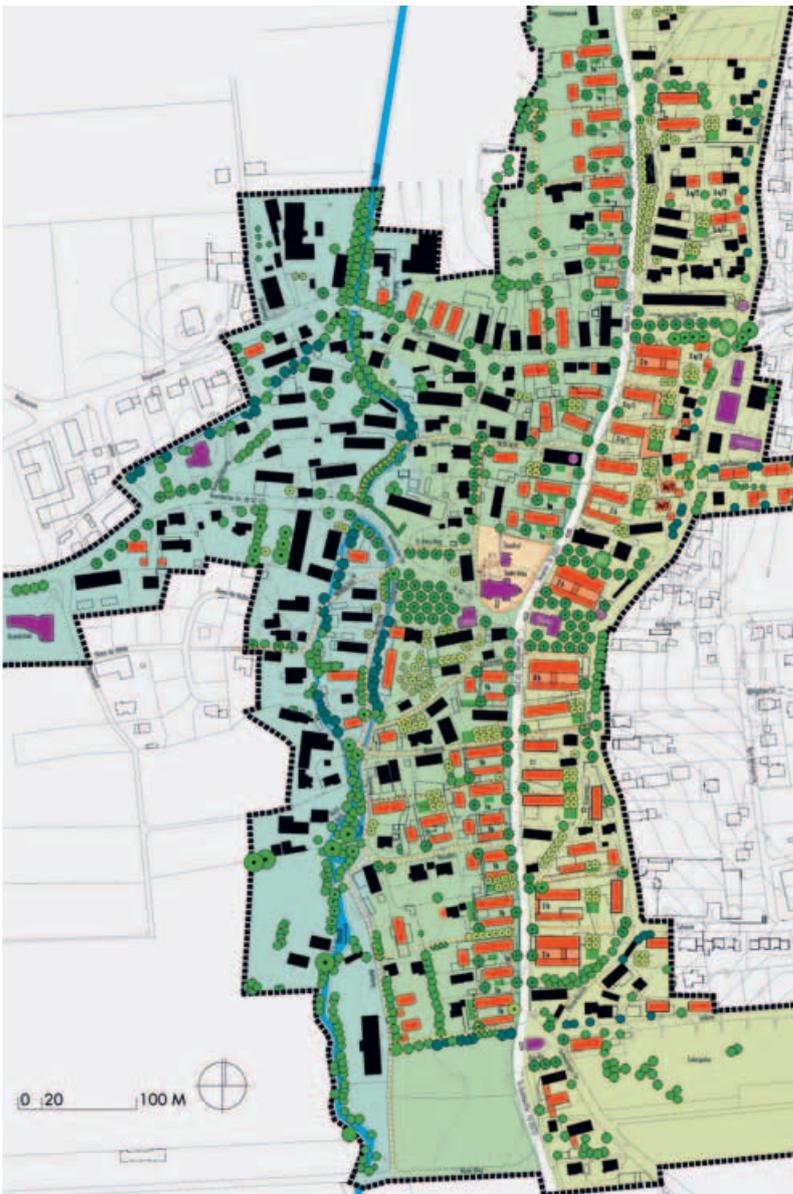
Nutzungen
Erdgeschoss

Bestandsaufnahme und -analyse

Erster Schritt war eine detaillierte Bestandsaufnahme und -analyse. Dabei wurden die Gebäudenutzungen, Gebäudehöhen, Dachaufsichten und -neigungen, ortsbildprägende Grünstrukturen sowie Erschließungsflächen und -strukturen untersucht. Ziel war es, ein möglichst umfassendes Bild der vorhandenen Struktur zu erhalten, um darauf aufbauend konzeptionelle Ansätze entwickeln zu können. Ein Kernelement der Bestandsaufnahme war die Erfassung der Gebäudenutzungen und bestehender bzw. drohender Leerstände. Funktionsschwerpunkte und -defizite konnten damit systematisch dokumentiert werden. Die Stärken und Schwächen im Untersuchungsgebiet wurden herausgearbeitet, die Entwicklungspotentiale daraus abgeleitet und entsprechende Analysekarten gefertigt.

Städtebauliches Rahmenkonzept

Ein städtebauliches Rahmenkonzept als informelles Planungsinstrument war für das weitere Vorgehen der geeignete methodische Ansatz. Es ist Richtschnur und Werkzeug für die Entwicklung der Gemeinde, formuliert Ideen und kann auf zukünftige Veränderungen reagieren. Es werden Entwicklungs- und Gestaltungsziele soweit konkretisiert, dass die Gemeinde Leitlinien an die Hand bekommt, wie bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Ortskerns verfahren werden soll. Es ist in seiner Darstellung flexibel, anschaulich und offen für künftige Entwicklungen.



Struktureller Rahmenplan

Typologie der natürlichen Geländeformen

- markante Hangzone
- flachgeneigte Hangzone
- ebener Talraum von Hasel, Mühlbach und Mindel

Landschaftsgefüge – Strukturelemente

- befahrbarer Wiesenstreifen mit straßenseitigem Gehweg und Stellplätzen

- Nutzgarten
- großkroniger Einzelbaum vorhanden
- großkroniger Einzelbaum ergänzt
- Linden-Hain
- Obstgarten, -baum vorhanden
- Obstgarten, -baum ergänzt
- Strauch und Baumhecken vorhanden
- Strauch und Baumhecken ergänzt
- ND Naturdenkmal

Das Rahmenkonzept konzentriert sich auf struktureller Ebene zusammengefasst auf die Bereiche Landschaft, Siedlung und Erschließung. Folgende wesentlichen Planungsaussagen werden getroffen:

- Mischung von überwiegend Wohnen, Dienstleistung und nichtstörendem Gewerbe
- Konzentration des zukünftigen Flächenbedarfs entlang des Straßenraums der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße, um die bestehende Siedlungsstruktur (mittelschwäbisches Straßendorf) zu stärken.
- Stärkung und Weiterentwicklung der vorhandenen Baustruktur. Aufgreifen der ortsbildprägenden Gebäude mit lang gestreckten Ost-West gerichteten Baukörpern, Baukörper-tiefen von 9 m und steilen Satteldächern für Neubauten.
- Schutz des Naturraums an Hasel und Mühlbach und Stärkung als Erholungsraum. Weiterentwicklung des Baumbestands und Verknüpfung mit anderen Freiraum-Strukturelementen (z. B. Linden-Hain).
- Stärkung und Weiterentwicklung eines engmaschigen Fußwegenetzes.

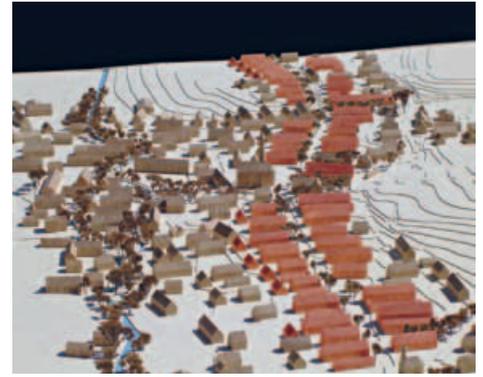
Insgesamt zeigt sich – im Gegensatz zu den Wohngebäuden – ein hoher Leerstand bei den landwirtschaftlich genutzten Gebäuden. Balzhäuser hatte im Untersuchungsgebiet im Jahr 1925 ca. 850 Einwohner, im Jahr 2008 dagegen nur noch ca. 550 Einwohner. Mit den leerstehenden oder untergenutzten landwirtschaftlichen Gebäuden als Resultat des Strukturwandels in der Landwirtschaft steht damit ein erhebliches Raumpotential im Bestand des Innenbereichs zur Verfügung, das zur Revitalisierung des Straßendorfes genutzt werden kann.

Siedlungsgefüge – Strukturelemente

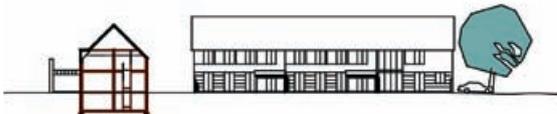
- Gebäude vorhanden
- Gebäude ergänzt
- begrünte Zwischenbauten bzw. Erdbauten
- Hofmauer
- Friedhof, einschließlich Erweiterungsfläche
- öffentliches bzw. kirchliches Gebäude
- 1a Modellbaustein, z.B. Variante 1a
- D Baudenkmal

Erschließungsgefüge

- Strukturelement Fußwegeverbindungen



Straßenansicht von Südosten



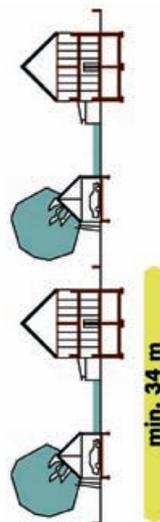
Ansicht von Süden

Obergeschoss



Erdgeschoss

Querschnitt A-A



Modellbaustein West
„Wohnen im Dorf“
osterschlossen

Nutzflächen ca.

Wohnen	2 x 160 qm =	320 qm
Wohnen	1 x 135 qm =	135 qm
Wohnen	1 x 175 qm =	175 qm
gesamt		630 qm

Modellbaustein 1b

Die Wohnanlage besteht aus einem Haupthaus mit 3 Wohneinheiten, einem Einzelhaus und einem Garagengebäude mit gemeinschaftlichen Bereichen an den Giebelseiten. Das Besondere ist die Raumabfolge der östlichen Wohneinheit des Haupthauses, die als Schallschutztyp aufgebaut ist.

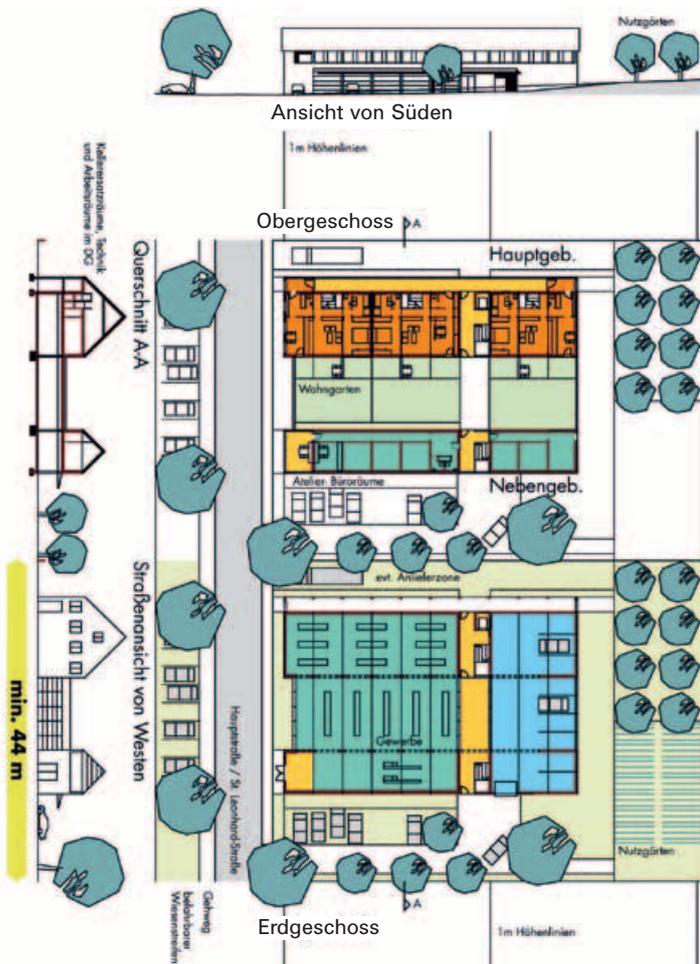
An der Haupt- bzw. St.-Leonhard-Straße liegt eine Nebenraumzone. Die Aufenthaltsräume orientieren sich auf eine Wintergartenzone, die auch eine einläufige Treppe aufnimmt.

Die Wegebeziehungen vom Privatgrundstück nach außen sind durchlässig und vielfältig strukturiert.

Hinsichtlich der baustrukturellen Situation kommt das städtebauliche Rahmenkonzept zu folgenden Ergebnissen:

- Alleine die Geschossfläche an leerstehender landwirtschaftlicher Gebäudesubstanz beläuft sich im Untersuchungsgebiet auf ca. 30.000 qm. Dies stellt ein erhebliches Flächenpotential im Innenbereich für Wohnnutzung und nichtstörende Gewerbenutzung dar.
- Eine vollständige Realisierung des Rahmenkonzepts ergibt für die Innenentwicklung ein Flächenpotential für Wohnen, Dienstleistung und nicht störendes Gewerbe von ca. 40.000 qm Geschossfläche. Bei Verwendung von 75–80 % (30.000–32.000 qm) für Wohnnutzung entspricht dies bei einer angenommenen durchschnittlichen Wohnfläche von 160 qm je Wohneinheit 140 bis 150 Wohneinheiten.
- Gemeinsam mit der Bestandsbebauung wird damit eine Geschossfläche (ohne Nebengebäude) von ca. 107.500 qm erreicht. Dieser Wert entspricht genau der Größenordnung des Bestands (107.500 qm) im Untersuchungsgebiet. Damit führt die Umsetzung des Rahmenkonzeptes zu keiner baulichen Verdichtung im Untersuchungsgebiet.
- Die Baustruktur mit südorientierten großen Steildächern birgt ideale Voraussetzungen für die Nutzung der Sonnenenergie. Es wird nachgewiesen, dass die Dachflächen rechnerisch ausreichen würden, um in etwa den Strombedarf im Untersuchungsgebiet zu decken.

Der mögliche Einwohnerzuwachs im untersuchten Planungsgebiet könnte gemäß dem Rahmenkonzept somit etwa 350 bis 400 Einwohner betragen und damit langfristig wieder zu einer Bevölkerungszahl von etwa 900–950 Einwohner führen. Es wird nachgewiesen, dass dieser zunächst hoch erscheinende Prognosewert keine wesentliche Erhöhung der Einwohnerdichte gegenüber dem Jahr 1925 darstellt. Im Ergebnis zeigt sich, dass der Ort Zuwachs in vergleichbarer Größe problemlos aufnehmen könnte. Eine dem Jahr 1925 vergleichbare Einwohnerdichte könnte zudem wieder zu einer (wirtschaftlich) effizienten Ausnutzung der vorhandenen leistungsfähigen Infrastruktur beitragen.



Modellbaustein Ost
„Wohnen und Arbeiten im Dorf“
westerschlossen

Nutzflächen ca.	
Gewerbe	450 qm
Atelier bzw. Büro	140 qm
Wohnen	3 x 80 qm = 240 qm
gesamt	830 qm

Modellbaustein 2a
Die Gebäudeeinheit ist in drei ablesbare Baukörper gegliedert. Um zusammenhängende Flächen für nicht störendes Gewerbe oder einen Dorfladen zu erhalten, wurden die Erdgeschosse des Hauptgebäudes im Norden und des Nebengebäudes im Süden mit einem eingeschossigen Zwischenbau verbunden.
Das Flachdach des Zwischenbaus wird als privater Wohngarten für die Wohneinheiten im Obergeschoss des Hauptbaukörpers genutzt.
Die in Gebäudequerrichtung „durchgesteckte“ Erschließungszone ermöglicht vielfältige Wegeverknüpfungen. Zusätzliche Stellplätze für die Kunden der Gewerbebenutzung (z.B. Dorfladen) befinden sich gegenüber im befahrbaren Wiesenstreifen.

- Wohnen
- Stellplätze
- Erschließungs- bzw. Übergangszonen
- Wohngarten
- Nutzgärten

Haustypologie „Modellbausteine“
Die historischen landwirtschaftlichen Anwesen mit Wohnteil, Stall, Stadel und Wagenremise entsprechen in der Regel nicht mehr den heutigen Nutzungsansprüchen. Deshalb ist eine ausschließliche Bewahrung der vorhandenen Bausubstanz nicht weiterführend. Es muss eine typologische Weiterentwicklung stattfinden. Zu diesem Zweck wird eine zeitgemäße Haustypologie mittels „Modellbausteinen“ entwickelt, deren Erscheinungsbild sich an den wesentlichen Merkmalen der ortsbildprägenden Gebäude orientiert (langgestreckte Baukörper, Gebäudebreite ca. 9 Meter, Steildach ca. 45°, Giebelständigkeit zur Straße).
Zu den Kennzeichen des historischen Straßendorfes zählen schmale Grundstücksparzellen, damit möglichst viele Anwesen am öffentlichen Straßenraum partizipieren können. Unter Berücksichtigung dieser ortsspezifischen Gegebenheit und entsprechend den typischen Lage- und Erschließungssituationen werden insgesamt drei verschiedene Modellbausteine mit Varianten entwickelt. Die Typologie der Modellbausteine baut dabei auf Parzellenbreiten von 24 m, 34 m bzw. 44 m auf. Es wird typologisch nachgewiesen, dass die Grundstücksgrößen und Parzellenbreiten sowohl für reines Wohnen als auch für eine Mischung von Wohnen und Gewerbe geeignet sind. Allen Modellbausteinen gemeinsam sind eine hohe Freiraumqualität und die Unterbringung der Stellplätze auf dem Grundstück.

Koordination und Städtebau:
B. Landbrecht, Dr. V. Duffer,
T. Schlierbach, München
Landschaftsplanung:
Prof. Dr. G. Mühle, Dachau
Gutachten Standort und Gewerbe:
Dr. M. Heider, Augsburg

Zeitraumen:
2002 bis 2007

Demographische Veränderungen sowie der Strukturwandel in Landwirtschaft, Handwerk und Handel führen in Pfeffenhausen zu Gebäudeleerständen und einer Überalterung der Wohngebiete. Der Markt hat ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben, um frühzeitig geeignete Handlungsstrategien für die städtebauliche Planung zu finden.

2

Markt Pfeffenhausen



Problemstellung

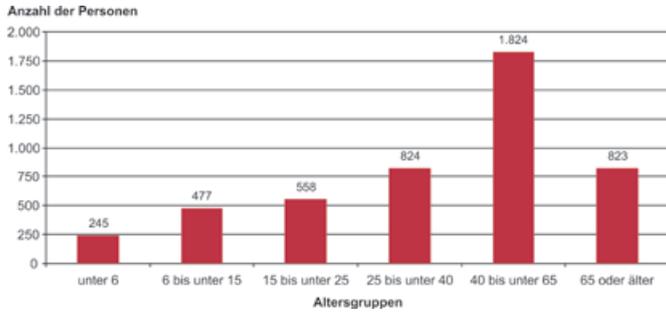
Der Markt Pfeffenhausen im Landkreis Landshut unterliegt einem demographischen Strukturwandel vergleichbar der Situation in vielen Gemeinden. Die Bevölkerungsentwicklung ist stagnierend bis leicht rückläufig. Die ehemals städtebaulich prägnanten Nutzungen Handwerk, Handel, Brauereiwesen und Landwirtschaft gehen im Ortskern immer mehr verloren. Die Verschiebung von Arbeitsplätzen in die Gewerbegebiete und der Wegzug der Bevölkerung in die Neubauquartiere haben erhebliche städtebauliche Folgen.

In den letzten acht Jahren ist die Einwohnerzahl um knapp 10 % auf 4.736 Einwohner im Jahr 2010 gesunken. Die Ursachen sind eindeutig: Zwar zeigte die natürliche Bevölkerungsentwicklung in den letzten zehn Jahren einen positiven Saldo, jedoch überwiegt seit dem Jahr 2003 die Abwanderung. Im Jahr 2009 stellte sich die Altersstruktur der Bevölkerung folgendermaßen dar: Die Altersgruppe der unter 18-Jährigen umfasste 19 %, die Altersgruppe der 18–39-Jährigen 26 %, die Altersgruppe der 40–64-Jährigen 38 % und die Altersgruppe der über 65-Jährigen 17 % der Bevölkerung. Während die Bevölkerung in den letzten Jahren geschrumpft ist, hat sich der Wohnungsbestand in Pfeffenhausen von 2002 bis 2009 um ca. 8 % vergrößert.

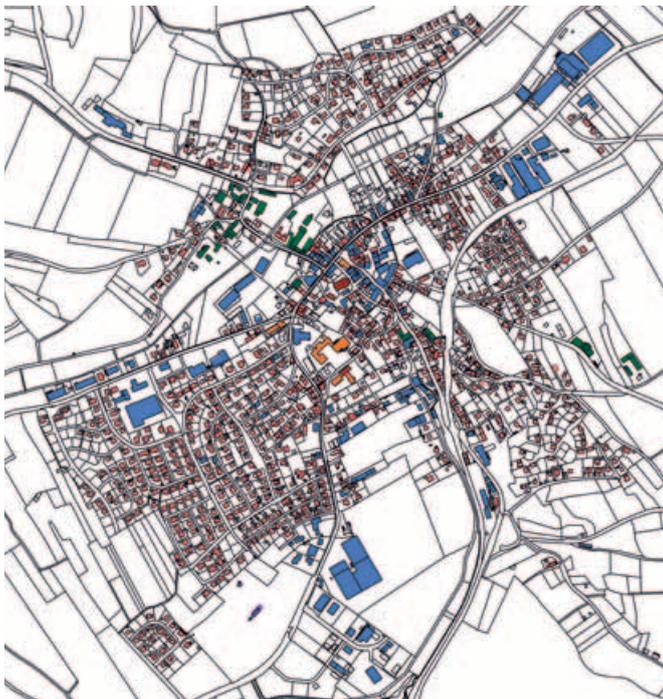
Seit dem Jahr 2000 hat der Ort fast ein Viertel seiner sozialversicherungspflichtigen Arbeitsplätze verloren. Heute arbeiten 785 Beschäftigte in Pfeffenhausen, während ca. 1.660 Beschäftigte in Pfeffenhausen wohnen. Zwei Drittel der örtlichen Arbeitsplätze werden durch Einpendler besetzt, gleichzeitig arbeiten knapp 80 % der Pfeffenhausener außerhalb.

Ziele

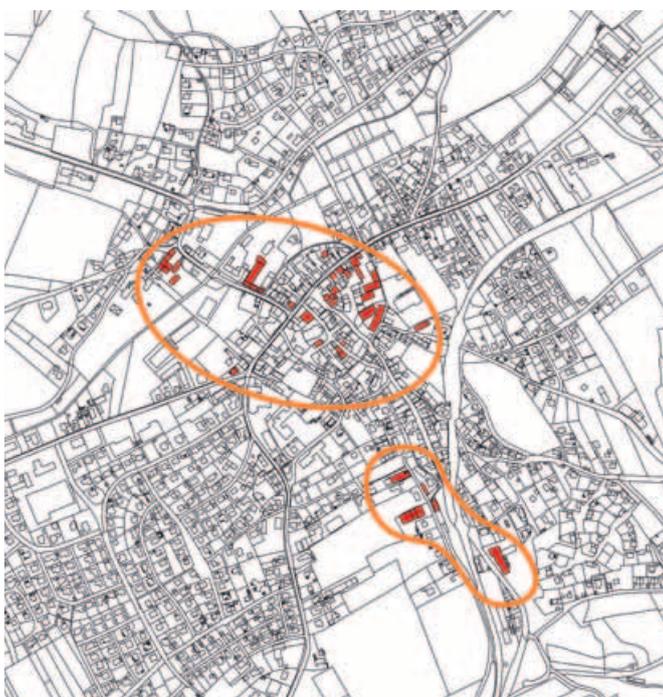
Um in der städtebaulichen Planung frühzeitig auf diese Veränderungen zu reagieren, hat der Markt Pfeffenhausen ein Ortsentwicklungskonzept in Auftrag gegeben. Die Untersuchung kommt zu folgenden Ergebnissen:



Altersstruktur Pfeffenhausen (Stand 31.12.2009)



Nutzungen am Hauptort Pfeffenhausen



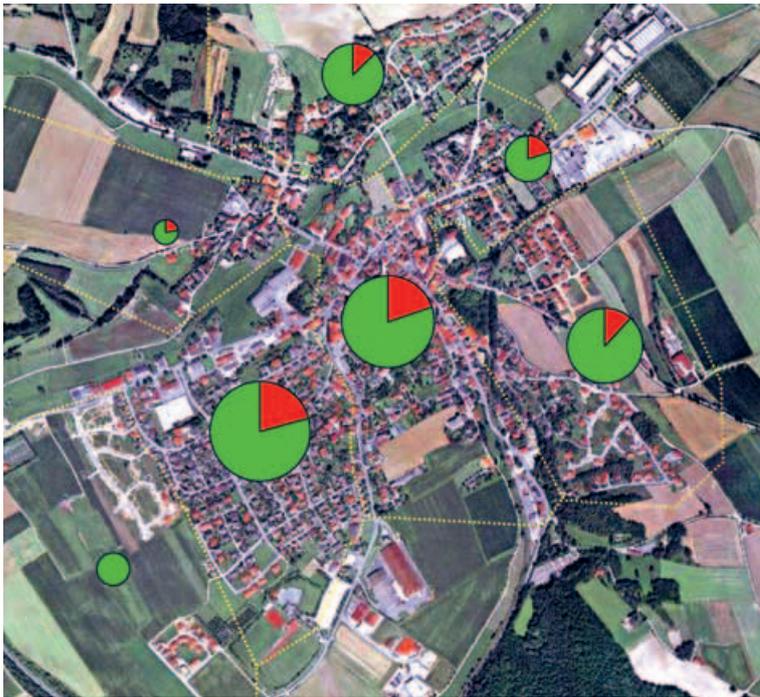
Leerstand

Analyse der städtebaulichen Situation Pfeffenhausen liegt im strukturschwachen Ländlichen Raum in Bayern und ist im Regionalplan als Kleinzentrum ausgewiesen. Die Autobahnen A93 und A92, die westlich und östlich verlaufen, können in ca. 20 km bzw. 15 km erreicht werden, das Oberzentrum Landshut ist ca. 20 Autominuten entfernt.

Das Marktgebiet wird gegliedert durch die Laaberaue und die Hügelketten des Naturraums Donau-Isar-Hügelland. Der Hauptort hat sich in den letzten 30 Jahren dynamisch entwickelt, die Wohngebiete reichen bis in den teilweise exponierten Landschaftsraum. Landwirtschaftlich geprägte Dörfer und Weiler umgeben den Hauptort.

Landwirtschaftlich, gewerblich und industriell genutzte Gebäude verteilen sich über den Hauptort. An den bestehenden Gewerbestandorten sind noch Flächenreserven verfügbar, im Flächennutzungsplan sind zusätzlich umfangreiche Neubaufächen dargestellt. Versorgungseinrichtungen, Einzelhandel und Dienstleistung konzentrieren sich noch deutlich auf die Ortsmitte. Die Lebensmittelmärkte liegen außerhalb der eigentlichen Ortsmitte, sind dieser aber räumlich zugeordnet.

Allerdings zeigt sich eine rückläufige Entwicklung bei Einzelhandel und Dienstleistungen und speziell der Ortskern ist von zahlreichen Leerständen geprägt. Darüber hinaus stehen durch den Wandel im Brauereiwesen und der Landwirtschaft zusätzlich große und ortsbildprägende Baustrukturen im Zentrum leer. Größerer Leerstand findet sich auch im Bereich des ehemaligen Bahnhofs und der dazugehörigen Lagerhallen.



Altersstruktur der Wohnbevölkerung in Pfeffenhausen im Jahr 2010

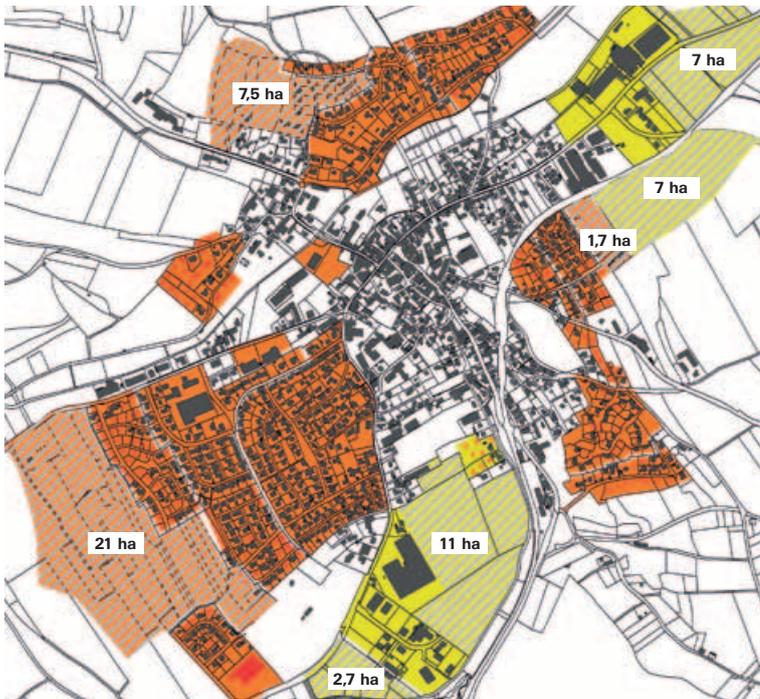


Große Teile der Wohnbauflächen in Pfeffenhausen bestehen aus Einfamilienhaus-Bebauung, Mehrfamilienhäuser treten lediglich in der Ortsmitte in höherer Anzahl auf. Die bestehenden Wohngebäude sind sehr stark auf die Nutzergruppe Familien mit Kindern ausgerichtet. Dies erfordert bei einer künftig älter werdenden Bevölkerung und den kleiner werdenden Haushalten entsprechende Anpassungen. Schon heute sind im Ortskern und in der südwestlich gelegenen Einfamilienhaus-Bebauung ca. ein Fünftel der Bewohner über 65 Jahre alt. Um das Leerstandsrisiko nicht weiter zu erhöhen, muss der Fokus der städtebaulichen Entwicklung deshalb auf eine Innenentwicklung und Revitalisierung der bestehenden Wohngebiete gelegt werden.

Entwicklungsszenarien

Vor diesem Hintergrund wurden die bestehenden städtebaulichen Planungen überprüft. Die Flächenpotentiale rechtskräftiger Bebauungspläne liegen bei ca. 34 ha. Eine Gesamtfläche von ca. 30 ha davon ist noch nicht erschlossen. Diese Flächen liegen weit außerhalb des Kernbereichs und greifen teilweise in empfindliche Landschaftsbereiche ein. Im Bereich Gewerbe bestehen ca. 28 ha noch unbebaute Fläche. Ergänzend wurde das Siedlungsgebiet quartiersweise untersucht und jeweils das bestehende Nachverdichtungspotential, der Leerstand sowie die erforderlichen Erschließungskosten ermittelt.

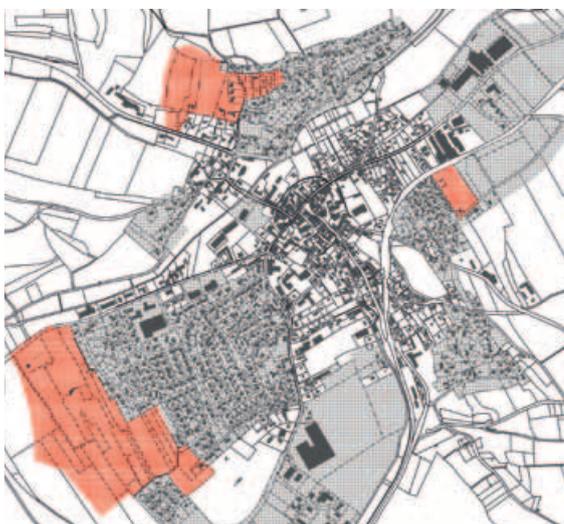
Es zeigen sich zwei unterschiedliche Entwicklungsszenarien für den Markt Pfeffenhausen: Das erste Szenario stellt die Außenentwicklung auf Basis der derzeit gültigen kommunalen Planung dar. Auf den ausgewiesenen, noch unerschlossenen Flächen von ca. 30 ha kann Wohnraum für ungefähr 1.350 neue Einwohner entstehen. Verglichen mit dem derzeitigen Einwohnerstand würde dies eine Zunahme von 29% bedeuten. Für Erschließung inklusive aller Gebühren würden Kosten in Höhe von ca. 15,0 Mio. Euro anfallen.



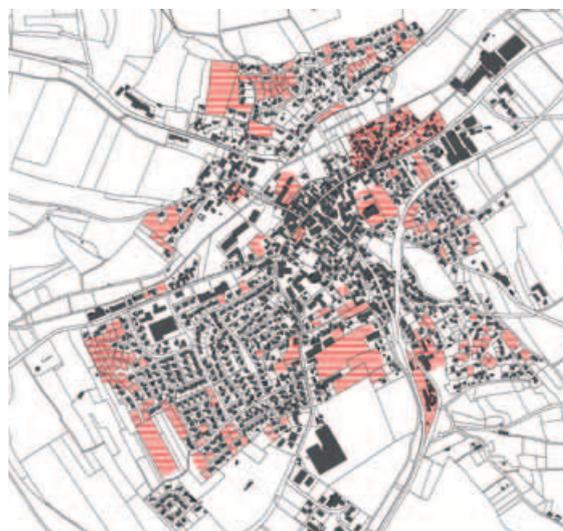
Bestehende
Bebauungspläne

- BP Wohnen rechtskräftig
- weitestgehend unerschlossene Fläche für Wohnungsbau im rechtskräftigen BP
- BP Gewerbe rechtskräftig
- unerschlossene Flächen für Gewerbe im rechtskräftigen BP

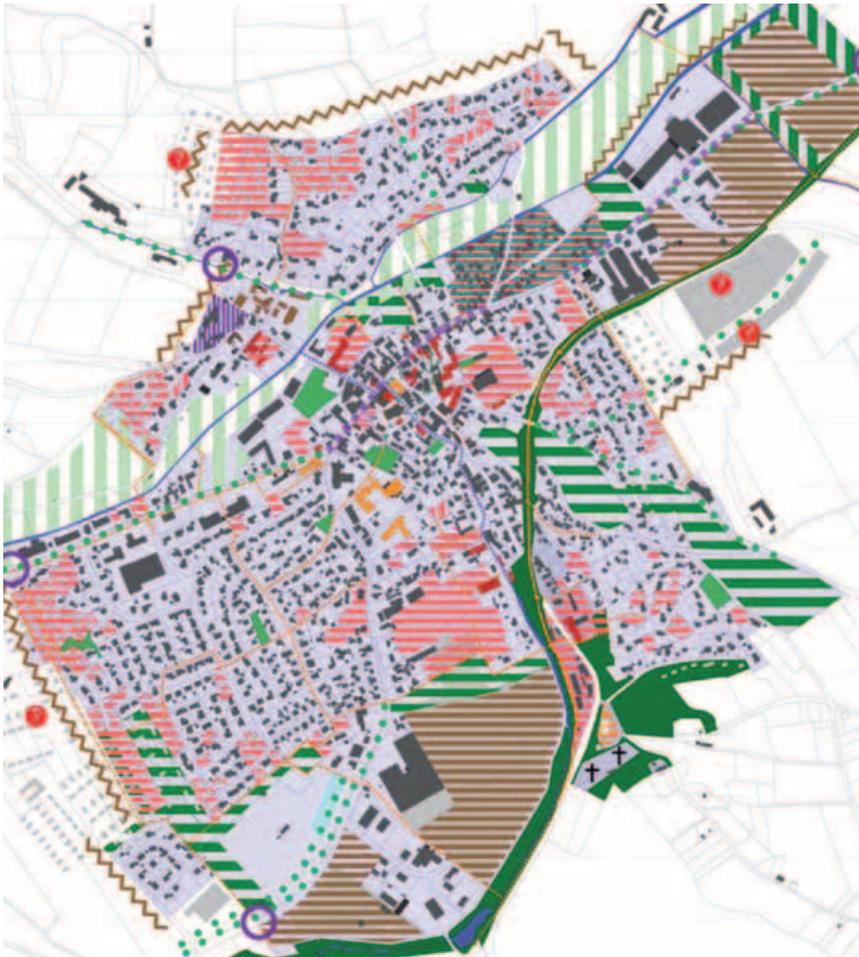
Das zweite Szenario verfolgt eine konsequente Innenentwicklung. Durch die Nutzung geeigneter Flächen innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges oder in Abrundungsbereichen kann die bestehende Infrastruktur verwendet und gleichzeitig zu ihrer effizienten Auslastung beigetragen werden. Zudem bietet sich die Chance, den Siedlungsbestand qualitativ zu verbessern. Die vorhandenen Flächenpotentiale von 25 ha sowie ca. 30.400 qm Bruttogrundfläche in den leerstehenden Gebäuden sind ausreichend, um Wohnraum für ca. 1.730 neue Einwohner zu schaffen. Die errechneten Erschließungskosten würden mit 6,5 Mio. Euro vergleichsweise gering ausfallen.



Außenentwicklung



Innenentwicklung



Entwicklungsplan Pfeffenhausen

- | | | | |
|--|--|---|------------------------|
|  | Wald / raumbildende Vegetation sichern |  | Leerstand aktivieren |
|  | Grünraum entwickeln |  | Identität sichern |
|  | Auenbereich sichern |  | Umfeld verbessern |
|  | Grünflächen sichern |  | Landwirtschaft sichern |
|  | Bach öffnen |  | Nachverdichtung WA/MI |
|  | Bäume sichern/ergänzen |  | Nachverdichtung GE |
|  | Ortsrand verbessern |  | Entwicklung prüfen |
|  | Straßenraum aufwerten | | |
|  | Wege sichern | | |
|  | Wege entwickeln | | |
|  | öffentliche Nutzungen | | |
|  | Ortseinfahrt aufwerten | | |

Ergebnis

Die Untersuchung zeigt, dass im Hinblick auf die stagnierende bis rückläufige Bevölkerungsentwicklung die Umsetzung der derzeit ausgewiesenen Baugebiete für den Markt Pfeffenhausen den tatsächlich zu erwartenden Bedarf bei Weitem übersteigt und daher nicht realistisch erscheint. Zudem würden hohe Kosten für Erschließung und Unterhalt verursacht. Als Leitlinien für die städtebauliche Planung wurden die Konzentration auf die Innenentwicklung sowie insbesondere die Reparatur, Strukturierung und Nach- bzw. Weiternutzung des bestehenden Siedlungsgebietes vorgeschlagen. Nur so können in Zukunft Leerstände und eine erschließungstechnisch ungünstige Ausdünnung in bereits heute bestehenden Siedlungsbereichen verhindert werden. Es wird deshalb vorgeschlagen, die umfangreichen ausgewiesenen Flächen kritisch zu hinterfragen. Ein städtebaulicher Entwicklungsplan zeigt Maßnahmen und Vorschläge für eine sinnvolle, angemessene und nachhaltige Stärkung des Ortes auf.

Konkrete Umsetzungsmaßnahme

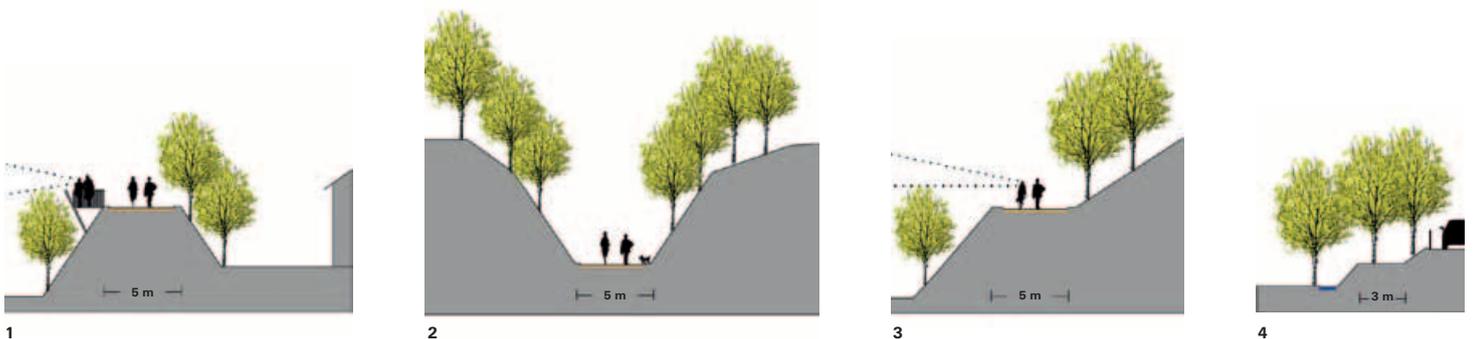
Eine der im Entwicklungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen ist die Realisierung einer „Aktivzone“ für alle Generationen mit Aussichtsplattformen, Skatepark, Sitz- und Liegeflächen oder Boulebahnen entlang der ehemaligen Bahntrasse. Diese durchzieht den Hauptort Pfeffenhausen fast ohne Steigung und Gefälle und lässt sich an die bestehende Wegestruktur anbinden. Die Grün- und Aktivachse kann als zentraler Treffpunkt in Pfeffenhausen dienen, zur Stärkung der bestehenden Siedlungsgebiete beitragen und die Identifikation mit dem Ort fördern.



Aktivzone ehemalige Bahntrasse

Planer
 Städtebau und Landschaftsplanung:
 lab landschaftsarchitektur brenner,
 Prof. H. Brenner, Landshut
Demographie:
 Dr. R. Leiner, Department für Geographie,
 iq-Projektgesellschaft, München

Zeitraumen
 2010 bis 2011

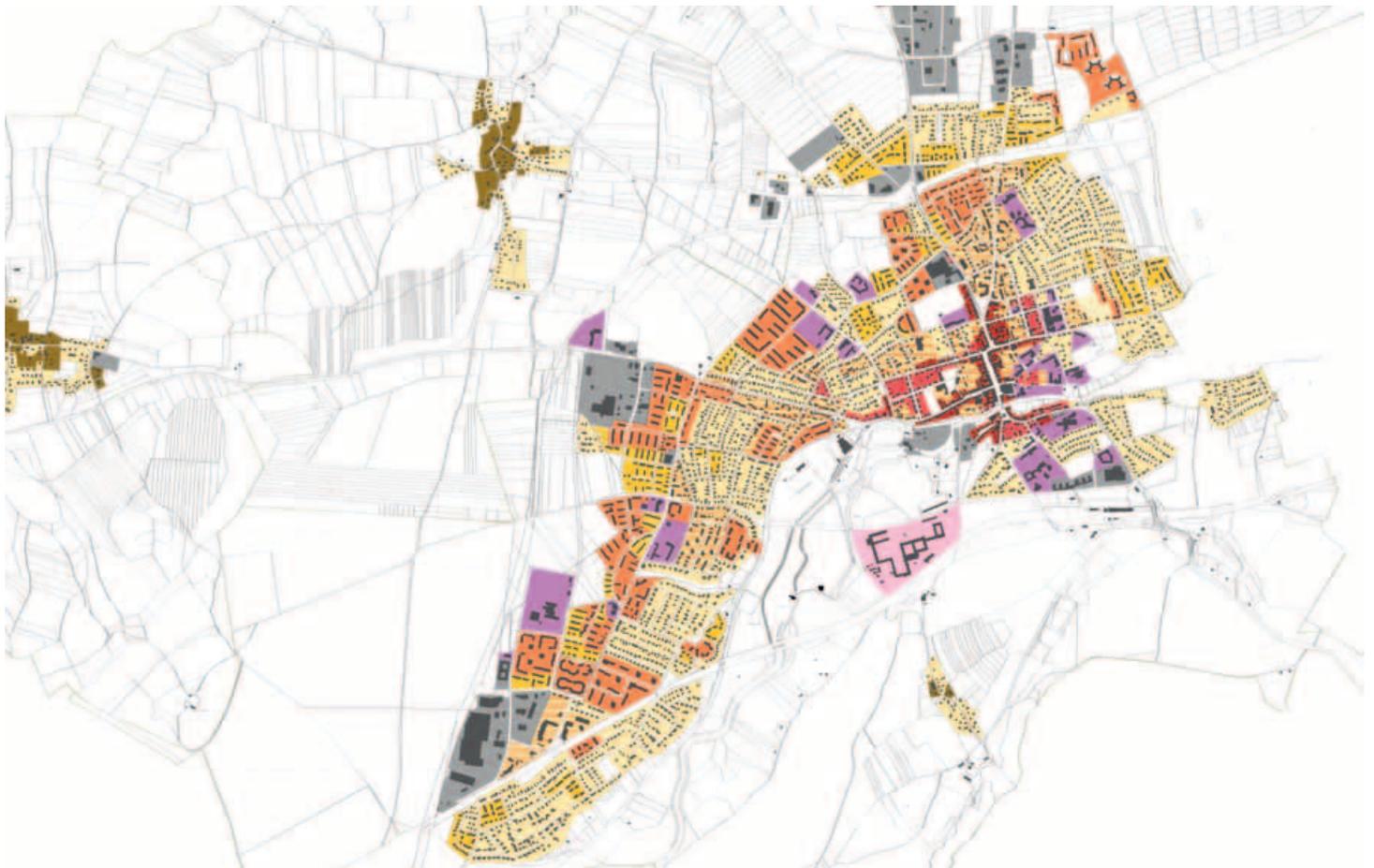


Eine wichtige Voraussetzung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist es, die innerörtlichen Baulücken, Brachen und untergenutzte Bauflächen systematisch zu erfassen und die Potentiale der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung aufzuzeigen. Als Ergebnis kann ein Maßnahmenkatalog zur Aktivierung geeigneter Flächen erstellt und systematisch fortgeschrieben werden. Wichtig für eine erfolgreiche Umsetzung ist der frühzeitige Kontakt mit den Grundeigentümern und der Abgleich der städtebaulichen Zielsetzungen mit den privaten Vorstellungen.

Die Große Kreisstadt Fürstenfeldbruck beabsichtigt mit dem Flächenressourcenmanagement, den Flächenverbrauch auf ein erforderliches Maß zu reduzieren. Zugleich sollen die Stadtteilzentren, Quartiere und Infrastruktureinrichtungen gestärkt und die städtebauliche Qualität insgesamt gesteigert werden. Damit geht die Untersuchung über das Ziel einer reinen Flächeneinsparung hinaus.

3

Einteilung in Gebiete gleicher städtebaulicher Struktur



Im Hinblick auf den demographischen Wandel, den Umweltschutz und die Finanzsituation der Kommunen ist ein Wandel von der Expansion hin zum Umbau der Städte erforderlich. Für eine Gesellschaft mit sich wandelnden Lebensformen, steigender Anzahl älterer Menschen und z.T. stagnierenden oder rückgängigen Einwohnerzahlen ist die Entwicklung einer kompakten Stadt mit kurzen Wegen und einem dichten Netz an Dienstleistungs- und Versorgungsangeboten wichtig. Daneben werden die Kosten der Kommunen für Infrastruktur und öffentlichen Nahverkehr in ausgedünnten Stadtgebieten in Zukunft eine weit größere Rolle spielen als bisher. Durch den frühzeitigen Umbau der Stadtgebiete können im Vorfeld Stadtstrukturen entwickelt werden, innerhalb derer diese Aufgaben bewältigt werden können. Flächenressourcenmanagement dient hierbei als wichtiges Instrument in der Stadtentwicklungsplanung.

Die Große Kreisstadt Fürstentfeldbruck im Umland von München mit rund 35.000 Einwohnern hat im Jahr 2004 mit dem Flächenressourcenmanagement begonnen. Für das gesamte Stadtgebiet werden bauliche Spielräume im Innenbereich aufgezeigt und auf dieser Grundlage Maßnahmen zur Stadtentwicklung erarbeitet. Ziel ist es, eine nachhaltige Stadtentwicklung zu sichern, die städtebauliche Qualität zu steigern, Zentren und Infrastruktureinrichtungen zu stärken und den Flächenverbrauch auf ein notwendiges Maß zu reduzieren.

Herangehensweise

Das Flächenressourcenmanagement wird in drei Schritten durchgeführt: Erheben – Herausfiltern – Umsetzen. Im ersten Schritt werden die Potentiale zur Innenentwicklung auf Grundlage von Karten- und Luftbildstudien sowie baurechtlicher Rahmenbedingungen quantitativ erfasst. Eine detaillierte Prüfung auf städtebauliche Ziele und Umsetzbarkeit erfolgt zunächst noch nicht. Ziel ist es in dieser Phase, ein Bewusstsein für die bestehende Situation und Handlungsspielräume zu schaffen und Größenordnungen der grundsätzlich vorhandenen Potentiale darzustellen. Im zweiten Schritt werden die Nachverdichtungspotentiale gewertet. Es werden die Bereiche herausgefiltert, die im Rahmen der weiteren Bearbeitung effektive Ansatzpunkte zur Aktivierung der Potentiale und zur positiven Stadtentwicklung versprechen. Als Drittes werden konkrete Maßnahmen zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele und baulichen Entwicklung der Potentiale formuliert. In Fürstentfeldbruck werden derzeit vielfältige Projekte bearbeitet und umgesetzt.

1. Potentialerhebung und –analyse

Das Stadtgebiet wird in Quartiere vergleichbarer städtebaulicher Struktur eingeteilt. Diese Systematisierung erlaubt stadtübergreifend spezifische Ergebnisse zu den einzelnen Kategorien und Gebietstypen, wie z.B. zu den Potentialen im Bereich der Einfamilienhäuser, der Wohnsiedlungen, der Gewerbegebiete, der dörflichen Ortschaften oder der zentralen Innenstadtbereiche. Es ergeben sich wichtige Erkenntnisse, ohne dass aufwendige Einstellungen in Datenbanken für einzelne Flächen erfolgen müssen.



a



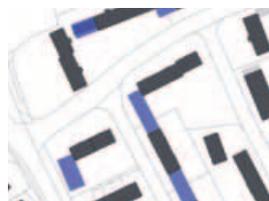
b

Kategorien der baulichen Nachverdichtung

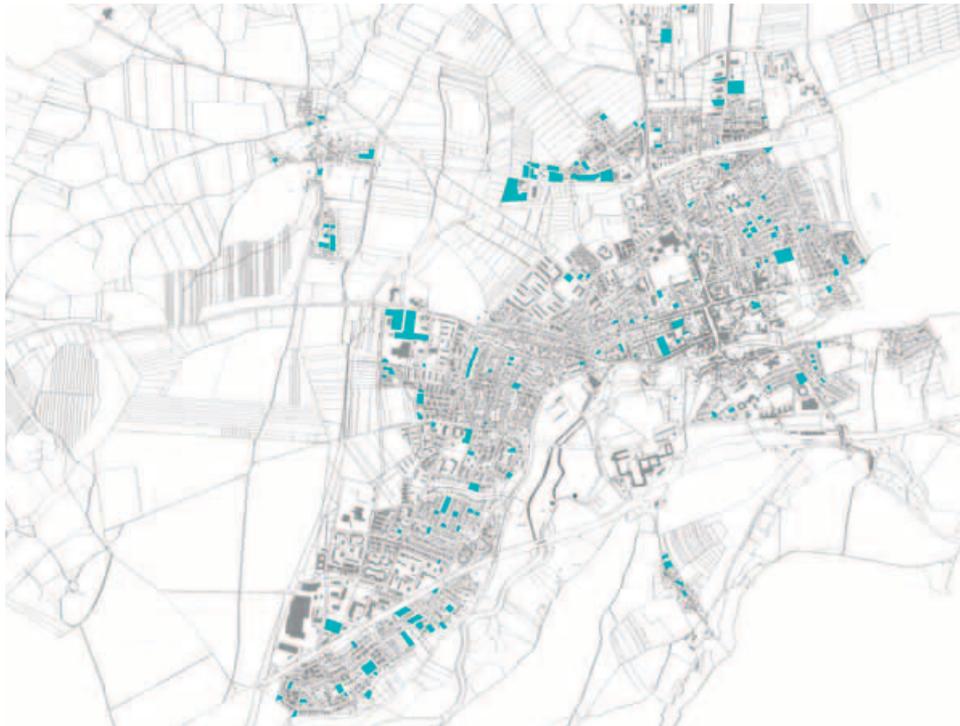
- a Baulücke
- b Ergänzung in zweiter Reihe
- c Gebäudeerweiterungen
- d Ergänzung von Wohnsiedlungen



c



d



Baulücken im Stadtgebiet
Stand 2004

Daneben werden die Nachverdichtungspotentiale unterschiedlichen baulichen Kategorien wie Baulücken, Ergänzungen in zweiter Reihe, Gebäudeerweiterungen oder Umstrukturierungsbereichen zugeordnet.

In Fürstenfeldbruck konnten allein 230 Baulücken mit einer Gesamtfläche von 34 ha erhoben werden. Daneben wurden insgesamt 13 ha unbebaute Flächen, auf denen bislang kein Baurecht liegt und die nicht mit Freiraumnutzungen belegt sind, festgestellt. Große Möglichkeiten zur Nachverdichtung finden sich vor allem im Stadtkern und den angrenzenden heterogen bebauten Flächen. Summiert man alle in der ersten Planungsphase ermittelten Nachverdichtungspotentiale, so ergibt sich ein erheblicher Wert. Auf der „grünen Wiese“ neu ausgewiesen würden die vorhandenen Potentiale ein Baugebiet von ca. 110 ha füllen.

Entwicklungen auf privaten Einzelgrundstücken lassen sich durch die Stadt nur bedingt steuern. Hier ist über § 34 BauGB oder Bebauungspläne das Baurecht meist schon vorhanden. Die Gründe, warum das Baurecht nicht umgesetzt wird, sind vielfältig und können nur über persönliche Ansprache und Beratungen der Eigentümer herausgefunden werden. Auch wenn die Stadt hier nur bedingt Einfluss hat, werden diese Potentiale langfristig umgesetzt und sollten bei der Ausweisung von neuem Baurecht berücksichtigt werden.

2. Potentialbewertung

Im zweiten Schritt werden die erhobenen Potentiale in einer genaueren Betrachtung mit den städtebaulichen Zielsetzungen für die einzelnen Bereiche abgeglichen. Es werden Bereiche herausgefiltert, die einen möglichst großen Handlungsspielraum der Stadt aufweisen und durch deren Aktivierung Ziele der Stadtentwicklung vorangebracht werden können.

Eine Nachverdichtung auf Kosten der städtebaulichen Qualität soll nicht erfolgen. Ob eine Verdichtung des Stadtraums vorangetrieben wird, muss unter verschiedenen Blickwinkeln betrachtet werden. So werden neben der baulichen Nutzung in der Stadt freie Flächen für Plätze, Grünflächen, Spielflächen, Parkierung oder Veranstaltungen benötigt. Bei der Entscheidung, ob eine Fläche bebaut werden soll, müssen daher auch Freiraumnutzungen berücksichtigt werden. Dabei gilt: Je stärker städtische Strukturen verdichtet werden, umso weniger private Grünflächen stehen für Freizeit-



Darstellung der Bereiche
genauerer Betrachtung



nutzungen zur Verfügung. Der Bedarf an öffentlich nutzbaren Freiflächen im näheren Wohnumfeld steigt.

In Fürstenfeldbruck wurden mehrere Siedlungen mit großem Nachverdichtungspotential ermittelt. Bei genauerer Betrachtung stellte sich heraus, dass eine Verdichtung nicht immer zu positiven Entwicklungen im Quartier führt. So könnte in einem Beispiel der typische Charakter einer historischen Arbeitersiedlung bei baulicher Verdichtung nicht erhalten werden. In anderen Siedlungen würde eine Nachverdichtung zur Verschärfung der schwierigen Stellplatzsituation führen, die im Quartier nicht lösbar scheint. Einige Siedlungen eignen sich jedoch gut für eine bauliche Nachverdichtung. Durch die Verbesserung des Lärmschutzes, die Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Freiflächen oder eine prägnante Ausformulierung des Stadtraumes kann das Quartier im Rahmen einer Nachverdichtung aufgewertet werden. Große Entwicklungsmöglichkeiten haben sich in der Innenstadt gezeigt. Die innerstädtischen Flächen in zweiter und dritter Reihe hinter der Hauptstraße weisen eine heterogene Struktur mit geringer Dichte auf. Die vorgefundenen Nutzungen entsprechen nicht der zentralen Lage. Durch die Neuordnung und Belebung der Flächen, insbesondere mit hochwertigem Wohnen, kann die gesamte Innenstadt langfristig entwickelt und gestärkt werden.

3. Umsetzung

Aus der Vielzahl der Möglichkeiten werden ein zur Umsetzung geeignetes Maßnahmenpaket zusammengestellt und folgende Projekte initiiert:

Modellvorhaben „lebenfindetinnenstadt“:

Im Bereich der östlichen Innenstadt behinderten komplizierte Grundstückszuschnitte, eine schwierige Verkehrssituation sowie die fehlende Kommunikation der Eigentümer untereinander und mit der Stadtverwaltung die Entwicklung der einzelnen Grundstücke. Ein Gesamtkonzept konnte auch durch die Aufstellung von Bebauungsplänen nicht umgesetzt werden. Daher wurde in einer öffentlich-privaten Kooperation im Rahmen des Modellvorhabens „lebenfindetinnenstadt“ in einem Zeitraum von zwei Jahren (2005–2007) an der Entwicklung des Quartiers gearbeitet. In einem kooperativen Planungsverfahren konnte eine Vielzahl von Bauprojekten initiiert werden. Mit der Entwicklung



Freiflächen in der Stadt als Baustein für Stadtqualität

eines Netzes öffentlicher Räume und der Gestaltung eines zentralen Platzes wird die Aufenthaltsqualität im Quartier gesteigert und hochwertiges Wohnen ermöglicht. In dem 12 ha großen Quartier wurden Planungen für ca. 120 neue Wohneinheiten und die Errichtung einer Bildungseinrichtung mit Mehrgenerationenhaus vorbereitet.

Städtische Liegenschaften:

Es befinden sich mehrere wenig dicht bebaute Grundstücke mit z.T. sanierungsbedürftigen Wohngebäuden in städtischem Besitz. Diese Liegenschaften werden auf ihre baulichen Möglichkeiten hin untersucht. Die Stadt plant, die bestehende Wohnnutzung auf einen Teil der Grundstücke zu konzentrieren. Auf den frei werdenden Flächen sollen neue Wohnbauten in verdichteter Bauweise realisiert werden.

Bebauungspläne:

Im Sinne der Innenentwicklung werden Bebauungspläne aufgestellt oder geändert, die den Eigentümern mehr Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung geben und Qualitäten des Wohnumfeldes sichern.

Monitoring – Beobachtung der Innenentwicklung zur Ermittlung des künftigen Bedarfs an Bauflächen:

Es ist davon auszugehen, dass ein Teil der Grundstücke, auf welchen Baurecht vorhanden ist, im Laufe der Zeit bebaut wird. Dies ist bei Bedarfsanalysen für künftige Neuausweisungen von Bauflächen zu berücksichtigen. Durch die Auswertung von Flurkarten verschiedener Zeiträume lassen sich die Veränderungen darstellen und die künftige Entwicklung genauer einschätzen. In Fürstenfeldbruck sind beispielsweise in einem Zeitraum von 5 Jahren ca. 350 neue Wohneinheiten durch kleinere private Einzelbauvorhaben in bebauten Bereichen entstanden.

Berücksichtigung des Themas bei laufenden und kommenden Planungen:

Neben den im Planungsablauf konkret angeschobenen Projekten ist es der Stadtverwaltung ein Anliegen, der Frage der Innenentwicklung auch bei künftigen Planungen ein höheres Gewicht zu geben. Folgende Zielvorgaben und Untersuchungen wurden vom Stadtrat beschlossen:

- Berücksichtigung der Anzahl der im Innenbereich zu erwartenden und geplanten Wohneinheiten bei der Berechnung von Bedarfsanalysen
- An die Entwicklung angepasste, stufenweise Ausweisung von neuem Baurecht durch Bebauungspläne im Bereich von unbebauten Bauflächen im Flächennutzungsplan
- Untersuchung der zu erwartenden Folgekosten bei Neubaugebieten im Vergleich zu Bauvorhaben im Innenbereich
- Ergänzung des überwiegend im Einfamilienhausbereich liegenden Angebotsspektrums an Wohnformen durch eine verstärkte Planung von dichteren Wohnformen wie Stadtreihenhäusern und Geschoßwohnungsbau
- Städtebauliches Beratungsangebot zum Thema Nachverdichtung von Seiten der Stadt an Eigentümergemeinschaften und Wohnbaugesellschaften
- Erarbeitung von strukturellen Konzepten zum Umgang mit der Situation im Hinblick auf den Rückgang der Landwirtschaft in den dörflichen Ortsteilen
- Berücksichtigung der Freiraumsituation bei Maßnahmen der Innenentwicklung und Ergänzung des Angebots an hochwertigen und nutzbaren Freiflächen im Stadtgebiet.

Resümee

Die Stadt Fürstenfeldbruck sieht angesichts der demographischen Entwicklung die Möglichkeit, sich mit einer sinnvollen Aufwertung und Ergänzung des Innenbereichs auf künftige Veränderungen vorzubereiten und im Rahmen einer kompakten Siedlungsstruktur künftige Infrastruktur- und Unterhaltskosten einzugrenzen. Eine Minimierung der Ausweisung von neuen Bauflächen führt dabei nicht automatisch zur Nachverdichtung auf innerstädtischen Flächen. Die Planung auf Bauflächen innerhalb bebauter Quartiere bedarf Herangehensweisen und Instrumente, die sich stark vom gewohnten Vorgehen bei Bebauungen „auf der grünen Wiese“ unterscheiden. In sehr hohem Maße sind hier kooperative Planungen mit Eigentümern, Nutzern und der Stadtverwaltung notwendig. Der erhöhte Planungsaufwand lohnt sich besonders in den Bereichen, wo die Aktivierung der baulichen Potentiale auch zu einer positiven Stadtentwicklung beiträgt.

Planer
Städtebau:
M. Skorka, Neuried
Freiraumplanung:
M. Schneider, München
Projektleitung seitens Kommune:
M. Kornacher, Fürstenfeldbruck

Zeitraumen
2004 bis 2008

Ziel der Innenentwicklung ist eine bauliche Verdichtung der Siedlungsflächen, die gewachsene Strukturen respektiert und insbesondere wertvolle innerörtliche Grünflächen erhält. Eine Stadt der kurzen Wege gewinnt vor dem Hintergrund der demographischen Veränderungen stark an Bedeutung. Dabei wird mit einer älter werdenden Gesellschaft eine wohnungsnahе Versorgung zunehmend wichtiger. Eine überlegte Innenentwicklung trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs und Verkehrsaufkommens bei, schafft innerstädtischen Wohnraum und bewirkt eine effizientere Auslastung vorhandener Infrastrukturen.

Der Bau einer kommunalen Entlastungsstraße als Ortsumgehung eröffnete der Gemeinde Hohenlinden neue Möglichkeiten zur Neustrukturierung und Umgestaltung der Ortsmitte. Unter intensiver Anlieger- und Bürgerbeteiligung wurden Ziele und Maßnahmen für die zukünftige Ortsentwicklung formuliert und ein Rahmenplan erarbeitet.

4

Ausgangslage

Hohenlinden im Landkreis Ebersberg ist eine Gemeinde mit rund 2.800 Einwohnern am Rande des Ebersberger Forstes östlich von München. Das typische Straßendorf ist als Verkehrsknotenpunkt weithin bekannt: in Hohenlinden treffen sich die Bundesstraße B 12 (München – Passau) und die Staatsstraßen St 2086 (Ebersberg – Dorfen) sowie St 2331 (Hohenlinden – Erding). Durch den Verkehr auf diesen Straßen, die direkt durch das Ortszentrum von Hohenlinden führen, war die Gemeinde stark belastet. Mit dem Bau einer kommunalen Entlastungsstraße konnte das Verkehrsaufkommen im Ortszentrum deutlich verringert werden.

Rahmenplanung

Der Bau der Umgehungsstraße eröffnete die Möglichkeit, das vorhandene Entwicklungspotential im Ortskern im Sinne einer Innenentwicklung zu nutzen. Die Gemeinde beauftragte hierzu eine interdisziplinäre Arbeitsgruppe aus den Bereichen Städtebau, Landschaftsplanung, Verkehr und Einzelhandel mit der Erarbeitung eines Rahmenplans.

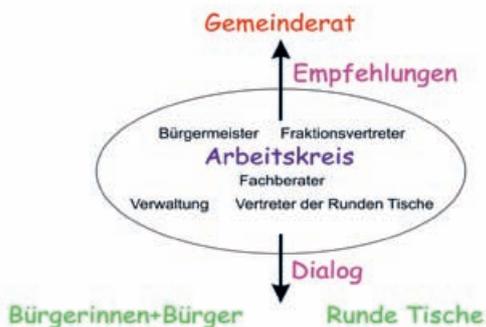
Umgriff Rahmenplanung
Bestehendes Straßennetz



Der Rahmenplan sollte das Entwicklungspotential der Gemeinde in einer Gesamtschau darstellen und in einem ersten Schritt Lösungen aufzeigen. Die Gemeinde verfolgte damit folgende Ziele:

- Verkehrliche Entlastung
- Verbesserung der Verkehrssicherheit vor allem für die schwächeren Verkehrsteilnehmer
- Aufwertung der Ortsmitte sowie generell des Straßenraumes
- Stärkung des Versorgungs- und Dienstleistungsangebots
- Lösung des Konflikts zwischen Verkehrsberuhigung und Anfahrbarkeit der örtlichen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gemeinbedarfseinrichtungen
- Steuerung von Umstrukturierungen.

Intensiver
Beteiligungsprozess



- Bundesstraße
- Staatsstraße
- - - Staatsstraße (Option)
- Fuß- und/oder Radweg (Netzergänzung)
- Querungshilfe
- Umgestaltung B12 alt
- ◊ Umgestaltung von verkehrswichtigem Knotenpunkt
- X Ortseingang

Zielkonzept Verkehr
mit Maßnahmen



Intensiver Beteiligungsprozess

Die Planerarbeitung erfolgte im Wege eines intensiven Beteiligungsprozesses der Anlieger, Bürger und Interessensvertreter. Die Gemeinde beabsichtigte, möglichst viele lokale Kräfte zu mobilisieren. Mit der frühzeitigen Einbeziehung der Anlieger versprach sich die Gemeinde größtmögliche Akzeptanz und Umsetzungsbereitschaft der erarbeiteten Lösungsvorschläge. Hierzu wurden Runde Tische mit den örtlichen Einzelhändlern, Gewerbetreibenden, Landwirten und ausgewählten Interessensvertretern sowie Bürgerinformationsveranstaltungen initiiert. Gemeindevertreter, Bürger und Planer erarbeiteten in verschiedenen Arbeits- und Beteiligungsforen gemeinsam planungsrelevante Inhalte. Der gesamte Planungsprozess wurde durch eine fachkompetente Moderatorin strukturiert, moderiert und begleitet.

Einzelmaßnahmen

Grundlage für die Planung war die langfristig bzw. dauerhaft unveränderte Trassenführung der Staatsstraßen 2086 und 2331 im Ortskern. Dies brachte Einschränkungen vor allem bei der Neuordnung des Straßennetzes und der Umgestaltung von Knotenpunkten mit sich.

In dem Rahmenplan wurden folgende Planungsmaßnahmen vorgeschlagen (auszugsweise):

Verkehr:

Die Fahrbahnbreite der Ortsdurchfahrtsstraße wird von durchschnittlich 8,5 m auf 7 m reduziert. Die gewonnene Fläche wird den Gehwegen zugeschlagen. Bei ausreichender Breite werden kombinierte Rad-/Gehwege angelegt. Möglichst einheitliche Beläge und Möblierung sollen die öffentlichen und privaten Gebäudevorkanten zusammenfassen. Fehlende Raumkanten sollen durch neue Gebäude oder Baumpflanzung hergestellt werden. Wegeverbindungen in angrenzende Wohngebiete und zu öffentlichen Einrichtungen werden neu geschaffen oder wieder hergestellt.

Ortseingangssituation/Querungshilfen:

Großzügige grüne Querungsiseln und an die Straße herantretende Bebauung definieren die Ortseingänge. Neue Querungshilfen in den Hauptverkehrsstraßen erhöhen insbesondere auch die Schulwegsicherheit.

- Gebäude, Bestand
- Gebäude, Vorschlag
- Gebäudekante, Vorschlag
- Baum, Bestand
- Baum, Vorschlag
- Grünfläche, ggf. auch befestigt
- Wasserlauf, Bestand u. Vorschlag
- Fahrbahn, Bestand u. Vorschlag
- besonderer Belag, Vorschlag
- Ampel, Vorschlag
- Bushaltestelle, Bestand u. Vorschlag
- Wartehäuschen, Vorschlag
- Parkplatz, Bestand u. Vorschlag
- Ein-/Ausfahrt, Bestand u. Vorschlag
- Geh-/Radweg/Platz, Bestand u. Vorschlag
- Wegeverbindung, Vorschlag
- Leuchtenstandort, Vorschlag
- Bereich für Gestaltungsplanung Ortsmitte

0 20 100 m





Hauptstraße, Abschnitt zwischen Isener und Pfarrer-Andrä-Straße



Rathausplatz

Plätze:

Vorhandene Plätze sollen aufgewertet und neue Plätze zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Zur Umgestaltung der Ortsmitte wird ein Plangutachten bzw. ein Planungsworkshop vorgeschlagen (Umgriff siehe Rahmenplan). In diesem Zusammenhang soll beispielsweise der Rathausplatz umgestaltet und um das sog. Behrsing-Grundstück erweitert werden.

Dieser zusätzliche Platz südlich des Rathausreals ist für Markt- oder sonstige Nutzungen, für kleine Veranstaltungen oder als Parkmöglichkeit vorgesehen. Bestehende Baumreihen können die Verbindung bis zur Hauptstraße herstellen. Das abseits gelegene Rathaus wird so besser in das Ortszentrum integriert.

Grünstrukturen:

Besondere Situationen werden punktuell durch große Einzelbäume und Baumgruppen (z.B. Linden) betont. Auf Baumreihen oder Alleen wird in der Hauptstraße verzichtet; sie charakterisieren die außerörtlichen Straßenabschnitte.

Bauliche Entwicklung:

Bei der Umwidmung der Bundesstraße zur Gemeindestraße entfällt die 20 m breite Bauverbotszone im westlichen Ortseingangsbereich, d.h. es kann hier Baurecht geschaffen werden. So ist beispielsweise in den 20 m tiefen Vorgärten der bestehenden Reihenhausbebauung an der Münchener Straße eine der Straße zugewandte Bebauung möglich (z.B. kleine Büros, Praxen, Ateliers, Wohnungen), mit der auch der Straßenraum neu gefasst werden soll. Baulücken sollen geschlossen werden.

Versorgung:

Die Konzentration der Geschäfte und Dienstleistungsbetriebe in der Ortsmitte wird beibehalten und gefördert. Die Gemeinde lehnt eine Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel im Gewerbegebiet ab. Ein bestehender Lebensmittelmarkt mit Vergrößerungsabsichten konnte an einem neuen Standort in der Ortsmitte gehalten werden. Er trägt somit zur Attraktivität des Ortszentrums als Geschäfts- und Dienstleistungsstandort bei.

Weiteres Vorgehen:

Die Rahmenplanung schafft die Grundlagen für eine Aufwertung der Ortsdurchfahrt und Ortsmitte. Die Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen soll schrittweise erfolgen. Für Maßnahmen von Anliegern, die vor dem Vorliegen der gemeindlichen Planungen (Rahmenplan und Ausführungsplanung) auf ihren privaten Flächen im Straßenraum Änderungen vornehmen wollten, wurden allgemein gültige Empfehlungen für die Gestaltung beschlossen. Zudem bot die Gemeinde im Einzelfall fachliche Beratung an. Somit sollten sich bauliche Maßnahmen funktionell und gestalterisch in die gemeindlichen Planungsvorstellungen einfügen.

Planer
Moderation, Koordination,
Städtebau:
Planungsverband Äußerer
Wirtschaftsraum München
Grünordnung:
Dr. C. Reitsam, Freising
Verkehrsplanung:
Prof. Lang + Burkhardt, München
Einzelhandel:
Popien + Partner, München

Zeitraumen
2003 / 2004:
Bestandsaufnahme
Beteiligungsprozess
Zielkonzept
2004 / 2005:
Entwicklungskonzept
2005:
Rahmenplan

Gilching

Der starke Einwohnerzuwachs in den 80er und 90er Jahren hinterließ in Gilching mit seinen ursprünglich dörflichen Strukturen sichtbare Spuren. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung wurde erschwert. Im Jahr 2005 führte die Gemeinde Gilching daher einen städtebaulichen Ideenwettbewerb für eine landwirtschaftlich genutzte innerörtliche Freifläche – die sog. „Gilchinger Glatze“ – durch. Ziel war es, durch die Neustrukturierung dieser Fläche dem Ort eine neue städtebauliche Identität zu verleihen.

5



Engeres Wettbewerbsgebiet



Luftbild mit weiterem Wettbewerbsgebiet

Gilching im Landkreis Starnberg ist eine Gemeinde mit rund 17.000 Einwohnern ca. 15 km westlich der Landeshauptstadt München. Die Gemeinde ist dem Stadtumlandbereich des Verdichtungsraums München zugeordnet und als Siedlungsschwerpunkt eingestuft. Gilching hatte in den 80er und 90er Jahren ein gegenüber den Nachbargemeinden und dem Landkreis überdurchschnittlich starkes Bevölkerungswachstum zu verzeichnen. Auch wirtschaftlich nahm die Gemeinde mit der guten Anbindung zur Landeshauptstadt München in den vergangenen Jahrzehnten einen starken Aufschwung.

Ausgangslage

Das überdurchschnittliche Wachstum erschwerte eine geordnete städtebauliche Entwicklung und hatte ein städtebaulich heterogenes Erscheinungsbild zur Folge. Zwar wurde bereits in den 80er Jahren über einen Wettbewerb die Grundlage für ein neu zu schaffendes Ortszentrum gelegt, das Gilching mit den notwendigen zentralen Infrastruktureinrichtungen versorgen sollte – dieses ist aber nur zum Teil realisiert.

Vor dieser Entwicklungskulisse begann die Gemeinde Gilching Ende der neunziger Jahre mit der Neuaufstellung ihres Flächennutzungsplanes. Wichtige Ziele waren hierbei, die Innenentwicklung zu forcieren, die Leistungsfähigkeit der Infrastruktur zu erhöhen, die Bestandsgebiete aufzuwerten und einen qualitativ hochwertigen Grünzug im Ortskern zu entwickeln. Bei diesen Überlegungen zur zukünftigen städtebaulichen Entwicklung richtete sich die Aufmerksamkeit des Gemeinderats insbesondere auf ein unbebautes landwirtschaftlich genutztes Areal in zentraler Lage zwischen den Ortsteilen Altdorf, Neugilching, Waldkolonie und Argelsried.



Struktur



Grünraum



Wegeverbindungen

1. Preis

Vorgehen

Für diesen auch als „Gilchinger Glatze“ bezeichneten Bereich beabsichtigte die Gemeinde einen städtebaulichen Ideenwettbewerb durchzuführen. Die Planung sollte auch die umliegenden Ortsteile und die zentralen Einrichtungen östlich dieses Gebiets integrieren, Wohnbau- und Grünflächen zu etwa gleichen Teilen entwickeln und das Ortszentrum von Gilching städtebaulich ergänzen. Insbesondere sollten auch attraktive Grün- und Freiräume entwickelt werden, die den Bewohnern eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Für diese Aufgabe wurden nach einem vorgeschalteten Bewerbungsverfahren 35 Arbeitsgemeinschaften aus Stadtplanern und Landschaftsarchitekten eingeladen, Ideen für das Wettbewerbsgebiet zu entwickeln, um diesem zentralen Bereich Gilchings eine eigene städtebauliche Identität zu geben. Gegenstand des Wettbewerbs waren ein weiteres und ein engeres Wettbewerbsgebiet.

Weiteres Wettbewerbsgebiet

Das weitere Wettbewerbsgebiet hat eine Größe von rund 60 ha bei einer Längenausdehnung von rund 2,2 km. Es umfasst die bislang unbebauten Flächen zwischen den beiden Ortsteilen Alt- und Neugilching im Hauptort Gilching und ist von sehr heterogenen Nutzungen umgeben. Ziel war die Entwicklung eines übergeordneten, durchgängigen Grünzugs, der einen Bezug zu anschließenden Wohngebieten schafft und die angrenzenden Bereiche gliedert, die Orientierung innerhalb des Gemeindegebiets verbessert, bereits vorhandene Grünstrukturen vernetzt sowie vielfältige Aufenthalts- und Nutzungsmöglichkeiten bietet.

Weiter richtete sich der Fokus auf die Entwicklung der Innenbereiche und freiraumbezogener, eigentumsfähiger und flächensparender Wohnformen in verdichteter Bauweise. Für die bislang unbebauten Wettbewerbsflächen nördlich und südlich der Gilchinger Glatze waren Ideen zu erarbeiten, wie die im Flächennutzungsplan der Gemeinde Gilching dargestellten Bauflächen mit einem Grünflächenanteil von 50 % strukturiert werden können. Die geplante Nutzung war neben dem Grünzug hauptsächlich auf Wohnen und entlang des Starnberger Weges auf gemischt genutzte Bereiche ausgerichtet. Das Maß der Nutzung war entwurfsabhängig, wobei auf einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden geachtet werden sollte.

Engeres Wettbewerbsgebiet

Das engere Wettbewerbsgebiet der „Gilchinger Glatze“ hat eine Größe von ca. 15 ha, liegt nördlich der S-Bahnlinie und grenzt östlich an das neue Ortszentrum mit neuem Marktplatz im Norden und Bahnhofsvorplatz mit Gastronomieeinrichtungen im Süden.

Für das engere Wettbewerbsgebiet wurden Ideen erwartet, wie die bislang unbebaute Fläche im Zentrum von Gilching entwickelt werden kann. Der Anteil der Grün- und Freiflächen sollte dabei den Anteil an Bauflächen übersteigen. Die Grünfläche sollte vielfältige Nutzungsmöglichkeiten anbieten und einen Raum von übergeordneter Bedeutung für die Gemeinde Gilching schaffen. Parallel zur Geschäfts- und Einkaufsachse der Römerstraße war an eine übergeordnete Grünachse mit abgestuftem Freiraumsystem gedacht, deren zentraler Teil im Wettbewerbsgebiet liegt. Das Gebiet sollte mit den vorhandenen öffentlichen Räumen und Freizeiteinrichtungen vernetzt werden.

Neben der Grünfläche sollten qualitativ hochwertige, verdichtete Bauformen (hauptsächlich Wohnnutzung) im Zentrum von Gilching entwickelt werden.

Leitgedanke bei der verkehrlichen Erschließung innerhalb des Gebiets war die Schaffung eines Wohngebietes mit einem hohen Aufenthaltswert im öffentlichen Raum. Die bestehenden Fahrradwege sollten vernetzt und durch die Planung die Orientierung innerhalb des Gemeindegebiets insgesamt verbessert werden.



Strukturplan, 1. Preis



a



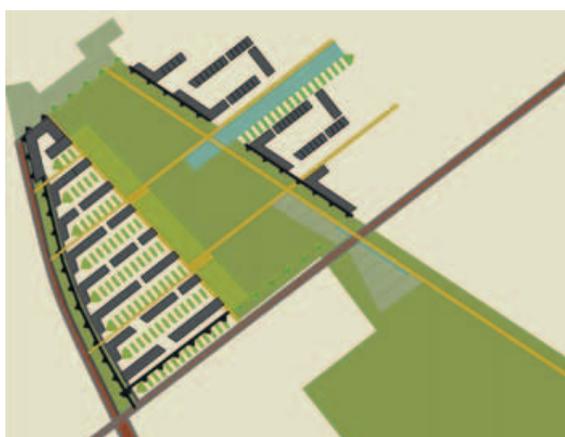
b



c

1. Preis

- a Landschaftsstadt
Gilching
- b Landschaftssenke
- c Am Wasserband



**Städtebauliche Rahmenplanung
Prinzipschema „Quartier am Stadtgarten“
und „Wohnhöfe am Wasserband“**

- Die Struktur der zum neuen Stadtgarten ausgerichteten Baufelder unterstützt die Vernetzung mit der Ortsmitte und den angrenzenden Landschaftsräumen und bietet günstige Voraussetzungen für eine solaroptimierte Gebäudeplanung.
- Qualitätsbausteine bezüglich Ökologie, Energieversorgung bzw. Energieverbrauch und Gestaltung in städtebaulichen Verträgen festlegen.

Ergebnis

In der Preisgerichtssitzung vom 16.12.2005 wurde der Wettbewerbsbeitrag der Arbeitsgemeinschaft Marcus Rommel, Architekten, Stuttgart/Trier, und Ernst + Partner, Landschaftsarchitekten, Trier, als 1. Preis ausgewählt. Das Preisgericht empfahl die Arbeit des 1. Preisträgers unter Beachtung der Anregungen und Empfehlung des Beurteilungstextes für die weiteren Verfahrensschritte zugrunde zu legen. In der Preisgerichtsbeurteilung heißt es: „Der Grünzug schafft in einer großzügigen Linieneinführung einen markanten Raumzusammenhang, der ein tragfähiges Konzept für die Weiterentwicklung des Siedlungsgefüges darstellt. Das südliche Baugebiet findet eine sinnfällige und maßstäbliche Erweiterung entlang dieser Linien. Die bauliche Erweiterung im Norden könnte etwas großflächiger angelegt werden (Bereich Starnberger Weg). Der Stadtgarten als neue Ortsmitte ist in Zuschnitt und Gliederung sehr gelungen. Besonders attraktiv und präzise ausformuliert sind die räumlichen Verknüpfungen und Übergänge zum Bestand. Rampe mit Unterführung, Erdkeil als Schallschutz, das Band entlang des Baufeldes sind gestalterische Elemente, die funktional sind, eine Bereicherung und Belebung des Parks darstellen und eine hohe Aufenthaltsqualität erwarten lassen. Das Entree im Norden ist räumlich geschickt gelöst, auch die ev. Kirche wird in den Zusammenhang des Stadtgartens mit einbezogen. Die Verbindung zum Ortszentrum wird baulich herausgearbeitet, das Wasserband als vermittelndes Element ist auch in einfacher Übersetzung vorstellbar. Die Baufelder sind klar strukturiert und erlauben eine flexible bauliche Entwicklung, die eine wirtschaftliche Umsetzung gewährleistet. Dem Schallschutz entlang des Starnberger Wegs wird mit der Winkelbebauung in maßstäblicher Weise Rechnung getragen, das Abrücken von der Bahnlinie im Süden bietet auch hier Schutz. Die Erschließung erfolgt vom bestehenden Straßennetz an den Rändern, die

Schnitt Nord-Süd





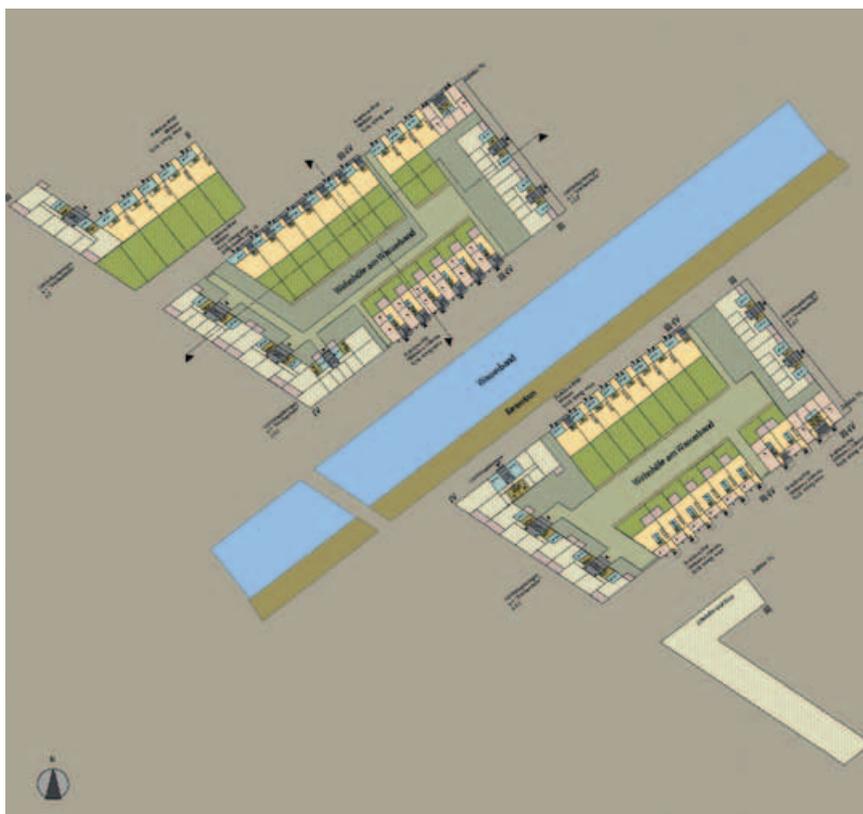
Städtebauliche Rahmenplanung

Quartier im Stadtgarten

- Durchgehende, städtebauliche Kante zum Sarnberger Weg bildet eine klare räumliche Fassung des Quartiers und gewährleistet lärmgeschützte, private Freiräume.

Schnitt Quartier im Stadtgarten

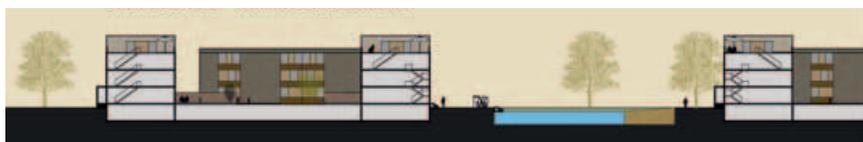




**Städtebauliche Rahmenplanung
Wohnhöfe am Wasserband**

- Versetzt angeordnete Zugänge in die Höfe sichern abgestufte soziale Raumcharaktere von öffentlich über halböffentlich zu privat.
- Differenzierte Wohnsituationen – Typologien um einen Hof fördern soziale, generationenübergreifende Durchmischung.

Schnitte Wohnhöfe am Wasserband



Verbindung Sonnenstraße – Andechser Straße ist nur als Geh- und Radweg vorgeschlagen; dies ist verkehrlich unzureichend gelöst. Das Konzept überzeugt in der großen Linie und im Detail und bietet eine robuste Ausgangsbasis für die weitere Ortsentwicklung Gilchings. Die Wohnbebauung südlich der Andechser Straße rückt zu nah an den Gewerbebetrieb Romacker.“

Städtebauliche Rahmenplanung

Die Präsentation der Wettbewerbsergebnisse stieß in der Öffentlichkeit auf großes Interesse. Auf Grundlage des 1. Preises wurde an der Umsetzung der Planung weitergearbeitet. Wichtige Eckpunkte der Planung bildeten dabei die Bahnlinie (S-Bahn München – Herrsching) und ihre Kreuzungspunkte, die Aufwertung und Entwicklung der Hauptachse Römerstraße/Rathausstraße, die Entwicklung einer neuen Wohnbebauung am Starnberger Weg und vor allem Erhalt und Gestaltung der großzügigen Freiräume. Ein Großteil dieser Aufgaben wurde über eine Rahmenplanung weiter konkretisiert, mit deren Erstellung die Preisträger des Ideenwettbewerbs, die Arbeitsgemeinschaft Marcus Rommel Architekten und Ernst + Partner Landschaftsarchitekten, beauftragt wurden; den Bereich Verkehr erarbeitete das Planungsbüro Lang + Burkhardt, München.

Im Ergebnis bietet der noch verbliebene Landschaftsraum als Verbindungsglied zwischen den Ortsteilen die Chance, eine prägnante identitätsstiftende neue Mitte auszubilden. Das Motiv einer „Landschaftsstadt“ kann zum Leitbild für die weitere Entwicklung werden.

Die städtebauliche Rahmenplanung wurde Ende 2007 abgeschlossen und vom Gemeinderat verabschiedet. Mit der Umsetzung der Rahmenplanung wurde noch nicht begonnen.

Planer
Städtebau:
M. Rommel, Stuttgart/Trier,
R. Brandhofer
Landschaftsplanung:
Ernst + Partner, Trier;
H. Ernst, S. Jacobs, A. Jessen,
Th. Müller
Energie:
Ingenieurbüro ebök, Tübingen

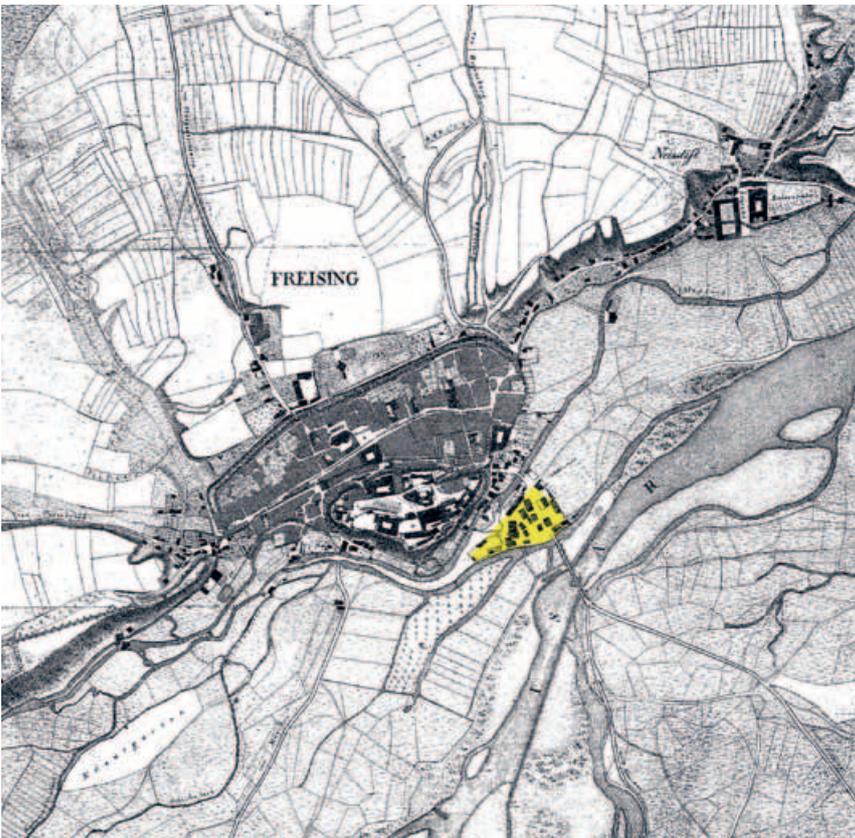
Zeitraum
Wettbewerb 2005
Rahmenplanung 2006 – 2007

Aufgegebene Gewerbestandorte, nicht mehr genutzte Bahnflächen und alte Kasernenareale in zentraler Lage stellen die Städte und Gemeinden zunächst vor stadtstrukturelle Probleme, bieten andererseits jedoch die Chance, diese Flächen wieder in den Stadtorganismus zu integrieren und für wichtige Stadtentwicklungsprojekte zu nutzen. Die Wiedernutzung dieser bereits erschlossenen Grundstücke verbessert die Auslastung und Wirtschaftlichkeit vorhandener Infrastrukturen. Zugleich wird die strukturelle und ortsgestalterische Situation aufgewertet.

Die Nutzung der am Rand der Altstadt gelegenen Fläche als städtischer Bauhof ist ihrer Lage und Bedeutung als historischer Stadteingang nicht angemessen. Daher gab die Stadt Freising eine städtebauliche Feinuntersuchung in Auftrag, um eine hochwertige bauliche Nutzung in Alternativen untersuchen zu lassen.

6

Urkataster 1810



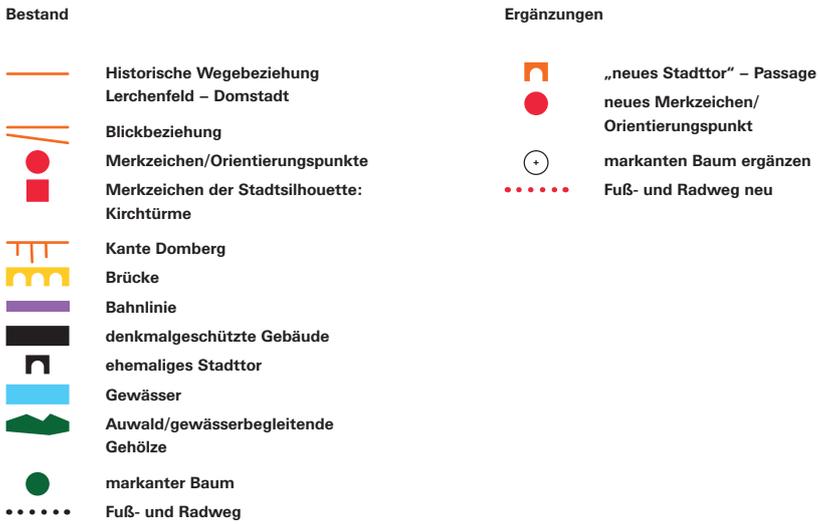
Ausgangssituation

Über Isar, Schleifermoosach und Moosach führte der historische Weg von München rechts der Isar über das Lerchenfeld und die sog. Moosach-Vorstadt in die Stadt. Die städtebauliche Bedeutung der Korbiniansbrücke als historische Wegeachse zur Domstadt ist immer noch gegeben, auch wenn der motorisierte Verkehr über die 1974 eröffnete Isarhochbrücke verläuft. Für den nicht motorisierten Verkehr ist der östliche Stadtzugang über die Korbiniansbrücke und das Untersuchungsgebiet auch heute noch die Hauptverbindung zwischen dem wachsenden Ortsteil Lerchenfeld und der Freisinger Altstadt bzw. dem Weihenstephaner Bereich.

Anstelle der Erdinger Straße übernimmt heute die Unterführung der Bahn und der Bundesstraße B11 die Funktion des Stadteingangs. Ihre Gestaltung als Verkehrsbauwerk entspricht weder den Anforderungen an einen behindertengerechten Ausbau noch ihrer städtebaulichen Bedeutung als attraktives „Tor zur Altstadt“.

Unmittelbar begrenzt wird das Untersuchungsgebiet von der Schleifermoosach im Südosten und der Bahnlinie im Nordwesten. Hier kreuzen sich wichtige Fuß- und Wegeverbindungen in Richtung Lerchenfeld und Bahnhof.

Baulich ist der zu überplanende Bereich im Wesentlichen durch den zu verlagernden Bauhof und einen Parkplatz geprägt. Diese Nutzung ist für die Lage und Bedeutung des Geländes als historischem Stadteingang nicht adäquat. Auch sind die Schnittstellen zu den angrenzenden Stadtquartieren aufzuwerten. Eine Neustrukturierung des Gebiets wird erschwert durch die Emissionen von Bahn und B11 sowie den hohen Grundwasserstand von 1-2 m unter der Geländeoberkante.



Bestandsanalyse
Städtebauliches Leitbild



Städtebauliches Leitbild

Inhalt der städtebaulichen Feinuntersuchung „Erdinger Straße / Parkstraße“ soll zum einen die Aufwertung dieses „Zwischenstadtbereichs“ als historische Eingangssituation der Stadt Freising sein. Zum anderen sollen verschiedene Nutzungen und deren Umsetzungsstrategien detailliert untersucht werden. Die Stadt will dabei auch verschiedene Möglichkeiten zur Mischung von Wohnen, Arbeiten und Infrastrukturreinrichtungen mit Konzepten zu deren Umsetzung aufzeigen.

Städtebauliche Leitidee ist, diese zentrale Fußgänger- und Radfahrerverbindung zwischen Lerchenfeld und Domstadt gestalterisch aufzuwerten. Die städtebauliche Bedeutung der Unterführung als Stadteingang soll wieder hergestellt und sichtbar gemacht werden. Für die einzelnen Planungsalternativen wurden folgende städtebaulichen Ziele formuliert:

- räumliche und gestalterische Aufwertung der Wegeverbindung durch eine verbreiterte, behindertengerechte Rampe
- Schaffung von Aufenthalts- und Verweilzonen entlang der Rampe bzw. im Bereich der Unterführung
- Aufwertung des Platzes am Aufgang der Unterführung
- Rückbau der überbreiten Erdinger Straße
- Visualisierung der historischen Achse
- Bahnübergreifendes Beleuchtungskonzept
- Verstärkung der Baumtore im Bereich der Brückenköpfe
- Herausarbeiten von Blickbeziehungen zur Altstadt und zum Domberg
- Integration des zu erhaltenden Baubestandes.



Alternative 1
Wohnen und Arbeiten
Schnitt



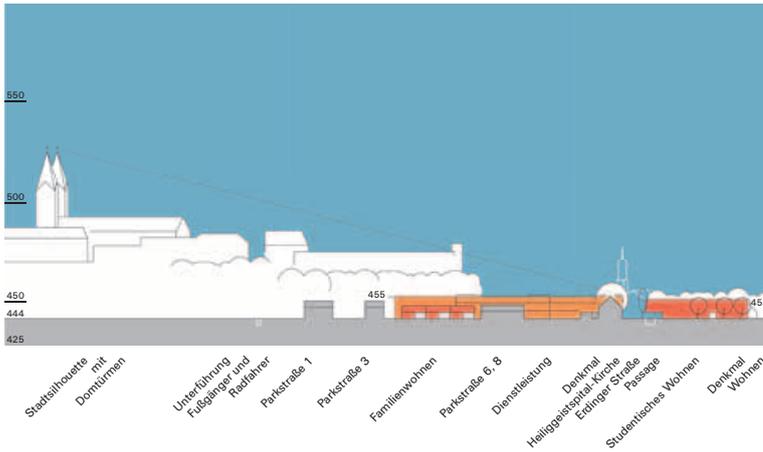
Lageplan

Alternative 1: Wohnen und Arbeiten

Die Strukturuntersuchung „Bahnhofsbereich Freising“ aus dem Jahr 2001 schlägt für das Quartier Erdinger Straße / Parkstraße „Stadtnahes Wohnen“ vor. Dieser Ansatz wird in Alternative 1 – Wohnen und Arbeiten („Neue Bürgerhäuser“ – Familienwohnen) – aufgegriffen und in Verbindung mit wohnungsbezogenem Arbeiten weiter konkretisiert.

Entsprechend dem städtebaulichen Leitbild stärkt die städtebauliche Grundstruktur die historische Wegeachse Korbiniansbrücke – Erdinger Straße – Heiliggeistgasse.

Aus einem städtebaulichen Einzelbaustein „Neues Bürgerhaus“ (Gartenhofhaus mit gewerblicher Nutzung im EG) mit 15 x 12 m Grundfläche werden kleinteilig strukturierte Baufelder entwickelt. Sie orientieren sich im Maßstab an der Altstadtbebauung im Bereich der ehemaligen Befestigungsanlagen. Die Höhenentwicklung der Neubebauung wird aus den Gebäudehöhen des umgebenden Bestandes (2 bis 3 Geschosse) abgeleitet. Somit werden vielfältige Blickbezüge zur Silhouette des Domberges erhalten. Als schallabschirmendes Rückgrat dieser Bebauung ist eine entlang der Bahnlinie verlaufende 110 m lange geschlossene dreigeschossige Gebäudezeile geplant. Im östlichen Quartier ist reine Wohnnutzung vorgesehen, im westlichen Quartier eine Nutzungsmischung aus Dienstleistung und Wohnen. Die Unterführung wird als behindertengerechte Rampe parallel zur Erdinger Straße fortgesetzt und in Richtung Parkstraße auf 10 Meter verbreitert. Die vorgeschlagene Struktur greift das „System“ auf und entwickelt es weiter. Sie integriert die bestehende Bebauung und schafft ein Bauquartier, das einen innovativen Ansatz mit Wohnen und Arbeiten in kleinen Einheiten ermöglicht. Die Erschließungsräume werden in Verbindung mit der Sammelparkierung in einem ebenerdigen Parkdeck in der Lärmschutzbebauung entsprechend als autofreie Gassen und Plätze mit hoher Aufenthaltsqualität konzipiert. Das Quartier kann damit – trotz der starken Lärmbelastung im Norden – eine hohe Wohn- und Arbeitsumfeldqualität entwickeln.



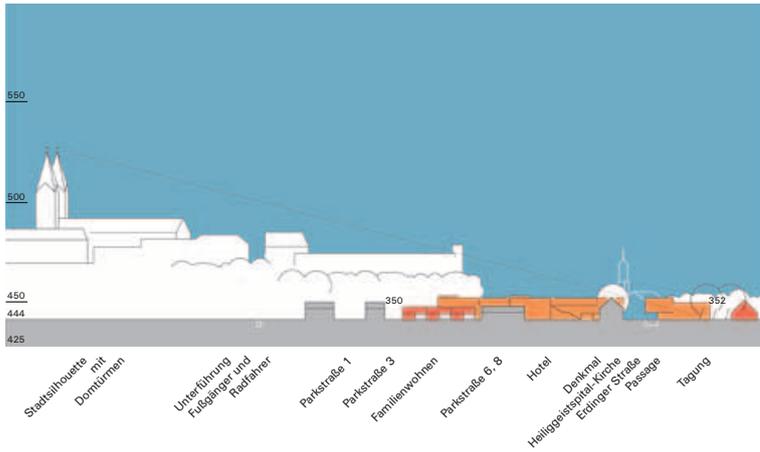
Alternative 2
Arbeiten und Wohnen
Schnitt

Alternative 2: Arbeiten und Wohnen

In Alternative 2 wird ein bestandsverträgliches Gesamtkonzept aus Dienstleistung und Wohnen nachgewiesen. Im westlichen Quartier wird eine stark gegliederte Gebäudestruktur für vielfältige Dienstleistungsnutzungen entwickelt. Ein parallel zur Bahnlinie stehender Gebäudeflügel bewirkt einen baulichen Lärmschutz für die anschließenden Bauteile und die Wohnbebauung an der Schleifermoosach. Östlich der Erdinger Straße wird die lärmabgewandte Kammstruktur für studentisches Wohnen mit einem verlängerten südlichen Gebäudeflügel entwickelt. Auch hier stärkt die städtebauliche Grundstruktur die historische Wegeachse. Die Erdinger Straße ist abwechselnd durch Gebäude und Bäume räumlich gefasst. Die Unterführung wird als behindertengerechte Rampe verlängert und als halb-offene Passage ausgebildet. Die vorgesehenen Gebäudehöhen fügen sich mit Wandhöhen von ca. 11 m im westlichen und ca. 9 m im östlichen Quartier gut in den Bestand ein. Der städtebauliche Maßstab des Gesamtquartiers wird in dieser Variante aufgenommen und entsprechend seiner Bedeutung weiterentwickelt. Die durchgängige Ost-West-gerichtete Baustruktur lässt sowohl bezüglich ihres Maßstabes als auch ihrer Raumbildung im städtebaulichen Kontext ein hohes Maß an Qualitätssteigerung für das gesamte Quartier erwarten. Die bauliche Fassung der bereits an der Einmündung Parkstraße beginnenden südlichen Rampe zur Fußgänger-Passage eröffnet – trotz der doppelten Trennwirkung von Bahnlinie und Bundesstraße – die Chance, den historisch bedeutenden östlichen Stadtzugang mit einem hohen Wiedererkennungswert neu zu formulieren.



Lageplan



Alternative 3
Beherbergung und Wohnen
Schnitt



Lageplan

Alternative 3: Beherbergung und Wohnen
 In dieser Alternative wird die Erdinger Straße städtebaulich prägnant durch eine Hotel- und Tagungseinrichtung gefasst. Die Nutzung des westlichen Quartiers korrespondiert hier mit der Nutzung des östlichen Quartiers. Für einen wirksamen baulichen Lärmschutz sind die drei Nord-Süd-gerichteten Baukörper entlang der Bahnlinie mit abschirmenden Glaswänden verbunden. Die Uferbebauung an der Schleifermoosach wird durch drei gereifte Familienhäuser ergänzt. Die durchgängige Nord-Süd-gerichtete Baustruktur betont die historische Achse in besonderer Weise. Sie ermöglicht zudem ein hohes Maß an Durchlässigkeit sowohl von der Altstadt als auch von der Auenlandschaft der Isar aus. Die Rampe zur Unterführung wird überbaut und ist nach Westen offen. Der Altstadtzugang ist mit der Foyerzone der Tagungseinrichtung verflochten. Durch die enge Verflechtung von halböffentlicher Tagungsnutzung und öffentlichem Stadtzugang kann an der platzartigen Ausweitung der Parkstraße ein neues „Stadtter“ als unverwechselbares Merkzeichen entstehen. Die Höhenentwicklung der geplanten Bebauung nimmt Bezug zum Bestand. Die Gesamtanlage Hotel / Tagungseinrichtung strukturiert die heterogene städtebauliche Situation nach einem strengen Ordnungsprinzip, das die historische Achse und Sichtbeziehungen konsequent architektonisch verkörpert und räumlich fasst. Dieser Lösungsansatz kann zu einer erheblichen Aufwertung dieser wichtigen städtebaulichen Situation beitragen und damit den östlichen Stadtzugang als Merkzeichen neu definieren.



Strukturvergleich der
3 Alternativen

3 Alternativen – ein Strukturvergleich
Wesentliche Aufgabe der städtebaulichen Feinuntersuchung ist auch die Überprüfung der einzelnen Alternativen im Ortsgefüge in stadtstruktureller Hinsicht. Dazu werden die drei Lagepläne der geplanten Alternativen in den größeren Umgriff der bestehenden Stadtstruktur eingefügt und vergleichend gegenübergestellt.

Die historische Entwicklung des Quartiers zeigt sich in einer Baustruktur mittlerer Größe mit Gebäudelängen von 15–20 m, bis max. 30 m in ein- oder zweigeschossiger Bauweise entsprechend der Hauslandschaft des nördlichen Oberbayern mit Steildächern. Die Struktur des aktuellen Bestandes ist überwiegend durch die Bauhofnutzung und im weiteren Umfeld durch das Arbeitsamtsgebäude an der Parkstraße sowie kleinteilige Wohngebäude geprägt.

Alternative 1 „Neue Bürgerhäuser – Familienwohnen“ geht mit der kleinteiligen Struktur in besonderer Weise auf die bestehende Wohnbebauung ein, ergänzt sie und schafft so ein Bauquartier, das einen innovativen Ansatz mit Wohnen und Arbeiten in kleinen Einheiten ermöglicht. Alternative 2 „Dienstleistung – Studentisches Wohnen“ wird als durchgängige Ost-West-gerichtete Baustruktur parallel zu den Gewässern (Moosach, Schleifermoosach und Isar) entwickelt. Sie lässt aufgrund ihres Maßstabs und ihrer Raumbildung im städtebaulichen Kontext ein hohes Maß an Qualitätssteigerung für das gesamte Quartier erwarten. Alternative 3 „Hotel und Tagungseinrichtung – Wohnen“ wird als durchgängige Nord-Süd-gerichtete Baustruktur entwickelt. Sie betont hiermit die historische Wegeachse und ermöglicht ein hohes Maß an Durchlässigkeit zwischen Altstadt und Auenlandschaft der Isar.

Fortentwicklung

Aufbauend auf der Alternative 1 der Strukturuntersuchung wird ein Bebauungsplan entwickelt.



Bebauungsplanvorentwurf

Planer

Koordination, Städtebau und Architektur:
B. Landbrecht, J. Daubenmerkl, T. Schlierbach,
München
Grünordnung und Freiraum:
Dr. C. Reitsam, M. Pfaffelhuber, Freising
Lärmschutz:
Steger+Piening, P. Meckl, München

Zeitraumen
2003 bis 2006

Mit der Auflassung von Gleisanlagen und Bahnflächen konnte Neu-Ulm Flächen von rund 18 ha für die Stadtentwicklung zurückgewinnen. Zudem eröffnete eine Gleistieferlegung die Chance, räumliche Verknüpfungen zwischen der bislang von den Bahnanlagen abgetrennten Innenstadt und den im Süden angrenzenden Stadtvierteln herzustellen.

7

Luftbild aus dem Jahr 2007
Bahnhof – Neu-Ulm 21 im Überblick



Die Stadt Neu-Ulm ist mit rund 51.000 Einwohnern Teil des Oberzentrums Ulm / Neu-Ulm mit insgesamt 170.000 Einwohnern. Die Innenstadt Neu-Ulms liegt zwischen der Donau sowie den weiter südlich verlaufenden Gleisanlagen und wird zu wesentlichen Teilen durch die rasterförmig angeordnete Blockrandbebauung aus der Nachkriegszeit geprägt.

Ausgangslage

Im Zuge der Neu- und Ausbauplanung der Deutschen Bahn für die Strecke Stuttgart-Ulm-Augsburg-München wurde in Neu-Ulm im Rahmen des „NU 21“ genannten Projekts die Tieferlegung der Bahngleise im Innenstadtbereich und der Rückbau der Gleisanlagen auf insgesamt vier Durchgangsgleise betrieben. Die Bahnanlagen befinden sich in einem tiefer gelegten Trogbauwerk. Die Oberkante des Trogs schließt mit der Geländeoberfläche ab. Durch die Auflassung der Gleisanlagen und Bahnflächen stehen der Stadt Neu-Ulm unmittelbar südlich der Altstadt somit ca. 18 ha Entwicklungsflächen zur Verfügung. Gleichzeitig eröffnete die Tieferlegung der vier Gleispaare im Bahnhofsbereich die Chance, die bislang von den Bahnanlagen abgeriegelte Innenstadt mit den südlich angrenzenden Freiräumen im Bereich der ehemaligen Festungsanlagen und den im Süden angrenzenden Stadtvierteln räumlich zu verknüpfen.

Für die Stadtentwicklung hat das Neu-Ulm 21 Projekt herausragende Bedeutung. Mit den Konversionsmaßnahmen wird das Ziel verfolgt, die gesamte Innenstadt zu stärken und ihre Bedeutung im gesamtstädtischen Gefüge hervorzuheben.

Das Gesamtgebiet Neu-Ulm 21 in zentraler Lage ist ringsum von verschiedenen Stadtquartieren umgeben. Nördlich an dieses Gebiet angrenzend befindet sich die Innenstadt mit rund 8.500 Einwohnern. Sie wurde als Festungsgarnison im 19. Jahrhundert mit einer rechtwinkligen Blockstruktur gegründet. Westlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befinden sich Gemengelage mit Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen, durchmischt mit Wohnen. Südlich angrenzend liegt ein aus der Nach-Festungszeit stammender waldähnlicher Park im ehemaligen Glacis. Die Ringstraße ist die Grenze zum südlich anschließenden ehemaligen amerikanischen Wohngebiet Vorfeld. Hier waren bis zum Abzug der amerikanischen Streit-

- Wohnen
- Dienstleistung/Wohnen
- Handel
- Gewerbe/Dienstleistung
- Grünfläche öffentlich
- Grünfläche privat
- Grüne Brücke
- Bahnflächen

kräfte Anfang der 90er Jahre die amerikanischen Soldaten mit ihren Familien untergebracht.

Rahmenplan 1998

Grundlage für alle von der Umstrukturierung betroffenen Flächen ist ein umfassendes Rahmenkonzept des Büros Albert Speer & Partner aus dem Jahr 1998, das seither für die städtebaulichen Entscheidungen des Stadtrats als Richtschnur dient. Dieser Rahmenplan „Neu-Ulm 21“ wurde im Zuge der Planungsphasen fortlaufend optimiert und umfasst das Nutzungskonzept für die verschiedenen Teilberei-

che. Er dient als Koordinierungsinstrument zwischen den einzelnen Planungsprozessen. Im Zuge des Plangutachtens für den Bereich südlich des Bahntrogs wurde der Rahmenplan konkretisiert. Hier lag der Schwerpunkt auf der Wohnnutzung. Nördlich des Bahntrogs, angrenzend an die bestehende Innenstadt, fand ebenfalls eine Konkretisierung statt. Hierbei waren Nutzungen aus den Bereichen Einzelhandel, Dienstleistung und Wohnen vorgesehen.

Städtebaulicher Rahmenplan NU21
Nutzungskonzept





1. Preisträger Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
Wohnen am Glacispark 2
Parkansicht

1. Preisträger Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich



Landesgartenschau 2008

Die Umbaumaßnahmen der Bahn begannen Ende 2003 und wurden Ende 2007 abgeschlossen. Nach Fertigstellung fand auf einem Großteil des Areals südlich der Bahntieferlegung im Bereich von Neu-Ulm 21 die Landesgartenschau Neu-Ulm 2008 statt, die sich mit einer zeitlich befristeten Ausstellung präsentierte. Damit wurde das 4,2 ha große Bau- und Grünfeld, das durch den städtebaulichen Brückenschlag zwischen Innenstadt und Glacispark nunmehr zur Verfügung steht, einer Zwischennutzung zugeführt. Die Landesgartenschau hatte ein dezentes Konzept mit vier Ausstellungsbereichen, die durch die sogenannte „Grüne Brücke“ verknüpft wurden. Die „Grüne Brücke“ führt durchgängig vom Donauufer quer durch die Innenstadt bis in die südlichen Stadtteile Vorfeld, Wiley und Ludwigsfeld. Sie stellt ein grünes Band dar, das aus einer Trasse für Fahrradfahrer und Fußgänger und aus mehreren Stegbauwerken, die über die Bahnanlagen und die Verkehrsschneisen führen, geknüpft ist. Nach der Landesgartenschau wurde auf diesen Flächen schrittweise mit der Verwirklichung des Projekts „Wohnen am Glacispark 2“ begonnen.

Plangutachten

Entsprechend dem Rahmenplan Neu-Ulm 21 steht ein Großteil der freigewordenen Bahnflächen für einen innerstädtischen und verdichteten Wohnungsbau zur Verfügung. Auf der Grundlage des Plangutachtens „Wohnen am Glacispark 1“ im Jahr 2004, aus dem der Architekt Stephan Braunfels als Sieger hervorging, wurde im November 2006 auf einem Areal von 0,8 ha südwestlich der Bahn- und Glacispark 1 mit dem Bau des Quartiers „Wohnen am Glacispark 1“ mit 60 Wohneinheiten und 6 Doppelhaushälften begonnen. Im größeren Abschnitt „Wohnen am Glacispark 2“ sind rund 360 Wohneinheiten vorgesehen.

Zur planerischen Vorbereitung des Projekts „Wohnen am Glacispark 2“ führte die Stadt im Jahr 2007 ein Plangutachten unter Beteiligung von neun Architekturbüros in Kooperation mit Landschaftsarchitekten durch. Die Aufgabenstellung gliederte sich in einen städtebaulichen Teil (M 1:500) und einen Realisierungsteil (M 1:200). Wesentlicher Bestandteil des städtebaulichen Teils mit einer Größe von rund 4,2 ha war die Entwicklung eines innovativen städtebaulichen Entwurfs, der die künftige Bebauung südlich der Bahntieferlegung aufzeigte. Ziel wa-



1. Preisträger Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich
 Wohnen am Glacispark 2
 Masterplan

ren qualitätsvolle, urban verdichtete Strukturen als Bindeglied zwischen Zentrum und Glacis-park. Das städtebauliche Planungsergebnis, das auch als Grundlage für die spätere Bauleit-planung diente, sollte im Realisierungsteil des Plangutachtens für einen Bereich des Plange-biets konkretisiert werden. Dieser war in vier Baufelder mit rund 6.500 m² aufgeteilt, die jeweils einem konkreten Investor zugeordnet waren. Ziel war die Entwicklung zeitgemäßer Wohntypologien in energie- und flächenspa-render Bauweise. Erwartet wurde hohe urbane Wohnqualität mit angemessenen Dichtewerten. Die Bewertungskommission entschied in einem anonymen Verfahren über die Rangfolge der eingereichten Arbeiten in den beiden Preisgrup-pen Städtebau und Wohnungsbau. Erster Preis-träger des Plangutachtens, Preisgruppe Städte-bau & Preisgruppe Wohnungsbau, war Prof. Kees Christiaanse, KCAP, Zürich. Sein Entwurf gliedert das Wettbewerbsgebiet in acht vier-bis achtgeschossige Baublöcke, die die Bau-struktur der gegenüberliegenden Innenstadt aufnehmen und bis zum Glacis weiterführen. In der Mitte des Quartiers befindet sich eine platz-artige Aufweitung. Hier verläuft – in Verlänge-rung der Maximilianstraße über den Bahntrog hinweg – die „Grüne Brücke“, die bis ins Wiley-Gelände führt.

Mit dem konzipierten Plangutachten wurde ein innovativer Weg verfolgt, der die künftigen Bau-träger am Planungsprozess beteiligte und gleichzeitig eine hochwertige städtebauliche und architektonische Qualität unter Beteiligung renommierter Architekturbüros gewährleistete.

Projektfortschritt

Mit Abschluss des Plangutachtens folgte die Optimierungsphase, welche im Rahmen von drei Workshops mit dem Büro KCAP und den künftigen Bauträgern durchgeführt wurde. Auf Grundlage des Workshopergebnisses wurde das Bebauungsplanverfahren im September 2009 abgeschlossen. Parallel hierzu erfolgte die Erschließungsplanung für das Areal. Seit November 2009 wird die Bebauung in Bauab-schnitten realisiert.

Planer
 Prof. K. Christiaanse, KCAP, Zürich

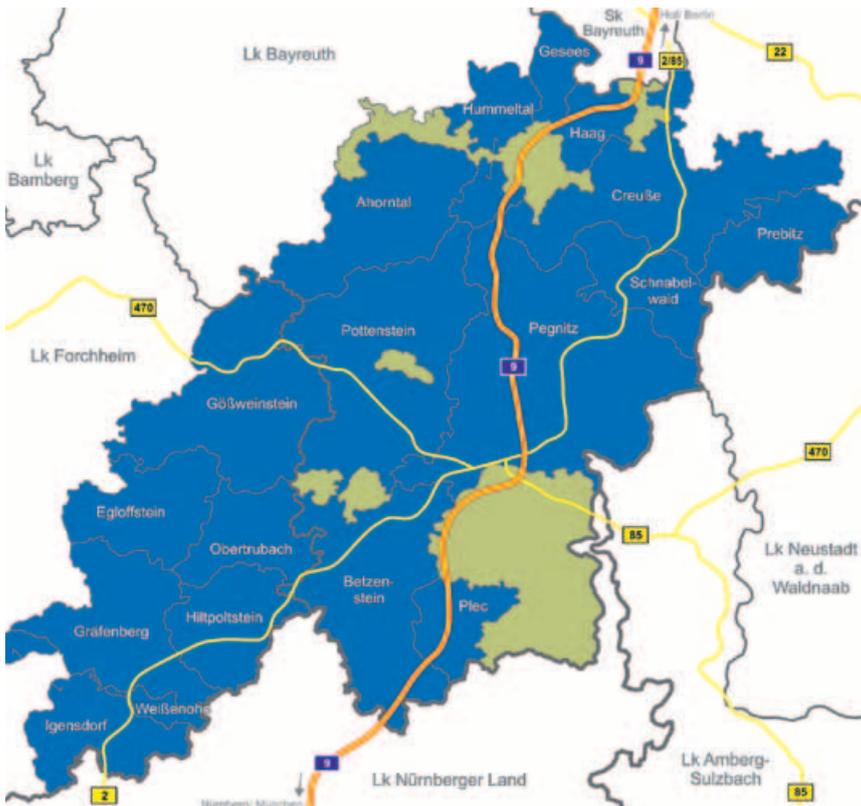
Zeitraum
 Plangutachten 2007
 Landesgartenschau 2008
 Realisierung ab 2009

Strategien einer kommunalen Siedlungsentwicklung müssen gerade auch vor dem Hintergrund des demographischen Wandels gemeindeübergreifende Szenarien und Perspektiven beinhalten. Die gemeinsame Nutzung von Infrastrukturen und technischen Einrichtungen ermöglicht einen wirtschaftlichen Betrieb durch eine effektivere Auslastung. Die Entwicklung von interkommunalen Gewerbeflächen nutzt die individuellen Stärken und ist unter dem Aspekt des Flächen- und Ressourcenschutzes von Vorteil. Bei knapper finanzieller Ausstattung kann die Leistungsfähigkeit insbesondere der kleineren Kommunen gestärkt werden.

Aus der überregionalen Kooperation „Wirtschaftsband A9 – Fränkische Schweiz“ ging ein Zusammenschluss von 16 oberfränkischen Kommunen hervor mit dem Ziel, einen gemeinsamen Gewerbeflächenpool zu schaffen, um Gewerbeflächen zu entwickeln und zu vermarkten. Die Einrichtung dieses regionalen Gewerbeflächenpools soll es ermöglichen, die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und der Flächenschonung miteinander in Einklang zu bringen.

8

ILE-Gebiet
 Gemeindefreies Gebiet
 Die ILE-Region – 18 kooperierende Kommunen

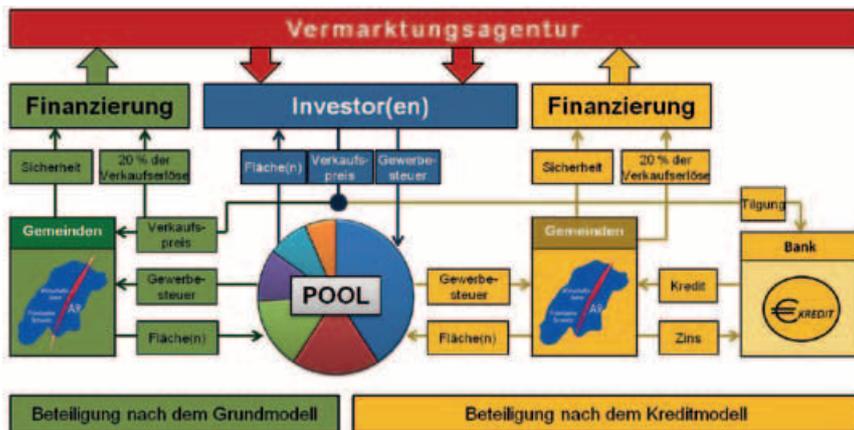


Anlass

Aufgrund der Internationalisierung der Wirtschaft sowie der voranschreitenden Zentralisation der Unternehmensstrukturen betrachten Unternehmen bei der Standortsuche häufig nicht mehr einzelne Kommunen, sondern mindestens die regionale Ebene. Der zunehmende Wettbewerbsdruck veranlasst viele Kommunen, weitere Gewerbeflächen auszuweisen, um ansiedlungswilligen Unternehmen oder ortsansässigen Betrieben mit Erweiterungsoptionen entsprechende Flächen zur Verfügung stellen zu können. „Einzelkämpfer“, die nur ihre eigene Gemarkungsfläche im Auge haben, haben dagegen zunehmend Schwierigkeiten, im Wettbewerb der Regionen zu bestehen. Häufig werden auch Flächen in Anspruch genommen, die schlecht an die bestehende Infrastruktur angebunden sind oder in ökologisch sensiblen Bereichen liegen. Der voranschreitende Flächenverbrauch bringt viele Kommunen an ihre ökonomischen und ökologischen Grenzen. Daher ist es notwendig, die traditionelle Gewerbeflächenpolitik zu hinterfragen, den interkommunalen Wettbewerb zu begrenzen und Finanz- und Flächenressourcen auf regionaler Ebene besser zu nutzen.

Projekt

Im Jahr 2006 haben sich 18 Kommunen aus den oberfränkischen Landkreisen Bayreuth und Forchheim im Rahmen eines Projektes der Integrierten Ländlichen Entwicklung (ILE) zum „Wirtschaftsband A9 – Fränkische Schweiz“ zusammengeschlossen. Aus dieser überregionalen Kooperation ging ein Zusammenschluss von insgesamt 16 Städten und Gemeinden – Betzenstein, Creußen, Gesees, Gößweinstein, Gräfenberg, Haag, Hummeltal, Hiltpoltstein, Igensdorf, Obertrubach, Pegnitz, Plech, Pottenstein, Prebitz, Schnabelwaid und Weißenohe – hervor mit dem Ziel, in interkommunaler Zusammenarbeit einen gemeinsamen regionalen Gewerbeflächenpool zur Entwicklung und Vermarktung von Gewerbeflächen anzulegen. Ein regionaler Gewerbeflächenpool bietet den Vorteil, Potentiale zu bündeln und schädliche Konkurrenz unter den Kommunen auszuschalten. Die Poolgemeinden können über eine gemeinsame Außendarstellung in einen überregionalen Wettbewerb eintreten, statt als „Einzelkämpfer“ mit wesentlich geringeren Vermarktungschancen aufzutreten. Zweck der Kooperation ist ein verbessertes und bedarfsgerechtes Angebot für ansiedlungswillige



Kombi-Modell zum Gewerbeflächenpool

Abschnitte und Bausteine der Entwicklung eines Gewerbeflächenpools

1. Abschnitt: November 2009 bis Februar 2010				
Fortführung der Runden-Tisch-Diskussion	Bildung einer Beratergruppe	Umfassende Kommunikationspolitik	Erfassung und Darstellung der Gewerbeflächen, auf Gemeindebasis nach Auswertung der Gemeindedaten	Befragung der kommunalen Entscheidungsträger und der Unternehmer mit Flächenbezug
2. Abschnitt: März 2010 bis August 2010				
Erfassung sämtlicher Gewerbeflächen in Kartenform und im Luftbild		Erfassung der bewertungsrelevanten Kriterien	Einbringung in ein Informationssystem	
3. Abschnitt: September 2010 bis Januar 2011				
Vorbereitung der Unterlagen für die Bewertungskommission			Diskussion und Akzeptanzanalysen bei allen Betroffenen	
4. Abschnitt: Februar 2011 bis Juli 2011				
Moderation des Bewertungsprozesses und Festlegung der Entscheidungen			Vorbereitung erster Marketing-Strategien und Modell-Ansätze	
5. Abschnitt: August 2011 bis Oktober 2011				
Vorbereitung für anschließende vertragsrechtliche Entscheidungen			Verfassen eines Schlussberichts	

Unternehmen sowie eine flächensparende Gewerbeentwicklung in der Region. Neben den wirtschaftlichen Zielen wie Kosteneinsparung und Risikominimierung bei der einzelnen Gemeinde sind über den Gewerbeflächenpool somit auch wichtige ökologische Ziele erreichbar.

Funktionsweise Grundmodell:

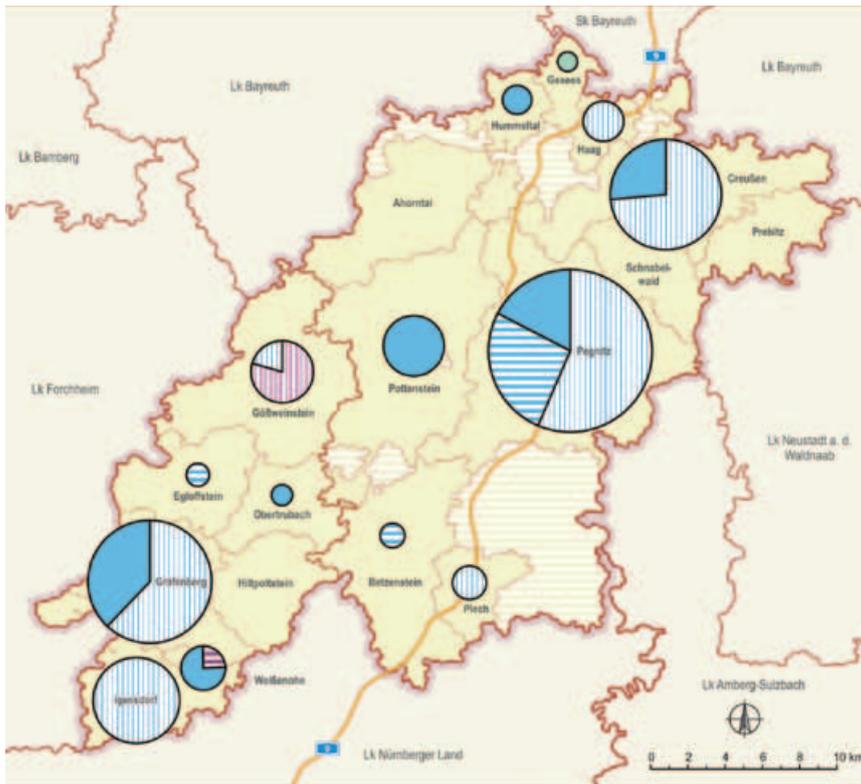
Der Grundgedanke eines Gewerbeflächenpools beruht darauf, die häufig als gegensätzlich angesehenen Ziele der Wirtschaftsentwicklung und des Flächensparens miteinander in Einklang zu bringen. Zu diesem Zweck bringen die beteiligten Kommunen ihre noch nicht belegten Gewerbeflächen in einen gemeinsamen Flächenpool ein und vermarkten diese gemeinsam. Der zuvor von einer unabhängigen Gutachterkommission geschätzte Wert der von einer Kommune dem Pool zur Verfügung gestellten Fläche bestimmt deren Anteil am Poolvermögen. Die Poolanteile der einzelnen Mitgliedskommunen sind später maßgeblich für die interkommunale Verteilung der Poolerlöse und –kosten.

Wird die von einer Kommune in den Pool eingebrachte Gewerbefläche verkauft, dann erstattet der Pool dieser Kommune die von ihr getragenen Erschließungskosten. Von den Verkaufserlösen, d.h. den um die Erschließungskosten geminderten Verkaufserlösen, erhält die betreffende Kommune jedoch nur einen Anteil, und zwar nach Maßgabe ihres Poolanteils. Dafür profitiert sie aber auch entsprechend ihres Poolanteils von den Verkaufserlösen anderer Poolkommunen. Die auf den verkauften Poolflächen erzielten Gewerbesteuereinnahmen fließen zunächst ebenfalls vollständig in den Pool und werden dann unter den Mitgliedskommunen entsprechend ihrer Poolanteile ausgeschüttet.

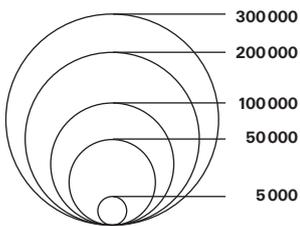
Kombi-Modell:

Um gezielt auf die Wünsche der beteiligten Gemeinden eingehen zu können, wurde dieses Grundmodell für das Wirtschaftsband A9 in einem diskursiven Projektverlauf zu einem spezifischen Modell mit zwei verschiedenen Beteiligungsvarianten, dem sog. Kombimodell, weiterentwickelt. Wie im Grundmodell bringen die Kommunen ihre Flächenpotentiale in den Pool ein und vermarkten diese gemeinsam. Die späteren Verkaufserlöse erhält jedoch nur die jeweilige Standortgemeinde, lediglich ein

Verfügbare Gewerbeflächen nach BauNVO und Erschließungsgrad



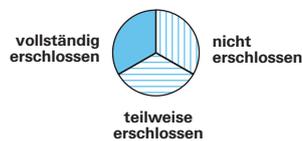
Gewerbefläche frei verfügbar (in qm)



Ausweisung nach BauNVO



Erschließungsgrad



gemeindefreies Gebiet

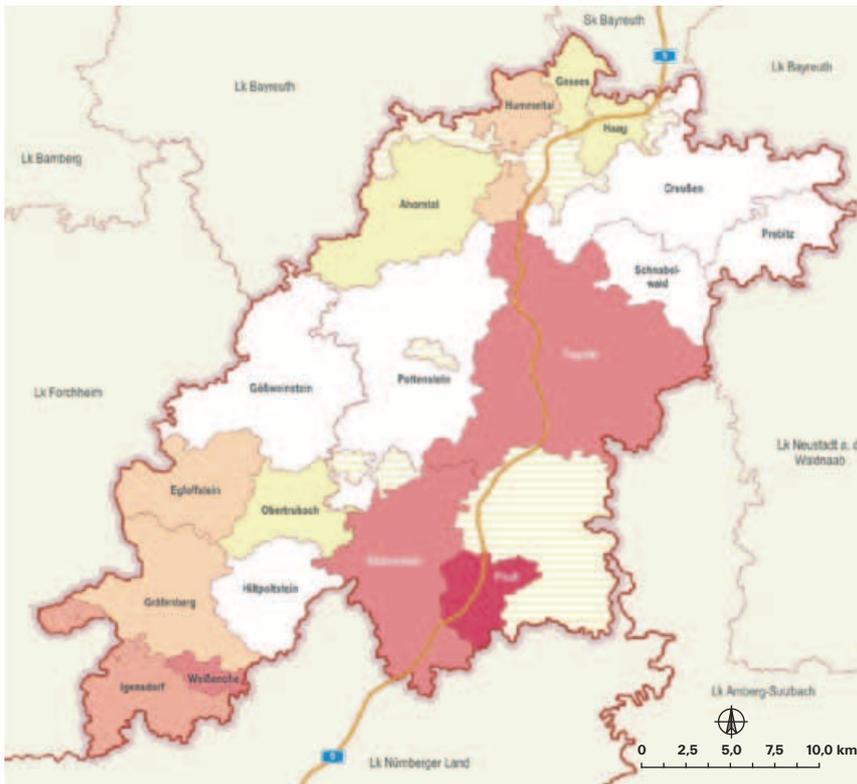
Vermarktungskostenbeitrag in Höhe von 20% wird zur Finanzierung des Pools einbehalten. Um nicht auf den tatsächlichen Verkauf eines Grundstücks warten zu müssen, kann eine beteiligte Kommune auch bereits bei dessen Einbringung in den Pool den geschätzten Wert in Form eines Bankkredits in Anspruch nehmen. In diesem Fall dient der spätere Verkaufserlös zur Tilgung des Kredits. Der Vermarktungskostenbeitrag muss jedoch auch in diesem Fall nach der erfolgreichen Vermarktung von der Kommune in den Pool eingezahlt werden. Der Vorteil dieser Variante ist für die beteiligten Gemeinden die Möglichkeit einer schnellen Kapitalisierung von Grundstücken. Das Risiko, dass der tatsächliche Verkaufserlös nicht zur Tilgung der in Anspruch genommenen Kreditsumme reicht, muss die Kommune jedoch in Kauf nehmen. Ebenso bedeuten die laufenden Zinsverpflichtungen für den Kredit eine zusätzliche finanzielle Belastung, die ausschließlich bei der einzelnen Kommune verbleibt. Im Gegensatz zu den Verkaufserlösen werden die Gewerbesteuererinnahmen analog zum Grundmodell anteilig auf alle beteiligten Kommunen aufgeteilt.

In der Diskussion steht die Erweiterung des Modells um die Möglichkeit, sich auch ohne eigene Flächen am Pool rein finanziell beteiligen zu können. Kommunen mit topographisch oder ökologisch schwierigen Lagen sollen somit animiert werden, auf die Ausweisung von Gewerbeflächen zu verzichten. Die entsprechenden Kommunen partizipieren nach Maßgabe ihrer Geldeinlage an den Flächenverkaufsgewinnen und Gewerbesteuererinnahmen des Pools. Durch die monetär bewerteten eingebrachten Flächen ist die Vergleichbarkeit zwischen den Geld- und Flächenbeiträgen zum Pool unmittelbar gegeben.

Die Stadt Pegnitz hat stellvertretend für die anderen Kommunen die Koordination und finanzielle Abwicklung des Projekts übernommen.

Umsetzung (Entwicklungsschritte)

In einer 1. Stufe (2008 – 2009) wurde ein Konzept zur Umsetzung eines Regionalen Gewerbepools erarbeitet. In einer 2. Stufe (2009 – 2011) soll die Einführung des Regionalen Gewerbeflächenpools erarbeitet werden. Die 2. Phase der Entwicklung des Gewerbeflächenpools gliedert sich in fünf Abschnitte. Die einzelnen Entwicklungsschritte sind in der Tabelle detailliert aufgeführt.



Einschätzung des zukünftigen Gewerbeflächenverbrauchs

 sehr hoch	 eher gering	 keine Angaben bzw.
 hoch	 gering	 keine Prognose möglich
 eher hoch	 sehr gering	 gemeindefreies Gebiet

Gewerbeflächenenerhebung

Eine im November 2009 bei den Kommunen des Wirtschaftsbandes A9 durchgeführte Befragung zur aktuellen Gewerbeflächensituation dient der Erläuterung der Ausgangssituation in den einzelnen Kommunen und ermöglicht Abschätzungen zum zukünftigen Bedarf an Gewerbeflächen. Es wurde festgestellt, dass im Raum des Wirtschaftsbandes A9 Fränkische Schweiz ca. 85 ha Gewerbeflächen vorhanden sind, die einer Vermarktung durch den Pool zugeführt werden können. Von diesem beachtlichen Flächenpotential sind ca. 22 ha vollständig erschlossen, ca. 9 ha teilweise erschlossen und ca. 54 ha noch nicht erschlossen. Das Gewerbeflächenpotential konzentriert sich in Pegnitz, Creußen, Gräfenberg und Igersdorf. Bei der Einschätzung des Gewerbeflächenverbrauchs der Kommunen innerhalb der nächsten 8 Jahre fällt auf, dass die an der Bundesautobahn A9 liegenden Kommunen mit einem hohen Gewerbeflächenbedarf rechnen. Der Einfluss der A9 auf den Gewerbeflächenverbrauch wird somit deutlich belegbar.

Resonanz

Mit der Einrichtung des Gewerbeflächenpools ist die Hoffnung der Kommunen verbunden, durch eine bessere professionelle Vermarktung neue Investoren zu gewinnen und somit neue Arbeitsplätze in der Region zu schaffen. Es ist das Bewusstsein vorhanden, dass durch ein solches „zukunftsweisendes Projekt“ die Entwicklung einer ganzen Region positiv beeinflusst werden kann. Auch die Möglichkeit, lokales „Kirchturmdenken“ abzubauen und somit die Konkurrenzsituation untereinander zu entschärfen, wird als äußerst positiv gesehen.

Sachstand

Die fünf Kommunen Creußen, Gesees, Gräfenberg, Obertrubach und Pegnitz schlossen sich in einem gemeinsamen privatwirtschaftlich organisierten Kommunalunternehmen zusammen, dessen konstituierende Sitzung Ende März 2011 stattfand. Der offizielle Festakt zur Gründung folgte am 7. Juli 2011. Weitere Kommunen erwägen ebenfalls ihren Beitritt.

Planer
Prof. Dr. Dr. h.c. J. Maier, RRV-Gesellschaft
für Raumanalysen, Regionalpolitik und
Verwaltungspraxis mbH, Kulmbach;
Mitarbeiter: S. Forster, T. Hofmann
Umsetzungsmanager Wirtschaftsband A9:
M. Breitenfelder

Zeitraum
2009 bis 2011 (geplant)

Der Münchner Norden weist trotz seiner Entwicklungsdynamik noch überragende kulturlandschaftliche Qualitäten auf – begründet durch seine strukturelle und ökologische Vielfalt. Um diese Qualitäten auch in Zukunft zu bewahren, stellten 10 betroffene Städte und Gemeinden kulturlandschaftliche Leitlinien auf, die auch Eingang in die kommunale Bauleitplanung finden sollen.

9



Luftbild A9/Allianz Arena, Fröttmaning

Ausgangslage

Der Siedlungsraum „Münchner Norden“ ist in der Region München eine besonders vielgestaltige Kulturlandschaft, deren Charakter und Erscheinungsbild sich – trotz der Lage im Ballungsraum München – über Jahrhunderte hinweg weitgehend erhalten hat. Durch seine strukturelle und ökologische Vielfalt weist der Münchner Norden überragende kulturlandschaftliche Qualitäten auf. Die ökologisch hochwertigen, gleichzeitig stimmungsvollen und ästhetisch ansprechenden Heide- und Moosbereiche prägen das landschaftliche Erscheinungsbild der ebenen Schotterlandschaft in besonderem Maße.

Die Gemeinden im nördlichen Umland der Landeshauptstadt München stehen unter starkem Veränderungsdruck resultierend aus Einwohnerzuwächsen, verstärktem Arbeitsplatzangebot und einer dynamischen Verkehrsentwicklung. Mit dem Flughafen im Erdinger Moos und dem Neubau des Fußballstadions in Fröttmaning hat sich diese Dynamik fortgesetzt.

Der Nutzungswandel von einer ehemals unberührten Naturlandschaft über eine in weiten Teilen extensiv agrarisch genutzte Kulturlandschaft zu einer modernen Funktionslandschaft prägen das heutige Erscheinungsbild durch großflächige, teilweise ineinander übergehende Siedlungsgebiete, lineare und flächige Infrastrukturanlagen, aber auch durch einen (noch) hohen Anteil an Freiraumpotentialen.

Der Münchner Norden ist Siedlungs-, Wirtschafts- und Transitraum, aber auch Kultur- und Freizeitraum mit einer Vielzahl an kulturhistorisch bedeutenden Bauten und Anlagen, wie z. B. die Schleißheimer Schlossanlagen oder das in weiten Teilen noch intakte, 300 Jahre alte Kanalsystem zwischen der Residenz in München und den Schlössern Nymphenburg, Schleißheim und Dachau. Aber auch hervorragende zeitgenössische Bauten, architektonische Kleinode und hochwertige Park- und Gartenanlagen sowie Badeseen und andere Erholungseinrichtungen bereichern diesen besonderen Landschaftsraum.

Projektziele

Das Projekt „Siedlung – Kultur – Landschaft“ hat die Zielsetzung, die Bedeutung der Kulturlandschaft, die kulturhistorischen Zusammenhänge im Münchner Norden und ihren Wert einer breiten Öffentlichkeit bewusst zu machen. 10 Kommunen (die Gemeinden Haimhausen, Is-

maning, Karlsfeld, Oberschleißheim und Unterföhring sowie die Städte Dachau, München, Garching, Unterschleißheim und Freising) haben sich zusammengeschlossen, um einen gemeinsamen kulturhistorischen Rahmenplan für den Münchner Norden aufzustellen. Intention war es auch, den politischen Entscheidungsträgern und regionalen Akteuren zu verdeutlichen, dass die herausgearbeiteten kulturlandschaftlichen Elemente und Werte künftig bei raumwirksamen Maßnahmen frühzeitig in die Planungsprozesse einbezogen werden sollten, um so „Lebensqualität vor Ort“ zu sichern. Hinsichtlich der Bauleitplanung soll das Projekt bei künftigen Siedlungsentwicklungen architektonisch, städtebaulich und landschaftsplanerisch zu einer „Inwertsetzung“ des Kulturraums beitragen und Impulse setzen.

Projektgebiet

Das Gebiet wird im Nordwesten vom Tertiären Hügelland, im Westen von Amper und Würm begrenzt. Im Osten reicht das Gebiet über die Isar hinaus bis in das Erdinger Moos (mit dem Flughafen München), im Süden bildet der Münchner Stadtrand die Abgrenzung.

Vorgehensweise

Grundlage ist ein Kataster der kulturlandschaftlichen Elemente und Ensembles. Hierzu wurden alle Kartengrundlagen der Jahre 1812, 1919,

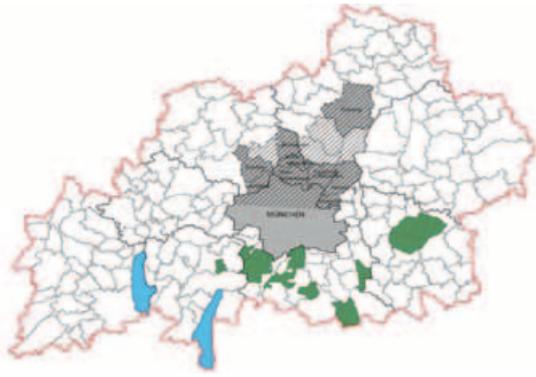
1960 und 2003 digital aufbereitet und angepasst. Zudem wurden alle erhältlichen Daten zusammengetragen, archiviert und ausgewertet. Informationen von Kommunen, dem Landesamt für Denkmalpflege, Bürgern, Landwirten, Heimatpflegern und kommunalen Vereinen wie dem Heideflächenverein Münchner Norden e.V., dem Verein Dachauer Moos e.V. und dem Erholungsflächenverein wurden bei der Erarbeitung miteinbezogen. Mit den Schlüsselpersonen, den Kommunen und Experten aus Forschung und Lehre wurden Workshops, Arbeitskreise und Expertensitzungen durchgeführt.

Die kulturlandschaftlichen Elemente wurden methodisch nach folgendem Schema erfasst:

- Grundlagen der Kulturlandschaft:
 - Naturraum, Kulturlandschaftsgeschichte, historische Dorfstruktur, historische Flurstruktur, historische Flächennutzung, historisches Verkehrsnetz
- Elemente der historischen Kulturlandschaft:
 - Denkmäler, Bereiche Siedlung/Landwirtschaft/Gewerbe/Verkehr/Freizeit/Religion/Staat/Militär, Assoziative Kulturlandschaft (z.B. Sichtachsen)
- Gesamtschau der historischen Kulturlandschaft:
 - Vernetzung der Einzelelemente untereinander, Wirkungszusammenhänge zwischen den naturräumlichen Faktoren und den historischen Einflusskräften.



Nördlicher Stadtrand
München – Übergang
zur Heidelandschaft



Untersuchungsraum



Elemente der Kulturlandschaft

Punkthafte Elemente

- 01 Religion, Kult
- 02 Staat, Herrschaft, Verwaltung, Recht
- 03 Militär, Verteidigung, Schutz
- 04 Siedlung, Wohnen
- 05 Land- und Forstwirtschaft, Gartenbau, Fischerei, Jagd
- 06 Gewerbe, Bergbau, Industrie
- 07 Verkehr, Infrastruktur, Transport, Handel
- 08 Sozialssektor, Wissenschaft, Dienstleistung
- 09 Wasserbau, Wasserwesen
- 10 Kultur, Erholung, Tourismus, Sport
- 11 Raumordnung, Planung, Natur- und Denkmalschutz

- Flächenhafte Elemente
- Linienhafte Elemente
- Barockes Sichtachsensystem
Sichtachse/Sichtbezug/Bezugspunkt
- Wichtige Blickbeziehungen im
Siedlungs- und Landschaftsraum



Potentiale der Kulturlandschaft
Naturräumliche Potentiale

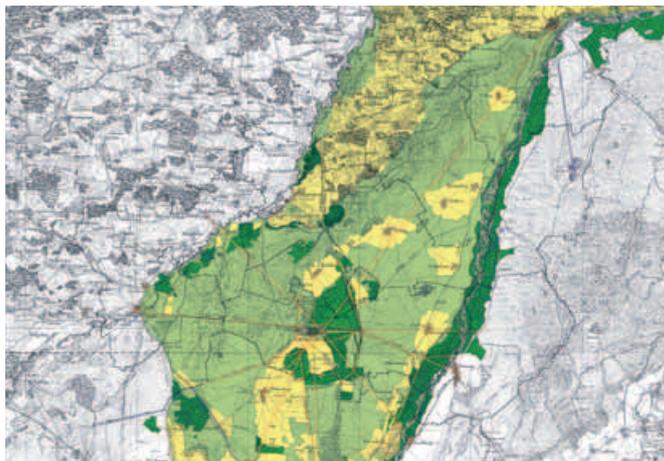
-  Tertiäre Hangkante
-  Taleinschnitte
-  Fließgewässer/Stehgewässer
-  Auwaldreste
-  Wald
-  Offenland – Moore, Heide

Kulturräumliche Potentiale

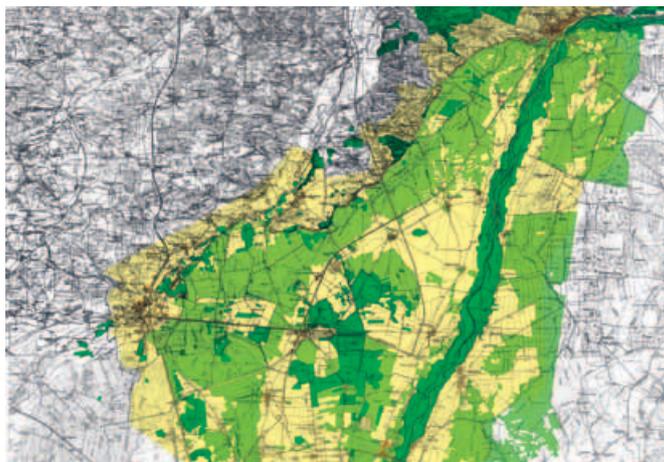
-  Barockes Sichtachsensystem
-  Landschaftsbild/Blickbeziehungen
-  Bedeutende Kulturelemente – historisch entstandene Elemente
-  Bereiche mit vielen kulturlandschaftlichen Elementen
-  Standorte von Innovationskernen
-  Flächenhafte Kulturelemente von besonderer Bedeutung
-  Prägende linienhafte Infrastrukturelemente
-  Stadt-/Gemeindegrenzen

Dargestellt wird der aktuelle Zustand im Münchner Norden bezüglich Siedlungs- und Verkehrsflächen sowie naturräumlicher Strukturen, aber auch die großflächigen infrastrukturellen Einzelemente, z.B: Flughafengebiet, Speichersee etc.. Die kulturhistorisch bedeutsamen Elemente umfassen rund 370 einzelne Positionen. Diese wurden Funktionsbereichen zugeordnet und numerisch erfasst. Damit ließ sich die Vielfalt der Elemente systematisieren, wengleich die Multifunktionalität der kulturlandschaftlichen Elemente geradezu ein Kennzeichen für ihre historische „Gewachsenheit“ ist und beispielsweise eine mehrdeutige Zuordnung verlangt hätte.

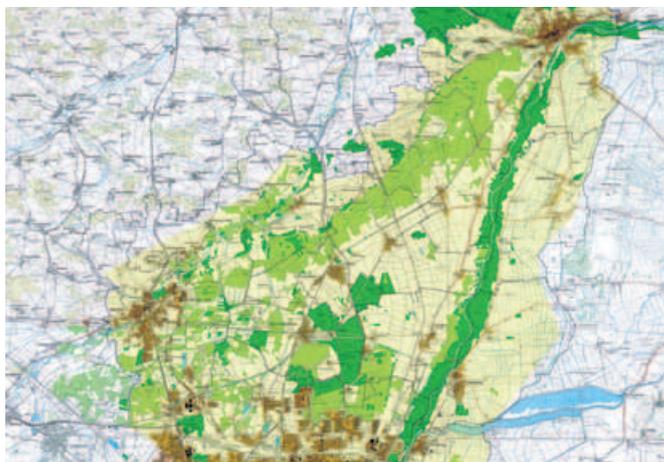




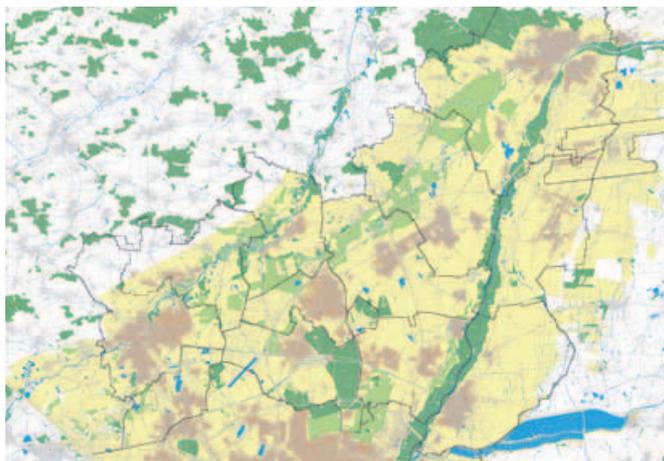
1812
Die noch geringe Landbewirtschaftung in der Schotterebene und ihre kleinräumige, aber intensive Bewirtschaftung im Hügelland, z.B. bei Haimhausen, sind erste Anzeichen für Entwicklungsimpulse.



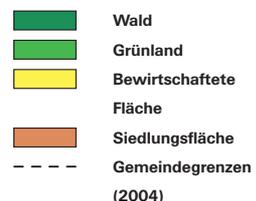
1919
Die Topographische Karte von 1919 zeigt eine deutliche Zunahme der bewirtschafteten Flächen, insbesondere zwischen München und Feldmoching sowie zwischen Eching, Neufahrn und Garching. Umfangreiche Torfabbaugebiete im Dachauer Moos und im Erdinger Moos sind kartiert. Östlich von Schleißheim z.B. sind noch große Heideflächen vorhanden.



1960
Die bewirtschafteten Flächen um die Ortschaften Lohhof, Eching, Neufahrn und nördlich von München haben stark zugenommen, ebenso in den Bereichen östlich der Isar. Im Norden Münchens entstehen größere Siedlungseinheiten wie Kaltherbergl, Hasenberg, Lerchenau und Feldmoching. Der markante Ismaninger Speichersee wurde 1929 in Betrieb genommen. Die Panzerwiese im Norden Münchens ist als große militärisch genutzte Übungsfläche deutlich zu erkennen.



2003
Die Offenlandbereiche sind stark zurückgegangen und durch großflächige Siedlungsbereiche zerteilt. Die ehemals großräumig gegliederte Landschaft mit eingestreuten Siedlungskernen erscheint in weiten Bereichen als ein kleinteilig strukturierter Raum. Restflächen der ursprünglich großen Moosgebiete sind nur noch im Freisinger Moos sowie südlich von Haimhausen und Dachau zu finden. Seit dem Zweiten Weltkrieg erfolgte ein enormer Schub im Zuwachs an überbauten Siedlungsbereichen, insbesondere in Unterschleißheim, Freising, Ismaning und Unterföhring, aber auch zwischen Dachau, Karlsfeld und München sind die Aufsiedlungen stark vorangeschritten. Entlang der Linie der S1 entwickelte sich ein Siedlungsband von Oberschleißheim über Unterschleißheim und Eching bis Neufahrn.





Sicht- und Wasserachse,
Oberschleißheim

Aufgrund der thematischen Bandbreite wurden Teilräume herausgegriffen und unter verschiedenen thematischen Schwerpunkten betrachtet. Diese Aspekte wurden in sechs sog. „Fensterplänen“ (Dachau, Garching, Oberschleißheim, Haimhausen, Unterföhring, Freising) exemplarisch aufgefächert und vertieft.

Besondere Wertigkeitsstufen waren dabei:

- Hangkanten des Tertiären Hügellandes mit Tälern
- Gewässer
- Auwaldreste, Waldareale und Offenlandbereiche
- Bedeutende historische Einzelelemente
- Flächenhafte Kulturelemente mit besonderer Bedeutung
- Teilräume der Kulturlandschaft mit besonderer räumlicher Dichte an landschaftskulturellen Einrichtungen
- Landschaftsbild/ Blickbeziehungen/ Sichtachsen
- Innovationskerne, wichtige Linieninfrastrukturen

Ergebnisse der Betrachtung

Kennzeichnend für die Entwicklung der Kulturlandschaft des Münchner Nordens war und ist ihr steter Wandel: Von einer ehemals großflächig landwirtschaftlich genutzten Landschaft hin zu einem Raum mit einer breiten Nutzungsvielfalt und einer fortschreitenden Aufsiedlung. Die Gegenüberstellung der topographischen Karten der Jahre 1812, 1919, 1960 und 2003 zeigt die enormen Veränderungen des Siedlungsraums.

Künftige Entwicklung

Prognosen zufolge wird sich die Entwicklungsdynamik des Münchner Nordens auch in Zukunft fortsetzen. Eine Politik der interkommunalen Strukturierung der Landschaft zur Sicherung von „Landschaftsbereichen“ hätte, mit Blick auf die weitere Aufsiedlung von Städten und Gemeinden, den Vorteil, dass in sich zusammenhängende und identitätsbewahrende, größere Kulturlandschaftsbereiche entstünden, die in ihrer Gesamtwirkung zur Bewahrung der kulturlandschaftlichen Potentiale beitragen würden.

Unter dieser Annahme können zwei Grundtypen für die künftige Entwicklung der Struktur und der Kulturlandschaft des Münchner Nordens beschrieben werden:

- Szenario 1: „weiter so – Entwicklung wie bisher“

Hier liegt die Annahme zugrunde, dass sich in Zukunft an der Nachfrage nach Gewerbe- und Wohnbauflächen und an der Ausweisungspolitik der Kommunen nichts Grundlegendes ändern wird. Langfristig könnte das Fehlen eines übergeordneten, gemeinsam abgestimmten, langfristig angelegten Entwicklungskonzepts zur Sicherung und Weiterentwicklung des Erbes „Kulturlandschaft“ zu einem schleichenden Identitäts- und Werteverlust führen.

- Szenario 2: „Stärkung der Kulturlandschaft“ durch interkommunal abgestimmte und kooperative Entwicklungsschritte

Hier scheint es eher möglich zu sein, in bestimmten, noch ausreichend großen Landschaftsbereichen die traditionelle Kulturlandschaft zu bewahren und gegebenenfalls in Teilbereichen auch wiederherzustellen. Den Kommunen verbleiben in diesem Szenario flächenmäßig gesehen ausreichend große Entwicklungspotentiale.

Städtebauliche Handlungsfelder

Städtebauliche Handlungsfelder im Kontext mit der Sicherung und Weiterentwicklung der Kulturlandschaft sind:

- Stadträumliche Aufwertungen (auch durch behutsame Verdichtung bestehender Standorte).
- Sichtbezüge und Sichtachsen (historische und neue) schaffen räumliche Zuordnungen, gliedern die Siedlungsfläche und verbessern die Orientierung.
- Städtebauliche Inszenierungen an besonderen und wichtigen Punkten zur Steigerung der Wahrnehmung und Attraktivität von Bebauung und Landschaft.
- Schaffung attraktiver Siedlungsränder zur freien Landschaft – Offenheit und Geschlossenheit signalisieren die gestalterische und funktionale Verknüpfung mit dem Landschaftsraum.
- Durchführung von städtebaulichen / landschaftsplanerischen Wettbewerben bei Siedlungsprojekten und Einzelvorhaben.
- Optimierung dörflicher Siedlungsstrukturen durch Funktionsmischung und dorferträgliche Dichten; Umgang mit landwirtschaftlichem Strukturwandel.
- Entwicklung von Landschaftsplänen für einzelne Schwerpunktbereiche.

- Weiterarbeit und Umsetzung von kulturlandschaftlichen Projekten auf überkommunaler Ebene, z.B.

- Vorbereitung einer Schrittfolge von Einzelprojekten, die aber zu einer gesamträumlichen Strategie führen.
- Entwickeln aufgabenbezogener Trägerschaften und kooperatives Einbinden der Städte und Gemeinden.
- Weiterführung der mit der BUGA 2005 gemeinsam erprobten „Planungskultur“, in Arbeitsgruppen städtebauliche und landschaftsplanerische Leitideen zu entwickeln und auf Gemeindeebene umzusetzen.
- Strategische Partnerschaft zur Entwicklung und Umsetzung eines Regionalparks Münchner Norden.

Eine gewachsene Kulturlandschaft kann geschichtliche und kulturelle Zusammenhänge wahren, die regionale Zusammengehörigkeit fördern, die Vielfalt der Teilräume stärken und eine nachhaltige Raumentwicklung ermöglichen.

Um dies zu unterstützen, wurde angeregt, ein kulturlandschaftliches Management mit einem Koordinator aufzubauen, zu dessen Aufgabebereich Berichtspflicht in den Stadt- und Gemeinderäten über Erfolge/Misserfolge bei der Entwicklung der Kulturlandschaft sowie die PR- und Marketingarbeit gehören.

Planer
Arbeitsgemeinschaft SIKULA:
D. Vancutsem, München
Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München; U. Bernard
LMU München, Institut für
Wirtschaftsgeografie; Prof. Dr. H. Job

Zeitraum
2003 bis 2006

Kreuzberg

Der Kreuzberg mit dem gleichnamigen Kloster ist ein religiöser und touristischer Anziehungspunkt von überregionaler Bedeutung. Kloster und angrenzende Orte stoßen durch die wachsenden Besucherströme jedoch an ihre Kapazitätsgrenzen. Ein interkommunales Entwicklungskonzept soll die unterschiedlichen Interessen der Betroffenen koordinieren, Nutzungskonflikte reduzieren und die vorhandenen Potentiale aufeinander abstimmen.

10

Weiler Kreuzberg mit Umgebung



Ausgangslage

Der Kreuzberg gilt als der „heilige Berg der Franken“ und ist zusammen mit dem Franziskanerkloster das spirituelle Zentrum der Rhön. 1692 wurden die heutige Kirche und das Kloster eingeweiht. 1710 wurde der Kapellen-Kreuzweg als einer der ersten auf deutschem Boden angelegt.

Das Kloster Kreuzberg liegt in der Gemarkung der Stadt Bischofsheim a.d. Rhön im Landkreis Rhön-Grabfeld. Der Landschaftsraum des Kreuzberges erstreckt sich darüber hinaus auch auf Teile der Gemarkungen der Gemeinden Sandberg (Lkr. Rhön-Grabfeld) und Wildflecken (Lkr. Bad Kissingen).

Der Kreuzberg selbst ist mit fast 928 m der höchste Berg in der fränkischen Rhön. Die UNESCO erkannte 1991 die alte Kulturlandschaft der Rhön als Biosphärenreservat an, das sich über die Bundesländer Bayern, Hessen und Thüringen erstreckt. Die Rhön hat sich seit mehreren Jahrzehnten zu einem überregional bekannten Wander-, Ausflugs- und Erholungsziel entwickelt. Mit dem Ausbau der Winter sportmöglichkeiten auf und um den Kreuzberg hat sich dieser zu einer der wichtigsten ganzjährigen touristischen Anlaufstellen in der Region entwickelt. Sie ist mit jährlich über 500.000 Besuchern für die Region von zentraler wirtschaftlicher Bedeutung.

Die verkehrliche und touristische Infrastruktur sowie die städtebaulichen Voraussetzungen des Klosters und der angrenzenden Orte stoßen mit dem stetig wachsenden Besucherstrom immer häufiger an ihre Kapazitätsgrenzen. Nutzungskonflikte zwischen Wallfahrern, Ausflüglern und Sporttreibenden sowie überlastete Zufahrtsstraßen und überfüllte Parkplätze sind die Folge mit negativen Auswirkungen auf das religiöse Leben und die Qualität des touristischen Angebots.

Vorhaben

Die Stadt Bischofsheim a.d. Rhön, die Gemeinden Sandberg und Wildflecken sowie die Landkreise Rhön-Grabfeld und Bad Kissingen wollen mit einem interkommunalen und interdisziplinären Entwicklungskonzept die zukünftige Entwicklung des Klosters optimieren. Die Schwerpunkte liegen hierbei auf den Bereichen Städtebau, Verkehr, Tourismus sowie Landschaftsraum und Landnutzung. Die Planung soll der Würde des Kreuzbergs Rechnung tragen und zukünftige Handlungsfelder für den städte-



Gemeinde Sandberg
(Straßenangerdorf)



Gemeindeübergreifendes
Entwicklungsleitbild

baulichen Bereich „Weiler-Kloster-Kreuzberg“ aufzeigen. Ziel des Planungsprozesses ist die Abstimmung der vielfältigen Nutzungsansprüche sowie die Koordinierung der unterschiedlichen Interessen der beteiligten Kommunen, der Landwirtschaft, der Anrainer des Klosters und der religiösen und wirtschaftlichen Interessen des Klosters.

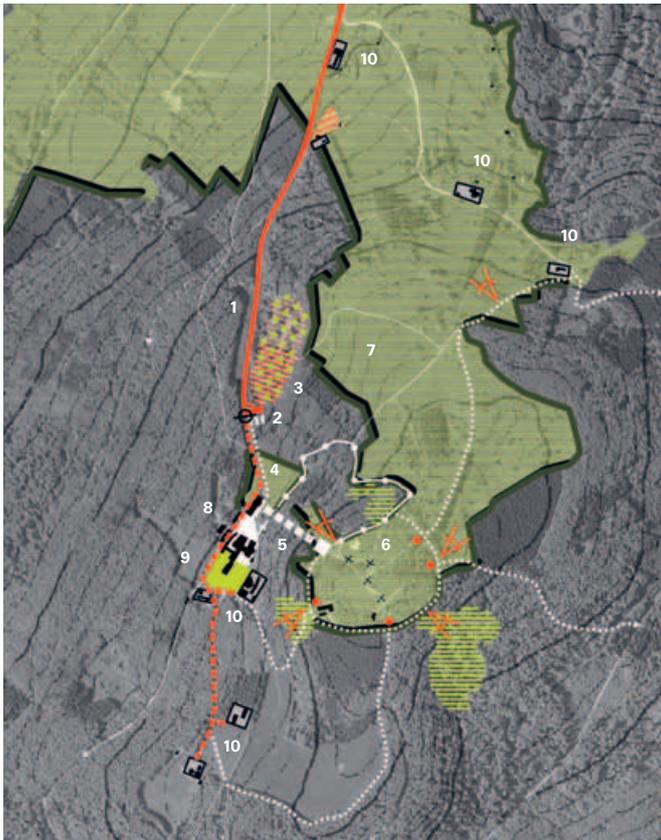
3 Betrachtungsebenen

Das Kloster Kreuzberg kann nicht losgelöst von der umliegenden Region, insbesondere den angrenzenden Kommunen – Stadt Bischofsheim, Markt Wildflecken und Gemeinde Sandberg – betrachtet werden. Hier sind die vorhandenen Potentiale durch die benachbarten Infrastrukturangebote, die Freizeitangebote, die Kulturlandschaft sowie die Landnutzung zu berücksichtigen. Der Planungsprozess bewegt sich auf drei Maßstabsebenen:

- Region mit der Stadt Bischofsheim a.d. Rhön und den Gemeinden Wildflecken und Sandberg (ILEK – Instrumente der ländlichen Entwicklung)
- Weiler Kreuzberg (ISEK – Integrierte städtebauliche Entwicklungskonzepte)
- Kloster Kreuzberg (ISEK)

Betrachtungsebene 1: Region

Das Untersuchungsgebiet umfasst ca. 175 km². Prägend für die Landschaft ist der Wechsel zwischen bewaldeten Flanken und offenen Kuppen. Das Relief ist stark bewegt und weist bis zu 500 m Höhenunterschied auf. Alle drei Kommunen liegen vollständig innerhalb der Grenzen des Naturparks und Biosphärenreservats Rhön. Siedlungsflächen befinden sich überwiegend im nördlichen Teil des Untersuchungsgebiets und liegen meist in den Talräumen. Südlich des Kreuzbergs nehmen die Walddörfer Waldberg, Sandberg und Langenleiten eine Sonderstellung ein. Kennzeichnend ist die exponierte Lage dieser Straßenangerdörfer auf Höhenrücken. Die Struktur der dörflichen Gemeinde Wildflecken wurde durch den 1937 errichteten Truppenübungsplatz bis heute nachhaltig verändert. Als aktive militärische Einrichtung entzieht er sich der kommunalen Planungshoheit. Schwerpunkte der Siedlungsflächen im Untersuchungsgebiet bilden die Stadt Bischofsheim a.d. Rhön und der Markt Wildflecken. Hier konzentrieren sich auch Versorgungsangebote und soziale Infrastruktur. Alle weiteren Orte sind eher landwirtschaftlich geprägt. Zukünftige



10 Trittsteine für die Entwicklung des Kreuzbergs (Entwicklungskonzept)

1. Erschließungskonflikte reduzieren
 - Eingeschränkte Zufahrt zum Kloster
 - Alternative Trassenführungen um das Kloster
2. Leistungsfähiges Schaufenster der Region aufbauen
 - Information, Regionalvermarktung
3. Parkplatz landschaftlich einbinden
 - Parkplatz sanieren und begrünen
 - Abfahrt zum Lift sichern
4. Fußweg Parkplatz – Kirche würdig inszenieren
 - Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr
 - Gestaltung des Weges
5. Weg zum Kreuz eindeutig axial entwickeln
 - Sichtbeziehung zu den Kreuzen
 - Lineare Treppengestaltung
6. Wegeführung am Kreuzberg entwickeln
 - Kuppenrundweg, Kreuzweg mit Stationen, Wander- und Pilgerwegen
 - Inszenierung der Anschlusspunkte
7. Typische Landschaften pflegen und entwickeln
 - Hochflächen freihalten, Ausblick herstellen
 - Raumkanten betonen
8. Vor- und Eingangsbereich von Kloster und Kirche für starke Besucherfrequenz gestalten
 - Konfliktreduzierung durch Nutzungsentflechtung (Gastronomie – Kirchenbesuch – Verkauf)
 - Eindeutige Wegeführung zum Kircheneingang
9. Kontemplative Bereiche schaffen und sichern
 - Devotionalienverkauf verlegen
 - Gestaltung der Freiflächen
10. Bauliche Erweiterung am Kreuzberg steuern
 - Richtlinien und Gestaltungsempfehlungen durch Bebauungsplan

Siedlungserweiterungen sollten sich auf diese beiden Orte konzentrieren, um die dortigen Infrastruktureinrichtungen zu sichern und zu stärken. In allen übrigen Orten sollte der Wohnbauflächenbedarf durch Innenentwicklung gedeckt werden.

In einem gemeindeübergreifenden Entwicklungsleitbild sind die Weichen für die zukünftige Entwicklung der drei Kommunen gestellt. Es zeigt wesentliche Maßnahmenschwerpunkte und baut dabei auf die lokalen Prägungen der Orte und den Qualitäten der Landschaft auf. Auf Betrachtungsebene Region haben sich u.a. folgende Ziele herauskristallisiert:

- Offenhalten der Kuppen des Kreuzbergs und des Arnbergs
- Talräume der Brend, Sinn und Schmalwasser entwickeln
- Walddörfer Sandberg, Waldberg und Langenleiten entwickeln
- Orts- und Landschaftsbild pflegen
- Wegeverbindungen ergänzen und attraktiv gestalten
- Ausblickpunkte im Bereich der Kuppen schaffen
- Beschilderungskonzept vereinfachen und vereinheitlichen
- Tourismuszentren Kreuzberg und Bischofsheim a.d. Rhön stärken
- Touristische Portale als Eingänge in das Erholungsgebiet Kreuzberg und Feuerberg ausbauen
- Gastronomie, Übernachtungs- und Tourismusangebote sichern und entwickeln.

Aus den Maßnahmenschwerpunkten und Handlungsfeldern sind Einzelmaßnahmen und Impulsprojekte abgeleitet worden, welche in Form von Projektvorschlägen eine gemeinsame Entwicklungsperspektive für die einzelnen Kommunen aufzeigen.

Betrachtungsebene 2: Weiler Kreuzberg

Der größte Teil des Kreuzbergs ist mit Mischwäldern besetzt. Für das Landschaftsbild bedeutend sind vor allem die offenen Kuppen. Die im Norden liegenden Wiesenflächen werden im Winter als Abfahrtspisten genutzt. Schwerpunkt der Siedlungstätigkeit ist der zentral gelegene Weiler Kloster Kreuzberg am Westhang. Daneben verteilen sich kleine Gehöfte, Hütten und vereinzelt Ferienhäuser im Norden über den Berg. Auf dem Gipfel des Kreuzbergs befinden sich der schon von weitem sichtbare Sendemast des Bayerischen Rundfunks sowie die



Betrachtungsebene 3:
Kloster Kreuzberg

Kloster Kreuzberg –
Stärken und Schwächen



- Stärken**
- Raum**
- Mischwald/strukturreiche Freiflächen
 - Blockschuttwälder
 - Raumprägende Bäume, Baumgruppen
 - Ausblick in die Landschaft
- Gestalt**
- Ortsbildprägende Gebäude
 - Baudenkmal
- Funktion**
- Rodelwiese
 - Gastronomieangebot
 - Brauerei

- Schwächen**
- Gestalt**
- Gestaltungsdefizite an Gebäuden und Mauern
 - Gestaltungsdefizite durch Materialvielfalt
 - Gestaltungsdefizite durch großflächige Versiegelung

- Funktion**
- Überlagerung von Fahrverkehr und Fußgänger
 - Wildes Parken
 - Nutzungskonflikte
 - Modernisierungsbedarf/Erhaltungsmängel
 - ungenutztes Gebäude

zugehörigen Betriebsgebäude. Jährlich finden 70–80 Wallfahrten zum Kloster Kreuzberg statt.

Ein begrenztes Parkplatzangebot sowie die Überlagerung von Fahrverkehr und Fußgängern führen an touristischen Spizentagen zu Verkehrskonflikten. Die funktionale und verkehrsbezogene Gestaltung des Großparkplatzes und des Weges vom Parkplatz zum Kloster sind kein würdiger Zugang für einen Wallfahrtsort. Weiter gibt es Defizite bei der Gebäudeerhaltung, bei der Besucherlenkung und -orientierung, sowie bei der Schonung von Umwelt und Natur.

Das Konzept für den näheren Bereich um den Kreuzberg zeigt unterschiedliche Handlungsfelder in Form von „10 Trittsteinen für die Entwicklung des Kreuzbergs“ auf. Der Zielkonflikt zwischen der intensiven touristischen Nutzung und der religiösen Bedeutung des Ortes bedarf zur Lösung abgestimmter Regelungen. Kernaufgaben sind hier die Organisation des fließenden und ruhenden Verkehrs, die Gestaltung der unterschiedlichen Wege als Erlebnisbereiche mit eigenständiger Charakteristik, die Festlegung von Zonen des Betriebs und Zonen der Ruhe und Kontemplation für den Klosterbereich sowie Regelungen für die bauliche Entwicklung auf den einzelnen Anliegergrundstücken. Für die Betrachtungsebene Kreuzberg werden die einzelnen Ziele und Handlungsfelder in konkrete Projektvorschläge übersetzt. Mögliche Schlüsselprojekte für die Entwicklung des Kreuzbergs sind die Steuerung der baulichen Erweiterung der vorhandenen Anwesen sowie die Schaffung eines Kuppenrundwegs.

Betrachtungsebene 3: Kloster Kreuzberg
Prägend für den Ort ist vor allem die Lage am dicht bewaldeten Westhang inmitten einer Lichtung. Den kompakten Kern des Weilers bilden das Kloster mit Kirche, Konvent, Wirtschaftsgebäuden und das nördlich liegende Bruder-Franz-Haus.

Die Gebäudenutzungen des Klosters lassen sich vereinfacht in 3 Bereiche teilen:

- die religiöse Nutzung
 - die Brauerei als Produktionsbetrieb
 - die Gastronomie für Pilger und Wanderer.
- Die räumlichen, gestalterischen und funktionalen Stärken und Schwächen dienen als Ansatz für die zukünftigen Entwicklungen des Weilers Kloster Kreuzberg. Die isolierte Lage des Klosters in einer einzigartigen Landschaft entspricht



Beispiel Schwächen:
großflächige Versiegelung



- Haupterschließung
- ■ ■ ■ Anliegerverkehr
- ● ● ● zentrale Fuß- und Pilgerwege
- verkehrsberuhigter Bereich
- Schranke
- H Haltestelle Shuttlebus,
Wendemöglichkeit
- öffentlicher Parkplatz
- P Anliegerparkplatz
- ▶ Zufahrt TG

Betrachtungsebene
Kloster Kreuzberg;
Teilkonzept Erschließung

einer Idealvorstellung von Abgeschiedenheit und Gottesnähe.

Die Würde des Ortes kommt insbesondere durch die Gestaltung der Freiflächen nicht angemessen zum Ausdruck. Gründe hierfür sind u.a. die unterschiedlichen Materialien und Oberflächen, die eine Disharmonie und ein unruhiges Gesamtbild vermitteln, sowie ein hoher Anteil asphaltierter Flächen. Die auf Betrachtungsebene Weiler Kreuzberg aufgezeigten Defizite spiegeln auch die Defizite des Klosters wider. Für die Entwicklung des Weilers Kloster Kreuzberg sind bereits übergeordnete Ziele und Handlungsfelder auf der entsprechenden Betrachtungsebene des Kreuzbergs definiert worden (10 Trittsteine). Diese werden nun auf Ebene des Klosters Kreuzberg anhand von Teilkonzepten und Maßnahmenvorschlägen konkretisiert.

Das Teilkonzept „Erschließung“ zeigt hierbei Maßnahmen zur Schaffung eines autofreien Klosterbereichs auf und ist die grundlegende Voraussetzung für weitere gestalterische Maßnahmen sowie zur Reduzierung von Nutzungskonflikten. Folgende Aspekte sind hierbei von Bedeutung:

- Neuordnung der Verkehre durch Trennung von Fahrverkehr und Fußgänger im Klosterbereich
- Organisation des ruhenden Verkehrs durch neue Parkplatzangebote
- Schaffung von Übersichtlichkeit und besserer Orientierung durch eine klare Wegeführung.

Planer
 Städtebau:
 Prof. M. Schirmer, J. Klüpfel, Würzburg
 Landschaftsplanung/Ökologie/
 Landwirtschaft:
 WGF Nürnberg, Prof. G. Aufmkolk; S. Ziesel
 Tourismusentwicklung:
 BTE – Tourismusmanagement,
 Regionalentwicklung, M. Behrens-Egge,
 Hannover

Zeitraumen:
 2006 bis 2008



Ziel des Teilkonzeptes „Nutzung“ ist die klare Zuordnung der Gebäudenutzungen in zwei unterschiedliche Bereiche:

- einen belebten, gastronomischen Bereich nördlich des Klosters
- einen ruhigen spirituellen Bereich im südlichen Umfeld der Kirche.

Die Teilkonzepte werden in einzelne Testentwürfe umgesetzt. Diese zeigen mögliche Projekte zur Umsetzung der Ziele für die Entwicklung des Klosters auf. Als Beispiele seien hier das Projekt „Verkaufsstände“ (Untersuchung von Alternativstandorten zur zukünftigen Platzierung der Verkaufsstände) und das Projekt „Kirchplatz/Klostergarten“ genannt. Sie zeigen Aufwertungspotentiale, die mit einer Verlagerung der Verkaufsstände genutzt werden können, und stellen Möglichkeiten zur Einbindung und Gestaltung des Klostergartens dar.

Weiteres Vorgehen

In einer Projektliste werden die Projekte auf der Ebene der Region, des Weilers Kreuzberg und des Klosters zusammengefasst. Dieser Projektkatalog ist keineswegs abschließend. Er zeigt vielmehr gemeinsam entwickelte Bausteine auf, die synergetisch zur Stärkung des Raums beitragen. Weitere Bausteine können jederzeit integriert werden.

Für die Umsetzung der Projektvorschläge ist die Fortführung der interkommunalen Zusammenarbeit durch die drei Kommunen und der zwei Landkreise Voraussetzung. Die Zusammenarbeit war bislang rein informeller Art. Für die Umsetzung werden folgende Maßnahmen diskutiert:

- gemeinsame Bauleitplanung für räumlich oder fachlich begrenzte Teilbereiche
- gemeinsame Finanzierung von Investitionen
- die Gründung eines Zweckverbandes
- privatrechtliche Formen der Zusammenarbeit
- sonstige Formen der Zusammenarbeit.



Bestehender Zugang zum Kirchplatz

Auf dem Pilgerweg von Süden lässt sich das Kloster heute nur erahnen. Der Blick auf die Kirche und die Klostergebäude wird hier durch zwei Verkaufsbuden fast gänzlich verwehrt.



Kirchplatz und Friedhof

Die Fotomontage zeigt die räumlichen Qualitäten des Bereichs vor der Kirche, wie er sich durch Wegnahme der Verkaufsbuden darstellt. Der Pilger hat freien Blick auf das Kirchenportal, den Friedhof mit Klostergarten sowie auf den Antoniusbau des Klosters.

Projekte „Kirchplatz/Klostergarten“ und „Verkaufsstände“ zur Umsetzung des Teilkonzeptes Gebäudenutzung

Kooperative Formen der Bürgerbeteiligung sind in einer aktiven Bürgergesellschaft ein wichtiger Bestandteil bei der Planung und Umsetzung städtebaulicher Projekte. Eine breite Bürgerbeteiligung ist für die Akzeptanz von Planungsentscheidungen und Umsetzungsprojekten, die strukturelle Veränderungen in einer Gemeinde mit sich bringen und für Jahrzehnte das Erscheinungsbild einer Kommune prägen, besonders wichtig. Leitbildprozesse, Bürgerwerkstätten, Bürgerbefragungen und andere Formen der Beteiligung sind Möglichkeiten, um das Interesse einer breiten Bürgerschaft an einer Mitwirkung zu wecken.

Das Ortszentrum von Pfaffenhofen a. d. Roth wurde seiner Aufgabe als räumliche und soziale Mitte in einer stark gewachsenen Gemeinde nicht mehr gerecht. Um die Verzahnung von Altort und neuer Siedlung und deren Funktionen nachhaltig zu verbessern, wurden im Rahmen einer integrierten Ortsentwicklungsstudie gemeinsam mit den Bürgern in unterschiedlichen Foren der Beteiligung Lösungen gesucht. Diese wurde in einem städtebaulichen Rahmenplan festgehalten.

11



Um 1970



Heute



Urkataster



Ortskern

Anlass

Im Markt Pfaffenhofen hat sich in den letzten 30 Jahren die Einwohnerzahl mehr als verdoppelt. Das starke Wachstum führte zu einer deutlichen Entwertung des Ortsbildes und zu funktionalen Mängeln. Die ausgedehnten Einfamilienhaussiedlungen am Ortsrand sind mit dem Altort nicht vernetzt, Wegeverbindungen nicht ausreichend vorhanden. Ebenso fehlte ein Konzept für die Ansiedelung von Infrastruktureinrichtungen, wie einem Vollsortimenter und wohnungsnahen Dienstleistungsangeboten. Da es Mitte 2002 vermehrt zu Bauanträgen im Bereich des Altortes kam, sahen die kommunalen Politiker letztlich Handlungsbedarf, um die Ortsmitte neu zu ordnen und zu gestalten. Ein tragfähiger Rahmenplan sollte entwickelt werden. Die Marktgemeinde hatte sich für eine umfangreiche Bürgerbeteiligung entschieden, um so eine höhere Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft bei der Bevölkerung zu erreichen. Da der Gemeinde nur geringe Mittel für die Umsetzung von Projekten zur Verfügung stehen, sind sie auf private Investitionen und bürgerschaftliches Engagement angewiesen.

Ausgangssituation

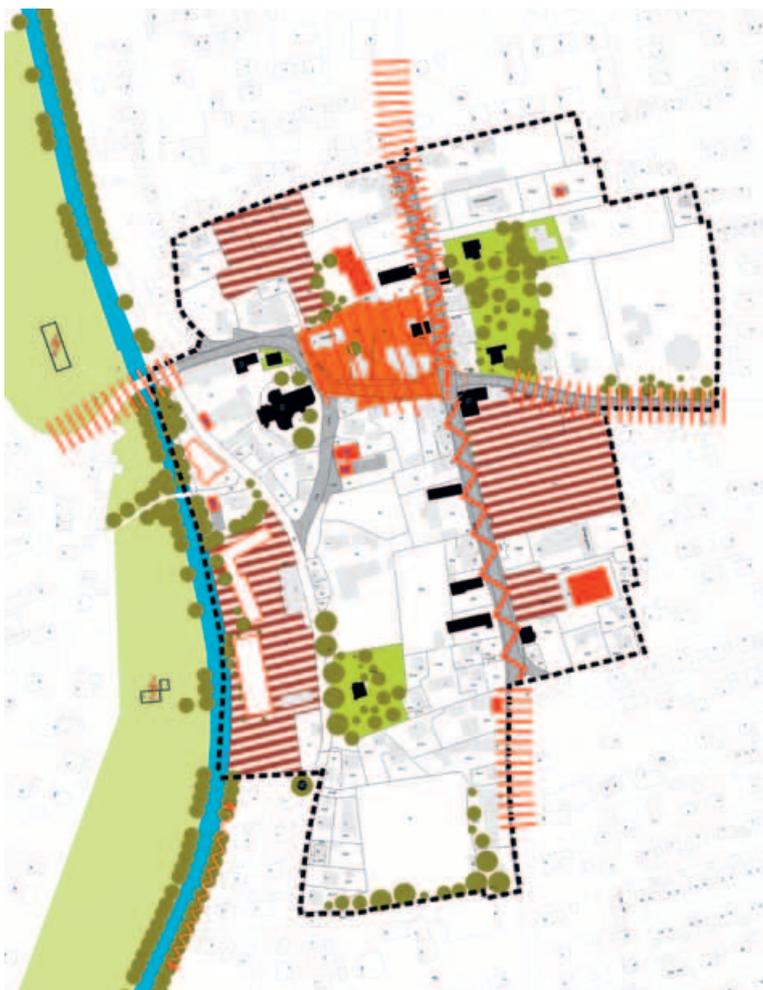
Als gravierende bauliche und funktionale Mängel in der Ortsmitte wurde u. a. der Gebäudeleerstand, Gestaltungs- und Nutzungsdefizite im Bestand und die fehlende Zugänglichkeit des Landschaftsraumes entlang der Roth festgestellt. Der öffentliche Raum ist ausschließlich auf den motorisierten Verkehr ausgerichtet und bietet damit kaum Aufenthaltsqualität. Dem gegenüber steht ein hohes Potential an freien Flächen bzw. Brachflächen im Zentrum und das große Interesse der Einwohner an der Weiterentwicklung der „Alten/Neuen Mitte“.

Prozess

Für die anstehende Planungsaufgabe hatte sich die Gemeinde für einen mehrschichtigen Planungs- und Beteiligungsprozess entschieden. Das beauftragte Planungsbüro entwickelte einen Prozess, der aus einem Wechsel zwischen Bürgerbeteiligung und Konzeptarbeit bestand. Nachfolgend werden die einzelnen Schritte kurz erläutert.



Auftaktveranstaltung



Ortsplan „Stärken – Schwächen“

Qualitäten		Probleme	
Räumlich		Räumlich	
	landschaftsräumliche Qualitäten der Roth/der Rothauen		störende Gebäude
	ortsbildprägende Gärten		diffuse Bereiche
	raumprägende Bäume und Baumgruppen	Gestalterisch	
	ortsbildprägende Gebäude		Erhaltungsmängel
			verkehrsbezogene Gestaltung
		Funktional	
			Gebäudeleerstand
			standortfremde Nutzungen
			Gestaltungs- und Nutzungsdefizite
			Barriere Hauptstraße, Durchgangsverkehr
			privatisierte Wegeverbindungen entlang der Roth
			Kreuzung mit hohem Unfallrisiko
			zusätzl. Stellplatzbedarf

Schritt 1 – Bestandsanalyse
 „Qualitäten und Probleme aus Sicht des Planers“
 Von den Planern werden die Werte und Mängel des Ortes analysiert. Neben der Erfassung der Strukturdaten und städtebaulichen Rahmenbedingungen, wie z.B. die Nutzungs- und Baustrukturen, wurde ein Modell im Maßstab 1:500 erstellt. Damit konnte der jeweilige Stand der Diskussion im Modell veranschaulicht werden.

Schritt 2 – Auftaktveranstaltung
 Bei der für alle Bürger offenen Veranstaltung wurden die Stärken und Schwächen des Ortes herausgearbeitet und gewichtet.

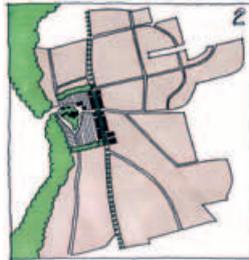
Schritt 3 – Zielanpassung durch Planer
 An Hand der Ergebnisse aus der Auftaktveranstaltung wurde die Bestandsanalyse überprüft und überarbeitet. Gesamtörtliche Entwicklungsziele wurden erarbeitet.



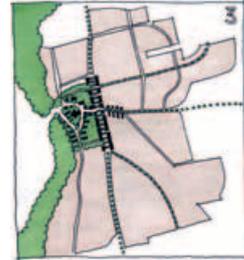
Zukunftswerkstatt
Arbeitsgruppen



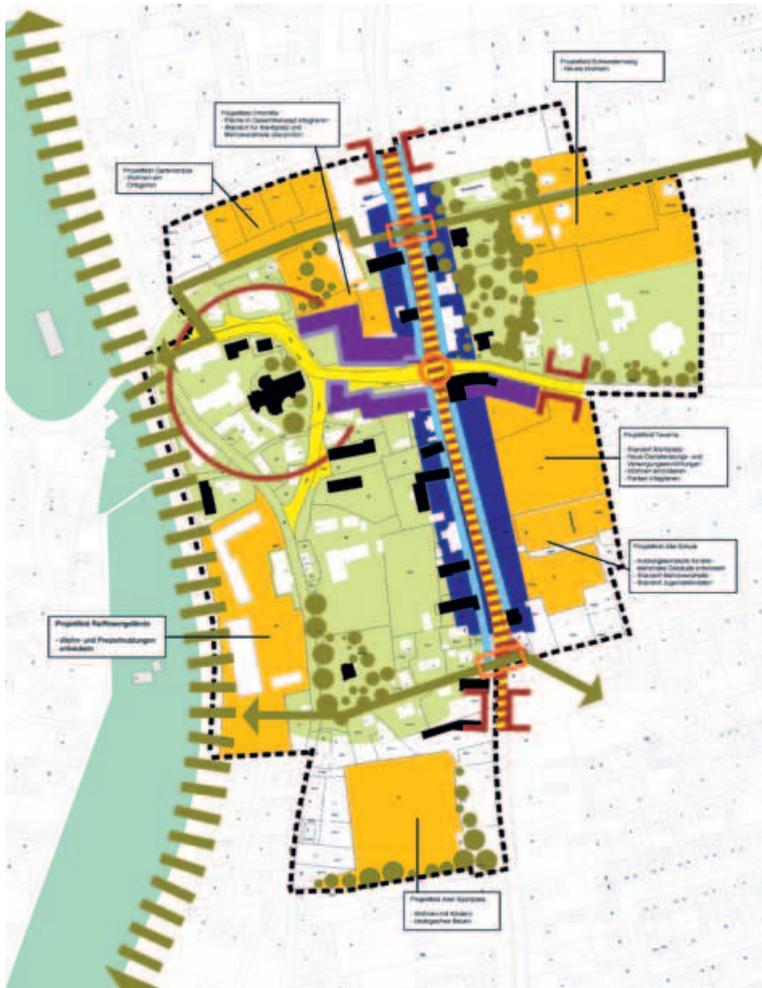
Modell „Grüner Dorfrand“



Modell „Verdichtetes Zentrum“



Modell „Dorf im Garten“



Leitbild = Entwicklungsmodell + Entwicklungsziele

Ziele – Räumlich

-  Roth erlebbar machen
-  Landschaft vor Bebauung schützen
-  grüne Verbindungen entwickeln
-  Ausbau des grünen Ortskerns
-  innerörtl. Grünbereiche erhalten
-  Kirchplatz räuml. fassen
-  Gebäudestruktur erhalten
-  Hauptstraße räumlich verdichten
-  Ortseingänge markieren

Gestalterisch

-  Gestaltung der Hauptstraße als Aufenthalts- und Verkehrsraum
 -  Straßen ortsgerecht gestalten
- Funktional
-  Versorgungseinrichtungen entwickeln
 -  Dienstleistungsangebot ausbauen
 -  Gemeinschaftseinrichtungen ausbauen
 -  Nutzungs- und Gestaltungskonzepte entwickeln

Verkehrlich

-  Überquerung der Hauptstraße verbessern
-  Verkehrssicherheit verbessern

Schritt 4 – Zukunftswerkstatt

Von den Bürgern wurde im Plenum und in Arbeitsgruppen Visionen und Ziele erarbeitet. Im Ergebnis wurden folgende 5 Ziele festgelegt:

- Verkehr integrieren (Verkehrsberuhigte Bereiche zw. Kirche u. Rathaus)
- Freizeit- und Erholungsangebot verbessern (Uferpromenade entlang der Roth schaffen)
- Angebot für die Jugend ausbauen (Jugendhaus, Freiflächen für Skater)
- Ortsmitte als Versorgungszentrum (Konzentration der Läden auf Zentrum)
- Kulturangebot ausbauen (Gebäudebestand kulturell nutzen, Kulturring)

Schritt 5 – Leitbild = Entwicklungsmodell + Entwicklungsziele

An Hand der Vorgaben aus den vorherigen Schritten wurden von den Planern städtebauliche Entwicklungsmodelle und Entwicklungsziele erarbeitet. Dabei entstanden drei Entwicklungsmodelle für das Ortszentrum mit jeweils unterschiedlichem Planungsansatz („Grüner Dorfrand“, „Verdichtetes Zentrum“, „Dorf im Garten“).

Weiter wurden räumliche Ziele (Zugänglichkeit Flussaue, Ausbau grüner Ortskern), gestalterische Ziele (Aufenthaltsqualität steigern) und funktionale Ziele (Versorgung mit Einzelhandel und Dienstleistung verbessern) für das Leitbild definiert.



Rahmenplan

	Gebäude
	Straßen, Wege, Plätze
	Grün- und Freiflächen
	raumprägender Baumbestand
	Straßenraumbegrünung
	Parken unter Bäumen
	Platzbegrünung
	Landschaftsraum
	Roth
	Naturdenkmal
	Baudenkmal

Schritt 6 – Handlungsfeld (Städtebaulicher Entwurf + Projekte)

In dieser Planungsphase wurden die programmatischen Ziele des Leitbilds und die daraus folgenden Entwicklungsmodelle in einen städtebaulichen Gesamtentwurf übertragen und konkrete Projekte entwickelt.

Schritt 7 – Bürgerversammlung

Im Rahmen einer Bürgerversammlung wurden die von dem Planungsbüro ausgearbeiteten Lösungsansätze/Handlungsfelder vorgestellt und diskutiert.

Schritt 8 – Rahmenplan

Die Ergebnisse aus der Bürgerversammlung, dem städtebaulichen Entwurf und den konkreten Projekten wurden zu einem Rahmenplan zusammengefasst. Dieser Rahmenplan wurde als verbindliche Handlungsgrundlage für die zukünftige Entwicklung Pfaffenhofens vom Gemeinderat beschlossen.



Projekt „Jugendhaus mit Dorfteich
– ehem. Raiffeisengelände“



Maßnahmen

- ■ ■ ■ ■ Vorbereitende Untersuchung
- ▨ Städtebauliches Feinkonzept
- Bebauungsplan
- Gestaltungshandbuch (Gestaltungsempfehlung Altort Pfaffenhofen)
- Grunderwerb
- ● ● ● ● neue Wege
- Straßenraumgestaltung
- Straßenraumbegrünung
- öffentliche Freifläche
- öffentliche Parkplätze
- Gemeinbedarf
- Sanierung ortsbildprägender Gebäude
- ② Einzelmaßnahmen z.B. Jugend- und Vereinshaus im Raiffeisengebäude mit Turm

Projekte

Parallel zur Aufstellung des Rahmenplans wurden bereits einige Projekte entwickelt und detaillierter dargestellt. Hierzu gehört auch der Bereich um Rathaus und Kirche, welcher zu einem multifunktional nutzbaren Raum (Markt, Feste) umgestaltet wird und durch die Ansiedelung neuer kultureller und öffentlicher Einrichtungen (z.B. Kulturscheune) eine höhere Attraktivität erhalten sollte. Zur Belebung des Ortszentrums sollte auch die Ansiedelung von neuen Läden entlang der Hauptstraße, in Nachbarschaft zum Rathaus, beitragen.

Um die störenden Gewerbebrachen und leerstehenden Flächen im Ortszentrum zu beseitigen, sollten diese gestalterisch (Wasser- und Grünflächen erweitern) aufgewertet, neue Nutzungen (Jugendhaus) festgelegt und Wohnbauflächen entwickelt werden.

Bei der Entwicklung von neuen Wohngebieten sollte vorrangig das Angebot für Familien und ältere Menschen erweitert werden. Die kurzen Wege zu Versorgungseinrichtungen und öffentlichen Grünbereichen bieten günstige Voraussetzung für diese beiden Bevölkerungsgruppen.



Realisierte Ladenbebauung
in der Hauptstraße



Planung Kirchplatz

-  **Fahrbahn – Asphalt**
-  **Pflasterdecke aus Granitpflastersteinen, gesägt**
-  **Granittiefbord mit vorgelagerter Rinne aus Granitgroßpflastersteinen (2-zeilig)**
-  **Grünfläche**
-  **Abbruch**
-  **Baumscheibe
1,5 m x 1,5 m**
-  **Laterne**

Realisierung

Die vorgenannten Projekte und Entwicklungsziele werden von der Gemeinde sukzessive umgesetzt. Für die Hauptstraße und die zentralen Plätze um Rathaus und Kirche wurden Feinuntersuchungen erstellt, auf deren Grundlage die bauliche Umsetzung begonnen wurde. Die Brachflächen entlang der Hauptstraße konnten auf der Basis eines Investorenwettbewerbs entwickelt werden. Durch den Wettbewerb war es der Gemeinde insbesondere möglich, eine hochwertige Architektur für den angesiedelten Lebensmittelmarkt sowie für ein Ärztehaus sicher zu stellen.

In der Hauptstraße und am Kirch- und Rathausplatz wird das Gesamtkonzept für den öffentlichen Raum baulich umgesetzt. Die Entwicklung weiterer Flächen im direkten Umfeld der „Neuen Mitte“ wird im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet.

Planer
Städtebau / Moderation / Projektsteuerung:
Prof. M. Schirmer, J. Petzl, J. Klüpfel,
A. Franzke, Würzburg

Zeitraumen
2002 bis 2003

Furth

Die Gemeinde Furth bei Landshut wollte die brachliegende Fläche der ehemaligen Kloster-Brauerei im Ortskern wieder angemessen nutzen. Um einen intensiven Meinungsaustausch unter allen Beteiligten und Interessierten zu ermöglichen, entschied sie sich für ein kooperatives Verfahren und eine Moderation des gesamten Planungsprozesses.

12

Ortskernbereich Furth



Ausgangslage

Die brachliegende Fläche einer ehemaligen Kloster-Brauerei im Ortskern der Gemeinde Furth sollte wieder einer neuen und hochwertigen Nutzung zugeführt werden. Der Gemeinde war es ein wichtiges Anliegen, den intensiven Agenda-Prozess vor Ort in die Planungen für diesen zentralen Bereich einzubringen. Das Gelände der ehemaligen Kloster-Brauerei stellt die ursprüngliche Ortsmitte, den alten Dorfplatz von Furth, dar. Unmittelbar südlich schließt die Kirche St. Sebastian mit Friedhof und das Altenheim der Caritas an, das im ehemaligen Further Schloss untergebracht ist. Nördlich der Klosterstraße liegt der Kindergarten. Östlich des Areals wurde das neue Dorfzentrum errichtet.

Vorgehen

In einem ersten Schritt initiierte die Gemeinde Furth einen runden Tisch zur Ermittlung des Bedarfs und der örtlichen Anforderungen sowie zur Entwicklung der Planungsziele und Formulierung eines Programms. Neben den Bürgern und Gemeinderäten wurden auch potentielle Investoren und Nutzer in dieses 2-tägige Werkstattgespräch eingebunden.

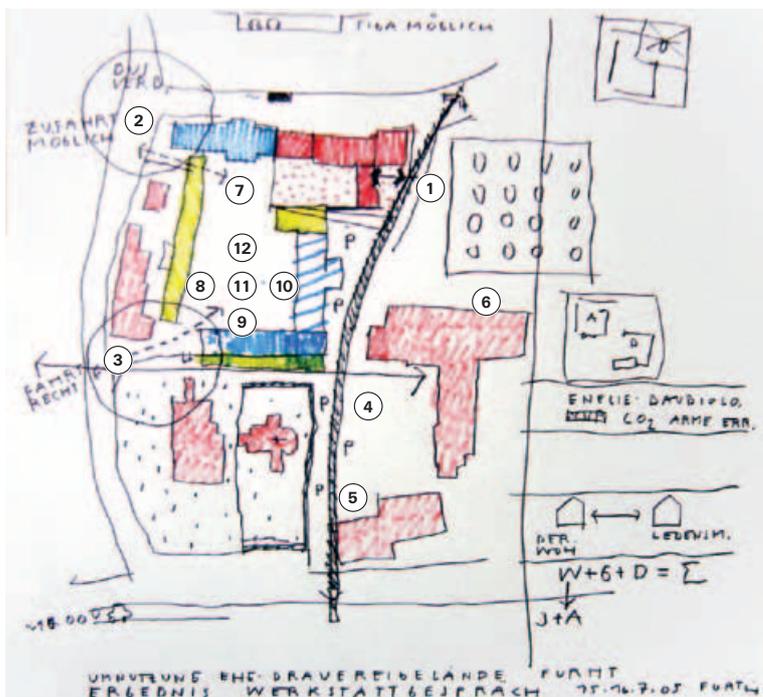
Die in einem intensiven Meinungsaustausch erarbeiteten und formulierten Wünsche und Ziele der Teilnehmer wurden zu einem vielschichtigen städtebaulichen Konzept zusammengeführt, das dem anschließenden zweiten Schritt – einem beschränkten Wettbewerb – als Grundlage diente. Im Wesentlichen wurden folgende Grundideen herausgearbeitet:

- Verknüpfung von Dienstleistung und Wohnen
- Mischung von Jung und Alt
- Betreutes Wohnen für Senioren
- Vernetzung durch entsprechende Infrastruktur
- Schaffung eines qualitativollen öffentlichen Raumes.

Der begrenzt offene Wettbewerb als 2. Schritt wurde im kooperativen Verfahren mit einer offenen Diskussion der Planungsvarianten verknüpft. Dabei wurden von der Gemeinde als Auslöserin „Schlüsselpersonen“ hinzugezogen. Dies eröffnete die Möglichkeit, während des Wettbewerbsverfahrens Ergänzungen zu den Lösungsbeiträgen einzubringen. Das Ergebnis des Wettbewerbs sollte in einen Bebauungsplan münden. Das Werkstattgespräch wie auch der weitere Planungsprozess wurden von einem Experten moderiert.



Bürgerbeteiligung im
Werkstattgespräch



Ergebnis des Werkstattgesprächs

- | | |
|---|--|
| 1 Erschließung des privaten Bereiches nur von Osten | 8 Neubau anstelle der Remise möglich; Einbeziehung der bestehenden Gastwirtschaft wichtig |
| 2 Verkehrsmäßige Neuordnung des Kreuzungspunktes (Zufahrt Kindergarten, Schule) | 9 Prüfen der Möglichkeit einer Nachnutzung des ehemaligen Stallgebäudes |
| 3 Fahrtrecht bei jetziger Zufahrt soll weiterhin möglich bleiben | 10 Kleinversorgungszentrum in Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur der näheren Umgebung erwünscht |
| 4 Schaffung einer Verknüpfung zwischen dem bestehenden und dem neu zu bauenden Ortszentrum | 11 Die Qualität des großzügigen Innenhofes wird geschätzt – die Neustrukturierung sollte entsprechend großzügig sein |
| 5 Ermöglichung von Kurzzeitparken an der Rathausstraße | 12 Unterbringung von Stellplätzen, eventuell auch einer Tiefgarage |
| 6 Künftige neue Siedlung (bestehender Bebauungsplan) | |
| 7 Alte Mälzerei erhaltenwert; Vorschläge für die Nachnutzung sind ein wesentlicher Teil der Aufgabe | |

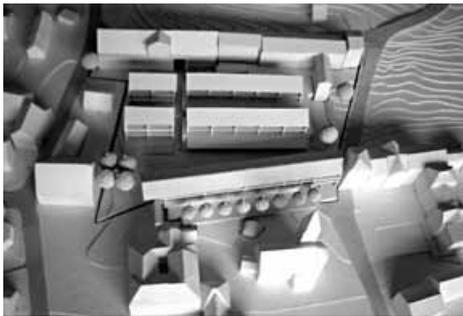
Im Werkstattgespräch wurden die angestrebten Nutzungen für das Planungsprogramm erarbeitet. Diese umfassen ein Versorgungszentrum in Ergänzung der vorhandenen Infrastruktur der näheren Umgebung, eine Einrichtung für Senioren (betreutes Wohnen) in Ergänzung zum bestehenden Altenheim der Caritas, „Wohnen im Zentrum“ sowie Büros und Räume für freie Berufe.

Es sollten neue Fußwege- und Grünbeziehungen als stadträumliche und funktionale Verflechtungen unter Einbeziehung der angrenzenden Bereiche geschaffen werden. Für die angestrebten Nutzungen waren ausreichend Stellplätze innerhalb des Planungsgebietes vorzusehen. Sie sollten in Tiefgaragen und als oberirdische Stellplätze angeordnet werden. Gleichzeitig war die Aufenthaltsqualität des Hofes zu sichern.

Die Freiflächen sollten einen stärkeren Bezug zum ehemaligen Schlossgarten, zum Kirchhof sowie zum bestehenden Ortszentrum erhalten. Die Gestaltung der Grün- und Freiflächen sollten den unterschiedlichen Nutzungsanforderungen entsprechen.

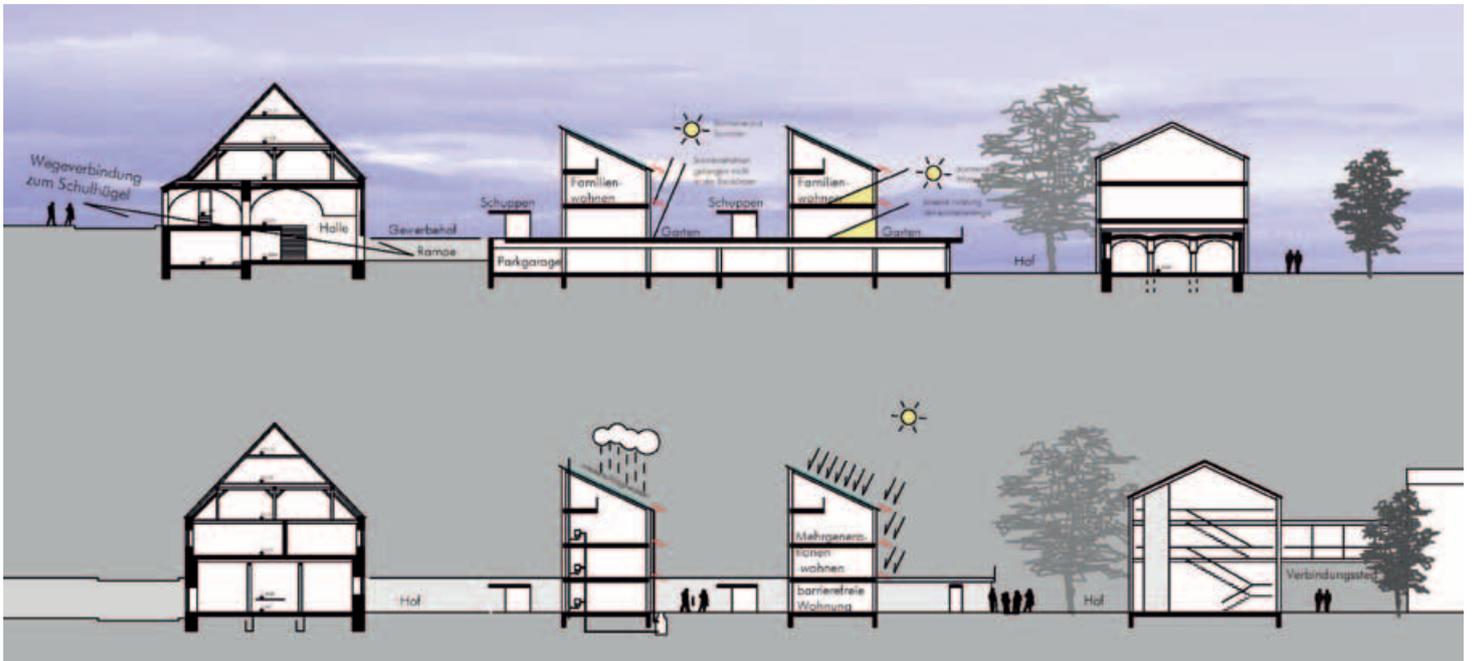
Um ihrem Ziel der Nachhaltigkeit zu entsprechen, war es der Gemeinde Furth wichtig, Aspekte des energiesparenden und Ressourcenschonenden Planens bereits in der Wettbewerbsphase zu integrieren. Der Einsatz erneuerbarer Energien war erwünscht. Der Anschluss an das bestehende Biomassekraftwerk war vorgegeben.

An dem Wettbewerb nahmen sechs Architekturbüros – jeweils in Zusammenarbeit mit Landschaftsarchitekten – teil.



Modellfoto des
1. Preises

Schnitte A-A, B-B



Ergebnis

Bei der Preisgerichtssitzung fanden zwei Wertungsdurchgänge statt. Aus den verbleibenden drei Arbeiten der engeren Wahl ging die Arbeitsgemeinschaft Architekturbüro Oberpriller mit Marion Linke und Klaus Kerling, Landschaftsarchitekten, und Markus Riemann als 1. Preisträger hervor.

Bewertung des Preisgerichts:

„Der Verfasser erhält das Gewölbegeschoß des südlichen Stallgebäudes, stockt es konstruktiv logisch durch eine übergestülpte Konstruktion um 2 Vollgeschoße auf und verlängert den Baukörper nach Osten, der städtebaulich schlüssig an das bestehende Turmhaus anschließt.

Die Abmessungen des Baukörpers wirken sehr dominant, werden aber durch eine intelligente Volumengliederung abgemildert. Er schließt den Platz zwischen altem Schloss und Dorfplatz räumlich hervorragend ab. St. Sebastian wird als zentraler Mittelpunkt und Kennzeichen Furths gestärkt.

Das Erdgeschoss nimmt Gemeinschaftseinrichtungen, wie Cafe, Bürgersaal und Läden auf. Im Obergeschoß wird betreutes Wohnen angeordnet, welches über einen Verbindungsgang funktional richtig an das bestehende Altenheim angeschlossen ist.

Moderation

Prof. H. Brenner, Landshut

Planer

Städtebau:

J. Oberpriller, M. Riemann, Hörmannsdorf

Landschaftsplanung:

M. Linke, K. Kerling, Landshut

Zeitraumen

Werkstattgespräch 2005

Wettbewerb 2005 – 2006



Die Wegeverbindungen sind schlüssig angelegt. Alter und neuer Dorfplatz werden durch einen Fußweg unter Bäumen erlebnisreich miteinander verbunden. Ein trapezförmiger Hof im Süden der Wohnbebauung verknüpft außerdem den alten Dorfplatz mit Biergarten, neuen Dorfplatz und den Weg zum Schulhügel miteinander.

Die alte Mälzerei soll erhalten bleiben und mit den Nutzungen Kunsthandwerk und Wohnen gefüllt werden.

Die geringfügige Aufweitung an der Nordwestecke der Mälzerei führt zu keiner deutlichen Verbesserung der Verkehrssituation. Zwischen diesen kräftigen Baukörpern in Ost-West-Richtung spannt sich ein innerörtliches Wohngebiet auf. Die südliche Ausrichtung der zwei parallel verlaufenden Baukörper schafft ideale Voraussetzungen für die Nutzung passiver Sonnenenergie, es entstehen ruhige Gartenbereiche und die sorgfältige Ausarbeitung der Grundrisse lässt eine sehr hohe Wohnqualität erwarten. Nachteilig wirken sich das Pultdach des südlichen Baukörpers und der knappe Abstand dazwischen auf die dahinter liegende Häuserreihe aus, was die Sonneneinstrahlung im Winter betrifft.

Die Parkierung der Wohnbebauung wird in einer Parkgarage gelöst, die auf das Gelände gestellt wird, und die Topographie auffängt. Die Zufahrt erfolgt von Osten über den neuen Dorfplatz. Es entsteht ein hoher baulicher Aufwand, der als Vorleistung für Bauabschnitt 2 gemacht werden muss, durch die zentrale Lage aber gerechtfertigt wird. Die Andienung der Wohnbebauung auf der Garagenplattform ist über einen Aufzug nachgewiesen.

Die Realisierung kann in 4 Bauabschnitten problemlos erfolgen. Der gesamtbauliche Aufwand liegt im mittleren Bereich.“

Der demographische Wandel, hohe Infrastrukturkosten sowie Energieeffizienz und Klimaschutz erfordern eine nachhaltige zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung. Der Begriff der Nachhaltigkeit umfasst dabei gleichermaßen ökologische, ökonomische und soziale Aspekte, die gemeinsam und in ihrer Wechselwirkung betrachtet werden müssen. Auf Grund der großen Planungs- und Entwicklungszeiträume ist es dabei notwendig, frühzeitig Anpassungs- und Handlungsstrategien zu entwickeln.

Die ehemalige Floßlande westlich der Landsberger Altstadt ist gekennzeichnet durch eine heterogene Struktur und schwer zugängliche Uferbereiche. Zur Erlangung eines langfristigen, nachhaltigen Entwicklungskonzeptes wurde ein städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Ziel war es, die Grünbereiche aufzuwerten und Konzepte für neue Nutzungen zu erlangen

13



Blick auf Eingang des Inselbads



Kiesbank im Lech, Blick auf Westufer



Luftbild des Wettbewerbsgebiets

Ausgangslage

Obwohl das Stadtbild von Landsberg durch seine unmittelbare Lage am Lech geprägt wird, werden die städtebaulichen Potentiale, welche der Erlebnisraum Flusslandschaft eröffnet, nicht ausgeschöpft. Insbesondere die Flächen auf der Floßlande im unmittelbaren Anschluss an Lech und an die historische Altstadt besitzen nur geringe Aufenthaltsqualitäten. Die Floßlande selbst wird baulich dominiert vom Landsberger Freibad, dem sog. Inselbad, und dem Ignaz-Kögler-Gymnasium. Diese versperrten sowohl den Blick als auch den Zugang zum Fluss. Auch der öffentlich zugängliche Grünstreifen am Westufer des Lechs ist für die Naherholung unattraktiv und wird nur von Wenigen genutzt. Einziger Anziehungspunkt ist hier der von Hubert von Herkomer geschaffene Mutterturm mit der denkmalgeschützten Gartenanlage. Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Verflechtung von Siedlungsflächen und Flussufern sowie die Gestaltung der Freibereiche am Wasser unbefriedigend sind.

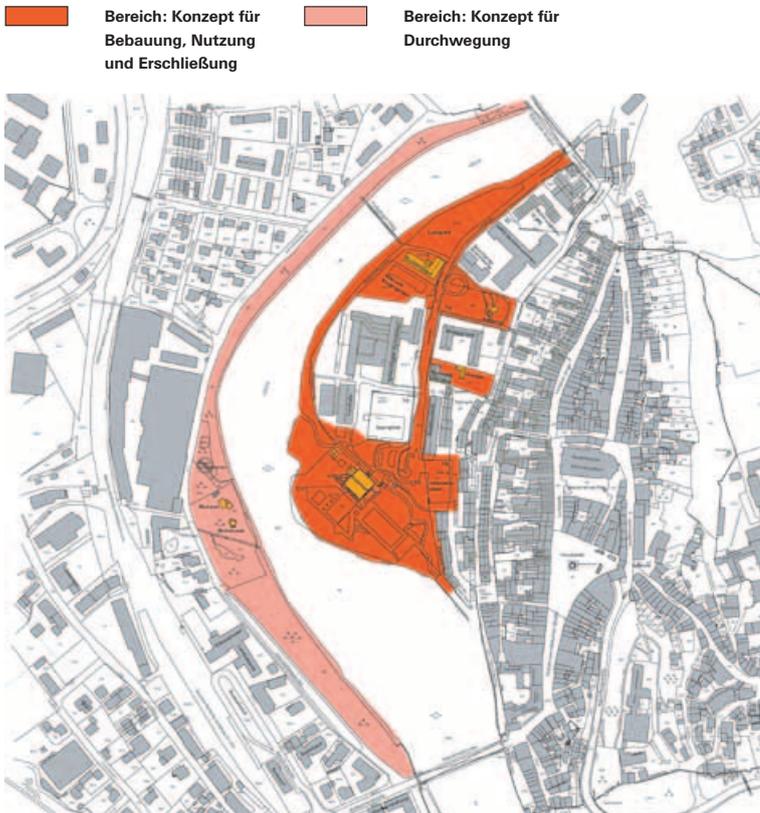
Ziel

Hauptziel des Wettbewerbs sollte es sein, Lösungen für die Verzahnung der östlichen mit der westlichen Stadthälfte zu finden. Um diese besser miteinander zu vernetzen, war es Teil der Wettbewerbsaufgabe eine zusätzliche Fußgängerbrücke zu positionieren. Neben einem Freiraumkonzept für den gesamten Wettbewerbsbereich sollte ein städtebauliches Konzept für die zukünftige Nutzung und Bebauung auf der Floßlande gefunden werden. Ziel war es dabei, die vorhandenen städtebaulichen Potentiale (u. a. Nähe zur Innenstadt und zum Fluss) zu erkennen, weiterzuentwickeln und für die westliche und östliche Uferseite langfristige Entwicklungsziele festzulegen, die die Innenstadt ergänzen und langfristig bereichern.

Verfahren

Der Wettbewerb wurde als offener einstufiger städtebaulicher Ideenwettbewerb ausgelobt. Die Bildung von Arbeitsgemeinschaften aus Architekten/Stadtplanern und Landschaftsarchitekten war dabei zwingend vorgeschrieben. Das gesamte Wettbewerbsgebiet spannte sich zwischen den beiden Straßen-Brücken auf, über die die Altstadt von Landsberg erreichbar ist.

Der Fokus des Wettbewerbs lag auf dem direkt an den Altstadtkern angrenzenden ehemaligen



Umgriff des Wettbewerbs



Lageplan 1. Preis

Schwemmland, welches mit einer äußerst heterogenen Gebäude- und Nutzungsstruktur bebaut ist.

Für dieses ca. 6 ha große Areal auf der Floßlände sollten detaillierte Vorschläge/Konzepte erarbeitet werden. Neben dem Landsberger Freibad, dem Gymnasium mit Turnhalle, dem Kindergarten und einer Sozialstation befindet sich der Lunapark und ein Parkplatz innerhalb des engeren Umgriffs. Die baulichen Anlagen des Inselbades standen zur Disposition. Das neue Schwimmbad sollte sich zum Platz hin orientieren und attraktive Räume für eine ganzjährige Gastronomie anbieten.

Neben dem Inselbad sollten Vorschläge für zusätzliche Wohngebäude und die Erweiterung der Sozialstation erarbeitet werden. Ebenso war ein Konzept für die Ansiedlung weiterer Nutzungen, wie z. B. Wohnraum für alle Generationen und ein Lebensmittelmarkt zu entwickeln. In geringer Bearbeitungstiefe sollten die beiden Flussufer vor allem im Hinblick auf eine Verbesserung der Wegeverbindung bearbeitet werden.

Ergebnis

An dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb nahmen 30 Planungsgemeinschaften aus Städteplanern und Landschaftsarchitekten teil. Es wurden 3 Preise und 2 Ankäufe vergeben.

1. Preis

Planungsgemeinschaft Zwischenräume Architekten, München
Barbara Weihs Landschaftsarchitektin, München

Der 1. Preis überzeugte das Preisgericht durch das zentrale Motiv der Lechterrassen und die gelungene behutsame Ergänzung des Bestands. Hervorgehoben wurde auch die sich von Ost nach West entwickelnde, spannungsvolle Abfolge vom steinernen, urbanen Raum hin zu abgetreppten, naturnahen Liegewiesen. Durch die Orientierung des Eingangsgebäudes des Inselbades nach Süden wird im Anschluss an die Lechterrassen ein neuer Platz geschaffen.



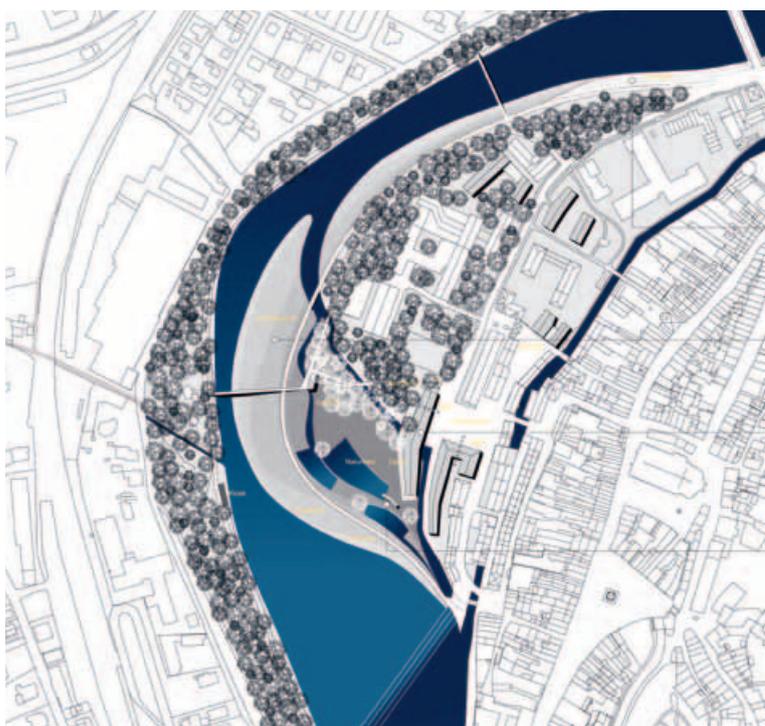
Lageplan 2. Preis

2. Preis

Matthias Hupp, Architekt, Bonn
Robert Wirthensohn, Landschaftsarchitekt,
München

Beim 2. Preis wurden die Wiederherstellung der historischen Floßgasse und die daraus resultierende klare Struktur positiv bewertet.

Der östlich des Schwimmbads entstandene Vorplatz spannt sich zwischen neuem Schwimmbad und Altstadt auf. Eine neue Brücke verbindet über den neuen Platz die Altstadt mit dem Westufer des Lechs.



Lageplan 3. Preis

3. Preis

Dischinger und Zierer, Architekten, Augsburg
Adler & Olesch, Landschaftsarchitekten,
München

Für das Preisgericht stellt der 3. Preis, durch die Konzeption eines zum Lech hin abgetreppten Naturbads, eine nachhaltige und interessante Lösung dar. Die Ausgestaltung der Fußwege und der stadträumlichen Vernetzung wurde als sehr gelungen bewertet.

Das neue Badehaus grenzt direkt an die Altstadtbebauung an und bildet den Übergang von der Stadt in den gestalteten Landschaftsraum. Über den neu konzipierten Steg, der vom Badehaus bis zum Westufer reicht, sollte der Landschaftsraum erschlossen und erlebbar werden.

Für das weitere Vorgehen empfahl das Preisgericht der Stadt Landsberg, den Bereich um die heutige Sozialstation einer detaillierteren Untersuchung zu unterwerfen, um die teilweise sehr hohe Nachverdichtung auf deren Verträglichkeit für das Baudenkmal und den Landschaftsraum zu untersuchen.

Umsetzung

Auf Grundlage des Wettbewerbsergebnisses wurde das Büro Zwischenräume 2007 mit der Erstellung eines Rahmenplans für den Bereich der Floßlande beauftragt. Damit sollten Teilbereiche der Floßlande detaillierter betrachtet und Strategien und Vorgaben für zukünftige Bauanfragen entwickelt werden.

Die vom Preisgericht empfohlene Feinuntersuchung wurde im Mai 2008 für den Bereich um Bouleplatz und Sozialstation erstellt.

Der Bauantrag zur Erweiterung der Sozialstation und die Bauanfrage für die Bebauung des Bouleplatz sollten auf ihre städtebauliche Verträglichkeit und ihre Vereinbarkeit mit den Qualitätsvorgaben aus dem Wettbewerb hin überprüft werden.

Dem Bauantrag zur Erweiterung der Sozialstation wurde ein alternatives, räumlich gestrafftes Konzept mit Innenhof vom Büro Zwischenräume gegenübergestellt.

Ein parallel zur Feinuntersuchung beauftragtes statisches Gutachten für die bestehende Tiefgarage ergab zudem, dass eine wirtschaftliche Überbauung der Tiefgarage unter dem Bouleplatz nicht möglich ist. In Folge des Gutachtens verzichtete der Bauträger auf eine Überbauung der Tiefgarage. Der Bereich zwischen Schule und Sozialstation soll für eine spätere Tiefgaragenerweiterung freigehalten und als städtische Grünanlage genutzt.

Parallel wird versucht die neu geschaffene Promenade am Lech (Peter-Dörfler-Weg) nach Norden weiterzuführen. Die Stadt möchte eine Aussichtsplattform mit Blick auf das Lechwehr und eine Wegeführung zum Lech entlang des südwestlichen Inselbadbereichs in Abstimmung mit dem Wasserwirtschaftsamt planerisch entwickeln.

Ein weiterer Schritt wird die Konkretisierung der Planung für den Bereich zwischen Infanterieplatz und Inselbad sein.

Von der westlichen Flussseite her werden die Wegebeziehungen von der westlichen Stadt über die Bahn bis zum Lech und zum zukünftigen neuen Fußgängersteg weiter überprüft und mit Umnutzungs-Projekten verknüpft. Zur Umsetzung des Fußgängerstegs wird ein Realisierungswettbewerb durchgeführt.



Feinuntersuchung

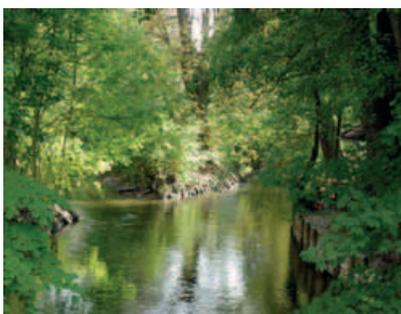
Preisträger Städtebau, Landschaftsplanung:

- Planungsgemeinschaft Zwischenräume, München, mit B. Weihs, München (1. Preis)
- M. Hupp, Berlin, mit R. Wirthensohn, München (2. Preis)
- Dischinger und Zierer, Augsburg, mit Adler & Olesch, München (3. Preis)

Zeitraumen
2007

Vermeehrt über die Ufer tretende Flüsse und Bäche haben das Thema Hochwasserschutz verstärkt in das Bewusstsein der Öffentlichkeit gerückt. Die Gemeinde Planegg, Landkreis München, trug der Problematik von Siedlungsflächen in überschwemmungsgefährdeten Gebieten Rechnung, indem sie ein Rahmenkonzept für das Würmtal erstellen ließ.

14



Ausgelöst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans im Bereich der Würmaue entschloss sich die Gemeinde Planegg, ein Rahmenkonzept für das Würmtal zu entwickeln, da Maßnahmen zum Hochwasserschutz über den engen Geltungsbereich eines Bebauungsplans hinausreichen. Mit dem Rahmenkonzept sollten die Belange des Städtebaus, der Landschaftsplanung und des Hochwasserschutzes im größeren Zusammenhang untersucht und aufeinander abgestimmte Ziele und Maßnahmen für weitere gemeindliche Planungsentscheidungen entwickelt werden. Die Planungsvorschläge des Rahmenkonzepts sollen die Grundlage für die Aufstellung von Bebauungsplänen an der Würm in der Gemeinde Planegg bilden.

Überschwemmungsgebiet

Das Planungsgebiet des Rahmenkonzepts befindet sich in keinem festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach Art. 46 Abs. 3 Bay-WG i.V. mit § 76 Abs. 2 WHG, in dem die Ausweisung von Bauflächen und die Errichtung von baulichen Anlagen gem. § 78 Abs. 1 Nrn. 1 und 2 WHG grundsätzlich untersagt ist. Jedoch stellt es in weiten Teilen ein sog. faktisches Überschwemmungsgebiet i. S. von Art. 46 Abs. 1 BayWG i. V. mit § 76 Abs. 1 WHG dar, das im Hochwasserfall überflutet wird. Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 WHG sind gem. § 77 Satz 1 WHG in ihrer Funktion als natürliche Rückhalteflächen zu erhalten und sollen daher von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Planungsraum

Die Gemeinde Planegg liegt südwestlich der Stadtgrenze von München im Tal der Würm. Das Gebiet des Rahmenkonzepts umfasst den Bereich der Würmaue zwischen nördlicher und südlicher Gemeindegrenze auf einer Länge von ca. 1,5 km. Relevante Ziele der Regionalplanung sind die Freihaltung des Würmufers, die Freimachung von Uferbereichen sowie die Sicherung der Erholungsfunktion und der klimatischen Bedeutung.

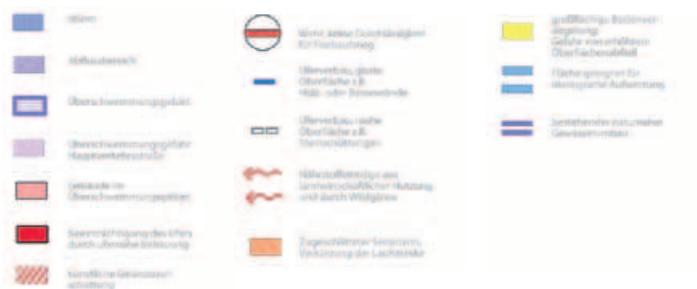
Die Würm bildet den Abfluss des Starnberger Sees, seine Pufferwirkung dämpft Abflussspitzen bei Hochwasserereignissen. Für die gesamte Würm besteht ein Gewässerpflegeplan aus dem Jahr 1997. In der Gemeinde Planegg weist die Würm ein überwiegend gleichförmig ausgebautes Gewässerbett und eine fast vollständige Uferbebauung auf. Beiderseits der Würm liegen



Analyseplan Gewässer



Leitbild





Zieleplan



öffentliche Grünflächen, die von Bebauung und Straßen unterbrochen sind.

Leitbild

Das Leitbild stellt eine Vision für die Entwicklung der Würmaue in der Gemeinde Planegg dar. Die Umsetzung erfolgt durch kurz- und langfristige Maßnahmen. Das Leitbild wurde unter den Aspekten einer geordneten Siedlungsentwicklung möglichst außerhalb des Überschwemmungsbereichs, einer ökologischen Aufwertung der Aue sowie einer guten Freiflächenversorgung für die Bewohner von Planegg entwickelt. Eine durchgängige öffentliche Fußwegeverbindung entlang der Würm innerhalb eines zusammenhängenden Grünzugs auf der Würm-Ostseite war ein wesentliches Element des Leitbilds.

Aufgrund der Nutzung und des Charakters ließen sich vier unterschiedliche Flussabschnitte abgrenzen:

- „Flusslandschaft“ im Norden,
- „Stadtpark“ im Anschluss auf der östlichen Flussseite,
- „Wohnen am Fluss“ auf der westlichen Flussseite und der
- „Schlosspark“ im Süden.

Für diese vier Abschnitte ergaben sich unterschiedliche Entwicklungsschwerpunkte. Ihr Ziel war, den vorhandenen Charakter zu stärken, indem bestehende Potentiale gestärkt und vorhandene Störungen reduziert werden sollten.

Flusslandschaft

Charakteristisch für diesen nördlichen Flussabschnitt ist eine relativ geringe Bebauung. Das Ensemble von Steinkirchen mit alter Kirche, Friedhof und Bauernhof mit landwirtschaftlichen Flächen ist sehr erhaltenswert. Der naturnahe Charakter wird unterstrichen durch die streckenweise naturnähere Ausgestaltung des Flussufers mit als Biotope kartierten Ufergehölzstreifen auf der Westseite und insgesamt erhaltenswertem Baumbestand. Es besteht ein hohes Potential an Flächen zur ökologischen Aufwertung.

Entwicklungsschwerpunkte:

- ökologische Aufwertung und Stärkung der ökologischen Funktionen der Aue
- Nutzbarmachung für extensive Erholung.

Stadtpark

Die Flusslandschaft geht nach Süden fließend in den Abschnitt des Stadtparks über. Charakteristisch für diesen Bereich sind die öffentlichen Grünflächen entlang der Würm mit erhaltenswertem Baumbestand und unterschiedlicher Qualität der Grünflächen. Grünflächen und Wegeverbindungen werden durch Bebauung unterbrochen. Verkehrslärm von der Pasinger Straße beeinträchtigt diesen Abschnitt. Durch die nähere Ortslage wird dieser Flussabschnitt – auch aufgrund der Freizeitmöglichkeiten wie Biergarten, Minigolfanlage und Wellenbad – intensiver genutzt.

Entwicklungsschwerpunkte:

- Schaffung einer zusammenhängenden öffent-



Das Gestaltungskonzept zeigt Vorschläge für eine gestalterische Umsetzung der Ziele und Maßnahmen

lichen Grünfläche am Ostufer mit durchgängigem Fußweg

- Intensive Erholungsnutzung
- Weiterentwicklung von Freizeitaktivitäten im Zusammenspiel mit bestehenden öffentlichen Einrichtungen.

Wohnen am Fluss

Die Bebauung auf der Westseite der Würm weist in diesem Flussabschnitt aufgrund ihrer überwiegend großen Gärten und des schönen alten Baumbestandes Gartenstadtcharakter auf. Die bauliche Struktur ist jedoch sehr heterogen (landwirtschaftliche Anwesen, Gründerzeitvillen, ein- und zweigeschossige Einfamilien- und Doppelhäuser, Geschosswohnungsbau in geringem Umfang).

Entwicklungsschwerpunkte:

- Erhaltung des Gartenstadtcharakters der bestehenden Bebauung
- Ordnung der Siedlungsentwicklung
- Freihalten des Abflussbereichs von Bebauung.

Schlosspark

Dieser Bereich umfasst den Schlosspark mit Schloss, Nebengebäuden, einem Würmarm, mächtigem Baumbestand und Wiesenflächen. Im Umfeld des Schlosses befindet sich der alte Dorfkern.

Entwicklungsschwerpunkte:

- Erhalt des Parks und des hochwertigen Baumbestands
- Temporäre Öffnung des Schlossparks
- Wegeverbindung für die Öffentlichkeit.

Übergeordnete Ziele

Für das gesamte Planungsgebiet des Rahmenkonzepts ergaben sich aus der städtebaulichen und landschaftsplanerischen Analyse und dem Leitbild folgende übergeordneten städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele: Geordnete Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes, ökologische Aufwertung von Fluss und Aue sowie ein zusammenhängendes Freiflächensystem. Aus der Kombination von übergeordneten Zielen und Entwicklungsschwerpunkten ergeben sich Ziele und Maßnahmen für die einzelnen Flussabschnitte.

Vertiefungsbereiche

Anhand einer vertiefenden Untersuchung von Teilbereichen werden die Möglichkeiten für die ökologische Aufwertung der Würmaue, für eine geordnete Siedlungsentwicklung und für die Entwicklung eines zusammenhängenden Freiflächensystems unter besonderer Berücksichtigung der Belange des Hochwasserschutzes aufgezeigt.

Planer

Städtebau:

J. Dragomir, H.-M. Neumann, München

Landschaftsplanung:

C. Popp, S. Möser, München

Zeiträumen

2003 bis 2004

Grundlage für eine energieeffiziente Siedlungsentwicklung ist die frühzeitige und umfassende Erfassung der energetischen Bedarfe und Potentiale und deren Abgleich in der Kommune und der Region. Aufbauend hierauf kann ein kommunales Energiekonzept entwickelt werden, das in einem Energienutzungsplan zusammenfassend dargestellt wird. Wesentliche Voraussetzung für eine energieeffiziente Siedlungsentwicklung sind kompakte Siedlungseinheiten und eine optimale Dimensionierung und Auslastung der technischen Infrastrukturnetze.

Die 2004 aufgegebenen militärischen Nutzung der General-von-Stein-Kaserne eröffnete die Chance, in Innenstadtnähe neue Wohnbauflächen zu entwickeln. Für das Gebiet von über 16 ha sollte über einen städtebaulichen Wettbewerb eine innovative Lösung gefunden werden, die einen energieeffizienten Städtebau und eine flächensparende Bauweise mit einer bestmöglichen Integration des neuen Quartiers in das bestehende Stadtgefüge vereint.

15



Lage der Kaserne im Stadtgebiet

Ausgangslage

Geschichte der Kaserne

Im November 1936 begannen in Freising die Bauarbeiten für die zukünftige Artilleriekaserne, die spätere General-von-Stein-Kaserne. In nur 8 Monaten Bauzeit wurden das Stabsgebäude, drei Batterieunterkünfte, ein Wirtschaftsgebäude, die Geschützhalle, zwei Remisen, vier Ställe und ein Exerzierplatz errichtet. Von 1945 bis 1957 war die Kaserne von der US-Luftwaffe belegt, bevor ab 1963 das Flugabwehrraketenbataillon 32 für fast 30 Jahre hier seine Unterkunft fand. 2004 wurde mit dem Abzug der Radarführungsabteilung 24 die militärische Nutzung des Geländes endgültig aufgegeben. Anfang 2008 wurden Vereinbarungen zwischen der Stadt und dem Bund über den Erwerb des Geländes getroffen.

Städtebauliche Situierung

Das im Norden der Stadt Freising gelegene Areal stellt auf Grund seiner Größe von ca. 16 ha und seiner Nähe (ca. 800 m) zur Freisinger Altstadt eines der bedeutendsten Potentiale zur Entwicklung von neuen Wohnbauflächen dar. Das Gelände ist eingebettet in den bestehenden Siedlungskörper; auf drei Seiten schließen sich Wohngebiete mittlerer Dichte an, die Nordseite des Kasernenareals bildet mit einer Hangkante die Grenze zum Außenbereich.

Die im Osten angrenzende Mainburger Straße (Bundesstraße) und die südlich gelegene General-von-Stein-Straße wiesen eine hohe Verkehrsbelastung und damit hohe Lärmimmissionen auf. Da aufgrund des überlasteten gesamtstädtischen Straßennetzes und der Lage des Baugebietes an den beiden stark befahrenen Straßen „Schleichverkehr“ durch das neue Quartier zu befürchten war, war dies bei der Planung der neuen Quartierserschließung zu beachten.

Planungsvorgaben

Im Hinblick auf die Ziele des Klimaschutzes sollte das Quartier Modellcharakter erhalten und zur Stärkung des Images der Stadt Freising als Wissenschafts- und Forschungscluster der grünen Technologien beitragen. Im Sinne der Leipzig Charta wurde hierbei ein integrierter Ansatz verfolgt. Das Areal sollte sowohl in räumlicher und verkehrlicher als auch sozialer Hinsicht in den Stadtkörper integriert werden.



Schrägbildaufnahme
Kaserne

Die Ziele im Einzelnen waren:

- Energieeffiziente und nachhaltige Siedlungs- und Grundrisstrukturen
- Abschnittsweise Entwicklung der Wohnbauflächen
- Verbesserung der örtlichen sozialen Versorgungsstrukturen durch Kindergarten und Schule
- Wohnortnahe Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs
- Schaffung wohnortnaher Arbeitsplätze
- Ausgewogene soziale Bewohnerstrukturen
- Lebensraum für alle Bevölkerungsgruppen durch ein Angebot von verschiedenen und flexiblen Wohnformen
- Hohe Aufenthaltsqualität und Identifikationswirkung der Freibereiche auch für die bestehenden Wohnquartiere

Energiekonzept

Erstmals wurde bei diesem Wettbewerb bereits bei der Erstellung des Auslobungstextes ein Energieexperte hinzugezogen. Neben einem städtebaulichen Rahmenkonzept und einem städtebaulichen Vertiefungsentwurf für einen ersten Bauabschnitt wurden von den Wettbewerbsteilnehmern energetische Konzepte gefordert. Der energetische Ansatz des städtebaulichen Entwurfs sollte durch eine Verschattungsstudie und textlich-zeichnerische Darstellungen des energetischen Leitgedankens aufgezeigt werden. Im Rahmen der Vorprüfung wurden die Einhaltung der städtebaulichen Vorgaben und des energetischen Ansatzes der Arbeiten ausgewertet. Auch die Preisgerichtssitzungen wurden von Herrn Prof. Sahner beratend für den Bereich Energieeffizienz begleitet.

Wettbewerbsergebnis

An dem offenen städtebaulichen Ideenwettbewerb nahmen 46 Planungsgemeinschaften aus Städteplanern und Landschaftsarchitekten teil. Es wurden 4 Preise und 4 Ankäufe vergeben. Das Preisgericht sprach die Empfehlung aus, einen Rahmenplan auf der Basis des 1. Preisträgers erarbeiten zu lassen und dabei die innovativen Wohnbaukonzepte der 2. Preisträger und den vorbildlichen Umgang mit der Topographie und dem Bestand des 4. Preises einfließen zu lassen.



Schrägbildaufnahme
Kaserne



1. Preis
Städtebaulicher Plan



Schnitt mit Sonneneinfallswinkel



Ausschnitt Verschattungsplan

1. Preis

Stadtwerke Amann / Albers, Zürich
Rolf Lynen Landschaftsarchitekt, Freising
Prof. Hansjörg Lang, Verkehrsplaner, München
Ingenieurbüro Hausladen, München

Der 1. Preis überzeugte das Preisgericht durch seine prägnante städtebauliche Struktur mit gut proportionierten öffentlichen Räumen, die identitätsstiftend sind.

Das Gebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufenden beiden öffentlichen Freiflächen, Anger und Grünterrassen, gegliedert. Entlang der Mainburgerstraße sind größtenteils lärmunempfindliche Funktionen, wie Einzelhandel, Gewerbe und Parkhaus, angeordnet. Die östlich davon angeordnete Wohnbebauung bildet eine kammartige Struktur aus, die sich nicht stur parallel, sondern leicht fächerförmig nach Osten zum Grünzug öffnet. In der Verlängerung des Grünzuges werden die Naherholungsflächen im Freisinger Norden mit der Altstadt über einen verkehrsarmen, grünen Weg vernetzt.

Die Entwurfsverfasser haben ihre Idee, das neue Quartier zwischen naturnahen Grünterrassen und städtischem Anger aufzuspannen, als Reaktion auf die Lage im Stadtgebiet beschrieben. Der Entwurf sollte das Spannungsfeld von Altstadt Nähe und direktem Zugang zu den Naherholungsflächen im Freisinger Norden widerspiegeln.

Der Entwurf hat einen Anteil von 64 % Wohnen, 16 % Läden und 11 % Gemeinbedarfsflächen. Vom Preisgericht wurde diese Mischung als ausgewogen bewertet.

Nicht nur aus städtebaulicher, sondern auch aus energetischer Sicht stellte die Arbeit für das Preisgericht eine gute Lösung dar. Bis auf wenige Winkelbauten ist die Bebauung überwiegend verschattungsfrei. Damit kann der maximale solare Eintrag, bedingt durch die Süd-Orientierung, optimal genutzt werden. Durch die geschlossene Bauweise entstehen sehr kompakte Baukörper. Die Konzeption der Bäume kommt einem energetischen Siedlungscharakter entgegen.

Die Konzeption der Wärmeversorgung über Fernwärme ist nach Aussage des Energieexperten durch die hohen Netzwärmeverluste eher fraglich.

2. Preis

Sebastian Hrycyk, Architekt, Regensburg
Stefan Kalckhoff, Landschaftsarchitekt, München

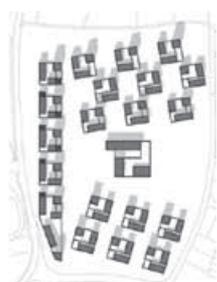
Charakteristisches Element der Arbeit sind Gebäudecluster mit einer Kantenlänge von etwa 45 x 45 m. Jedes Cluster wird aus einer Hofgruppe mit drei Gebäuden unterschiedlicher Höhe und Baukörperfiguration gebildet. Die vorgeschlagenen Baukörper bieten ein vielfältiges Wohnangebot – Stadthaus, Geschloßwohnungen und Reihenhäuser. Mit der jeweils untergeschobenen eingeschossigen offenen Parkierung im Sockel entstehen autarke Einheiten, die in die geneigte Hangfläche eingebettet sind.

Gemäß dem Bericht der Vorprüfung ist die enge Stellung der Baukörper in einem Cluster hinsichtlich der gegenseitigen Verschattung und der Energieeffizienz nicht optimal. An der Westfassade der Ost-West-Gebäude kommt es während der Heizperiode nur zu geringen solaren Einträgen. Bei den Grundrissen gibt es keine typologische Unterscheidung von Ost-West und Nord-Süd Typen.

Die quartiersbezogene Wärmeversorgung auf Basis regenerativer Energien wurde von der Vorprüfung für den vorgesehenen Passivhausstandard als sehr effizient bewertet.



2. Preis
Städtebaulicher Plan



Skizze Verschattung



Darstellung Wohnhof-Perspektive



2. Preis
Städtebaulicher Plan
mit Schatten



2. Preis
Blick über die Promenade

2. Preis

Rheinflügel, Architekten, Düsseldorf
bK – büroKleinekort, Düsseldorf
Büro Verhas Landschaftsarchitektur, Düsseldorf

Insgesamt stellt dieser Entwurf für das Preisgericht einen interessanten Beitrag zum Thema „verdichteter solaroptimierter Städtebau“ dar. Zentrales Element des Entwurfs ist eine Promenade, die sich in Nord-Süd-Richtung erstreckt. Sie wird im Westen durch eine fünfgeschossige Riegelbebauung begleitet, die die Stellung des ehemaligen Stabsgebäudes aufnimmt und zusammen mit den großflächigen Gewerbe- und Einzelhandelsbauten abschirmende Wirkung für die östlich angrenzende Wohnbebauung übernimmt. Die differenzierte Wohnstruktur bietet vielfältige Wohntypen – Stadtvilla, Zeilenbebauung, Reihenhäuser und Hofhaus – an.

Das Preisgericht hat die zentrale Promenade mit den östlich angelagerten platzartigen Aufweitungen der Erschließungsstraßen, als reizvolle Stadträume mit hoher Aufenthaltsqualität für die Wohnquartiere beschrieben.

Die Vorprüfung bewertete die Positionierung und Orientierung der Baukörper im Hinblick auf eine energetische Optimierung des Städtebaus als sinnvoll. Die sehr hohe bauliche Dichte und die Kompaktheit der Baukörper wurden dagegen als eher grenzwertig beschrieben. Die mit Hilfe von Verschattungsstudien entwickelte Kombination unterschiedlicher Gebäudetypologien und die daraus entstehenden sehr interessante räumliche Struktur wurden vom Preisgericht hervorgehoben.



4. Preis
Städtebaulicher Plan
mit Schatten

4. Preis

Maurer Frick, Architekten, München
Gerrit Stahr, Landschaftsarchitekt, München

Der Entwurf nimmt die wesentlichen topographischen Gegebenheiten und teilweise die bestehenden Erschließungs- und Baustrukturen auf. Die Arbeit entwickelt daraus verschiedene abschnittsweise realisierbare Nutzungsquartiere. Vom Preisgericht wurden dieser sensible Umgang mit den vorhandenen Strukturen und Ressourcen und die Mischung der Wohnungstypen, die eine gute soziale und demographische Durchmischung verspricht, positiv bewertet. Das von den Entwurfsverfassern gewählte energetische Konzept setzt auf passive Wärmegevinne über die Südorientierung der meisten Baukörper und Glasvorbauten, die in den Plänen als „Sonnenenergieerntezone“ beschrieben werden. Durch die Anordnung der Gebäude sind die Gebäude während der Heizperiode überwiegend verschattungsfrei. Um einen optimalen Neigungswinkel für die Positionierung von Solarkollektoren zu erreichen wurde eine asymmetrische Dachform gewählt. Für das Preisgericht birgt diese energetisch sinnvolle Lösung jedoch gestalterische Schwächen.

Preisträger

- Ammann/Albers, Zürich; R. Lynen, Freising;
Prof. H. Lang, München; Ingenieurbüro
Hausladen, Kirchheim (1. Preis)
- S. Hrycyk, Regensburg; S. Kalckhoff,
München (2. Preis)
- Rheinflügel Architekten, Düsseldorf; bK –
büroKleinkort, Düsseldorf; Büro Verhas,
Düsseldorf (2. Preis)
- Maurer + Frick, München; G. Stahr, München
(4. Preis)

Zeitraumen

2008

Nutzung / Qualität	Wohnen / hochwertig / Südausrichtung	
Gebäudetyp	Reihenhaus, Kettenhaus, ev. Doppelhäuser	
Eigentumsform	Wohneigentum; Erstellung durch Belegsägen	
Parkierung	gemeinschaftlich (EH)    individuell (Garage)	
Preisniveau	EUR 390.000 bis 440.000 pro Einheit	
Energiekonzeption	herkömmlich   Passivhaus	
Außenflächennutzung	Gartennutzung, Park	
Architektursprache	Traditionell   progressiv Modern	
Dachform	Kann spezielle Dachform aufweisen; auch Dachaufbauten möglich	
Qualität USP	Meine, individuelle Einheiten, direkt am Park	
Bemerkungen	Individualität möglich, auch in Dachform; höheres Preissegment auf Grund der höheren Individualität; Grundstückstiefe (Größe) überprüfen; individuelle Parkierung prüfen, ansonsten im Gemeinschaftsgarage aber mit direktem Zugang zur Wohnung; Organisation der Tiefgarage zusammen mit den anderen Gebäuden um den Wohnplatz prüfen; Energiestandard als Vorgabe min. KfW 60 anstreben; Passivhausstandard denkbar.	

Markt- und Standortanalyse
Analyse eines Bautyps

Umsetzung des Wettbewerbs

Auf der Grundlage des 1. Preises wurde vom Büro Stadtwerke Amann – Albers ein Rahmenplan erarbeitet. Parallel zur Entwicklung des Rahmenplans wurde das Büro Wüest und Partner Immobilienberatung GmbH mit der Aufstellung einer Wirtschaftlichkeitsberechnung beauftragt. Neben den Bautypen, dem Nachfragesegment und der Mikrolagen innerhalb des Quartiers wurde auch die wirtschaftliche Umsetzungswahrscheinlichkeit der energetischen Vorgaben und die Vermarktungschancen des Quartiers bewertet. Als Ergebnis der Analyse wurden einzelnen Häusergruppen Energietypen (z.B. Passivhaus, KfW 60-Haus) zugewiesen und die Häusertypologien an den Markt angepasst. Als wirtschaftlich sinnvollstes Heizsystem wurde eine zentrale Holzsnitzelheizung ermittelt. In den Rahmenplan und den daraus entwickelten Bebauungsplan wurden die Ergebnisse eingearbeitet. Somit ist gewährleistet, dass der städtebauliche Entwurf und die energetischen Anforderungen vermarktbar sind und auch tatsächlich umgesetzt werden. Nachdem die Stadt Eigentümerin des Areals ist, sollen die abschnittsweise Entwicklung des Baugebiets und die energetischen Vorgaben privatrechtlich beim Verkauf der Flächen gesteuert werden. Ab 2011 soll der erste Bauabschnitt realisiert werden.

Bebauungsplanentwurf



In einem Forschungsprojekt wurden für sechs Gemeinden im Landkreis München spezifische Energiekonzepte entwickelt. Diese sollen die Entwicklung einer nachhaltigen lokalen Energieversorgung unterstützen und dienen zur Vorbereitung formeller Planungen. Die Ergebnisse zu Inhalt und Methodik sind in einen Leitfaden zum Thema Energienutzungsplan eingeflossen, der anderen Kommunen Anleitungen und Hinweise zur Erstellung von energetischen Konzepten gibt.

16



<http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/17251>

Forschungsprojekt

Viele Kommunen setzen sich aktuell zum Ziel, ihren Energieverbrauch und CO₂-Ausstoß zu reduzieren und verstärkt erneuerbare Energien zu nutzen. Fragen der Energieversorgung und der Umweltverträglichkeit werden auch zu Standortfaktoren für Unternehmen und Privatpersonen.

In einem Forschungsprojekt erarbeitete die TU München ganzheitliche Energiekonzepte für sechs Gemeinden im Landkreis München. Auf der Basis dieser Planungen entwickelte das Projektteam einen Leitfaden zur Erstellung eines Energienutzungsplans.

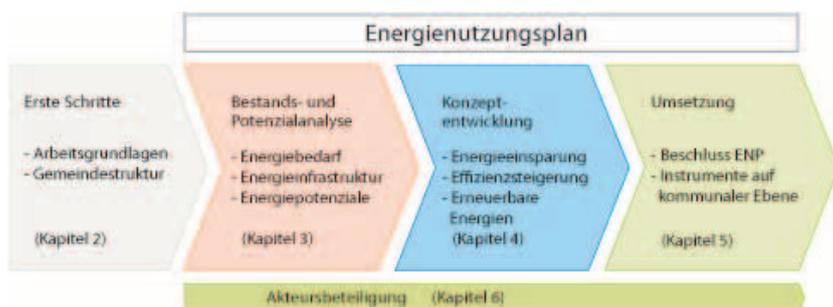
Auftraggeber für das Forschungsprojekt waren die Bayerischen Staatsministerien für Umwelt und Gesundheit, für Wirtschaft, Infrastruktur, Verkehr und Technologie sowie die Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern.

Die sechs Projektgemeinden Neubiberg, Putzbrunn, Ottobrunn, Hohenbrunn, Höhenkirchen - Siegertsbrunn und Aying weisen sowohl ländlich geprägte als auch städtische Siedlungsgebiete auf. Die Ergebnisse sind deshalb für ganz Bayern repräsentativ. Da die Gemeindegebiete aneinander grenzen, bieten sich Chancen für interkommunale Konzepte. Die spezifischen Energiekonzepte dienen vor Ort als Grundlage für eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung.

Bestands- und Potentialanalyse

Zur Vorbereitung für eine detaillierte Untersuchung sind eine Analyse der Gemeindestruktur und die Aufteilung in ein sinnvolles Bearbeitungsraster notwendig. Die einzelnen Rasterflächen sollen eine möglichst homogene Struktur in Bezug auf die Flächennutzung, den Gebäudetyp bzw. die Entstehungszeit aufweisen. Da die Flächen auch für spätere Energieversorgungskonzepte geeignet sein sollen, empfiehlt es sich, den Verlauf der Straßen und leitungsgebundenen Infrastruktur zu berücksichtigen. Das Raster dient gleichzeitig der erforderlichen Anonymisierung einzelner Nutzer bei einer öffentlichen Darstellung der Pläne.

Die Erfassung von bestehendem Energiebedarf (Wärme und Strom), Energieinfrastruktur und den regionalen Potentialen erneuerbarer Energien bildet die Basis für die Entwicklung der Energiekonzepte. Im Forschungsprojekt verwendete das Projektteam der TU München in den sechs Gemeinden jeweils unterschiedliche Methoden



Phasen bei der Erstellung eines Energienutzungsplans

Energienutzungsplan

Ein Energienutzungsplan stellt – auf gleicher Maßstabsebene wie der Flächennutzungsplan – die zukünftige energetische Entwicklung dar. Mit diesem informellen Planungsinstrument können ganzheitliche Energiekonzepte entwickelt werden. Hauptphasen sind die Bestands- und Potentialanalyse, die Konzeptentwicklung und die Umsetzung. Der Prozess soll möglichst von Beginn an durch eine intensive Beteiligung wichti-

ger Akteure wie Bürger, Energieversorger und Großabnehmer begleitet werden. Betrachtet wird der Energieverbrauch in den Sektoren Haushalte, Gewerbe/Handel/Dienstleistung und Industrie.

Schritte bei der Erstellung eines Bearbeitungsrasters



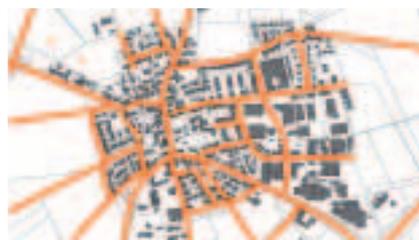
1



2



3



4



Analyse der Gemeindestruktur

- 1 Flächennutzungsplan
- 2 Luftbild + Bebauungspläne (schraffierte Flächen entsprechen Gebieten, für die ein Bebauungsplan vorliegt)
- 3 Gasnetz (grün) Wärmenetze (gelb)
- 4 Straßenverlauf

+ Befahrung/grobe Begehung
+ Informationen Ortskundiger

Auf Basis bestehender Bauleitpläne (1, 2), Luftbilder (2), Ortsbesichtigungen sowie Plänen zu vorhandener leitungsgebundener Energieinfrastruktur wie z.B. dem Gasnetz (3 grün), Wärmenetze (3 gelb) und dem Straßenverlauf (4) wird das Gemeindegebiet in ein sinnvolles Bearbeitungsraster eingeteilt.

Bearbeitungsraster

DHH = Doppelhaushälften
MFH = Mehrfamilienhäuser
KL = Kommunale Liegenschaft

Ermittlung einer Wärmebedarfsdichtekarte



**Wärmeverbrauch
Wohngebäude**



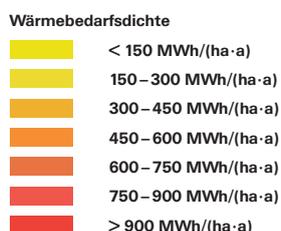
**Wärmeverbrauch
öffentliche Liegenschaften
und Industrie**



**Wärmebedarf
Gewerbe, Handel, Dienstleistung**



Rasterung



zur Datenerfassung, um diese hinsichtlich ihrer Praxistauglichkeit miteinander zu vergleichen. Die erforderlichen Unterlagen, der Arbeits- und Zeitaufwand und die notwendige Detailschärfe werden im Leitfaden beschrieben. Meist ist es erforderlich, mehrere Datenquellen zu kombinieren. Die erfassten Daten werden in einer Karte mit den zugehörigen Gebäuden und Flächen in Verbindung gesetzt. Der räumliche Bezug von Energiebedarf und -potential erlaubt es, Energienachfrage, -infrastruktur und Versorgungsmöglichkeiten miteinander so zu verbinden, dass Konzepte für eine effiziente und nachhaltige Versorgung entstehen.

Datenschutz

Da beispielsweise Daten zum Wärmeverbrauch über die Verknüpfung mit den Flurstücksnummern und dadurch mit den Grundstückseigentümern zu personenbezogenen Daten werden, spielt der Datenschutz bei der Erfassung und Weiterverarbeitung der Informationen eine wichtige Rolle. Für die Erstellung des Energienutzungsplanes dürfen erforderliche Daten, die nicht öffentlich zugänglich sind, generell erhoben, jedoch nur für diesen Zweck verwendet werden. Für eine Veröffentlichung müssen sie zusammengefasst und anonymisiert werden. Im Leitfaden werden die Methoden und Datenquellen im Hinblick auf die Relevanz des Datenschutzes kategorisiert.

In einer Wärmebedarfsdichtekarte wird der Wärmebedarf der Gebäude innerhalb einer Rasterfläche zusammengefasst dargestellt. Je dunkler eine Fläche, desto höher ist der Wärmebedarf pro Hektar und Jahr.



- Größere Anlagen
- Wärmenetze
- Gasnetz

In einer Energieinfrastrukturkarte werden z.B. größere Energieerzeugungsanlagen, Gasnetze sowie Gebiete mit Nahwärmenetzen und Wärmepumpen dargestellt.

Anteil Hauptgebäude mit genehmigungspflichtigen Wärmepumpen (Erdsonden und Grundwasserbrunnen):

- < 10 %
- 10 – 30 %
- 30 – 50 %
- > 50 %

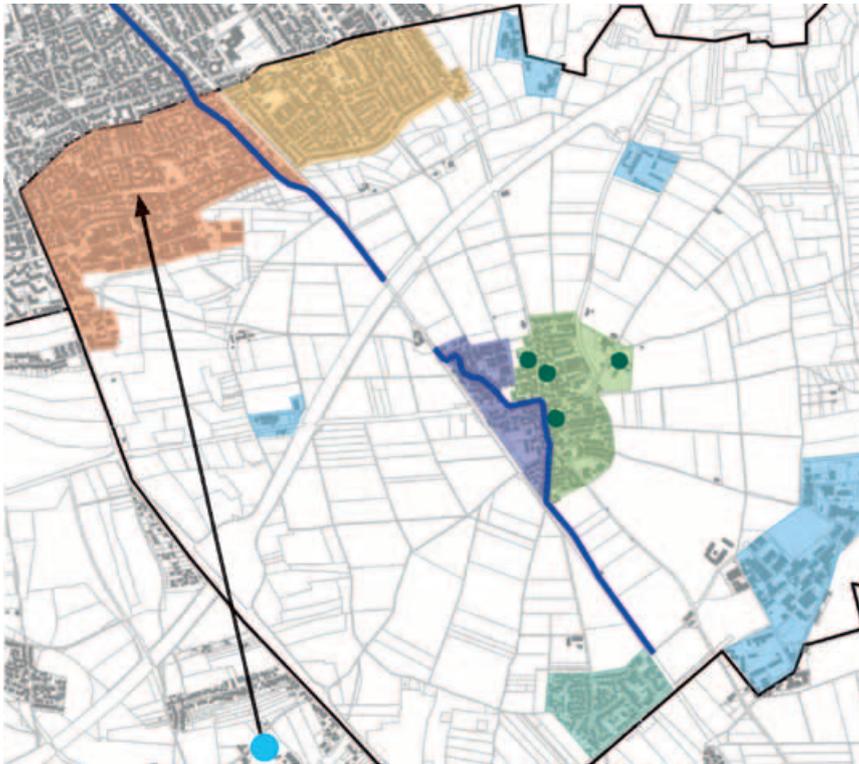
Konzeptentwicklung

Die Schwerpunkte der Konzeptentwicklung liegen auf drei Haupt-Handlungsfeldern, die miteinander korrelieren: Energieeinsparung, Energieeffizienzsteigerung und Einsatz erneuerbarer Energien.

Für den Bereich der Wärmeversorgung werden über einen Grenzwert diejenigen Gebiete überschlägig identifiziert, die sich auch langfristig grundsätzlich für Wärmenetze eignen. Bestehen dort bereits effiziente oder regenerativ betriebene Wärmenetze, ist zunächst keine Veränderung notwendig. In den übrigen geeigneten Gebieten soll die Versorgung auf regenerative Energien umgestellt werden oder, falls dies nicht möglich ist, eine effiziente Versorgung mit fossilen Energieträgern erfolgen. In Gebieten, die aufgrund einer zu geringen Wärmebedarfsdichte nicht für eine zentrale Wärmeversorgung in Frage kommen, werden Konzepte für eine regenerative, dezentrale Versorgung entwickelt. Die lokalen Energiepotentiale und –infrastrukturen werden dem Wärmebedarf gegenübergestellt. Da die verschiedenen Energiequellen in Bezug auf Umweltauswirkungen und Energieinhalt nicht gleichwertig sind, ist es notwendig, sie in einer Rangfolge zu betrachten. Hierfür werden die Primärenergiefaktoren herangezogen. Weiterer Einfluss auf den Energiebedarf und damit auf die Wärmeversorgungskonzepte haben beispielsweise auch Gebäudesanierungszyklen und Flächenpotentiale im Innenbereich. Einige Versorgungskonzepte können sich gegenseitig ergänzen, andere schließen sich aus, wie etwa Wärmenetze und eine gleichzeitige dezentrale Nutzung von Solarthermie. Je nach individueller Situation wird zudem eine vertiefte Bewertung der möglichen Energiekonzepte, z.B. im Hinblick auf ökologische, wirtschaftliche und lokale Aspekte erfolgen. Die ausgewählten Versorgungskonzepte werden in einer Karte dargestellt, die Teil des Energienutzungsplanes ist.

Die Stromerzeugung wird bilanziell betrachtet, da Erzeugung und Nutzung räumlich unabhängig voneinander erfolgen. Im Energienutzungsplan können gegebenenfalls geeignete Gebiete für Anlagen der Wind- und Wasserkraftnutzung oder Photovoltaikanlagen auf Dachflächen gekennzeichnet werden.

Mögliches Wärmeversorgungskonzept für die Gemeinde Hohenbrunn



- Priorisierungsgebiet für den Aufbau eines Wärmenetzes (Tiefengeothermie)
- Geeignetes Gebiet für die Erweiterung des Wärmenetzes; alternativ Grundwasserwärmepumpe + Solarthermie
- Geeignetes Gebiet zum Aufbau eines Biomasse-Nahwärmenetzes auf Basis der vorhandenen Hackschnitzel-Heizwerke (Keimzellen, Umstellung auf Grund- und Mittellastdeckung, Spitzenlast auf fossiler Basis)
- Gebiet zum Aufbau eines Nahwärmenetzes auf Basis eines Gas-BHKW
- Gebiet für dezentrale (individuelle) Wärmeversorgungskonzepte: Sanierung (soweit möglich auf Niedertemperatur-Heizsystem); wenn bereits geschehen, oberflächennahe Geothermie in Kombination mit Solarthermie
- Gebiet zur Nutzungsmöglichkeit von Abwasserwärme; alternativ oberflächennahe Geothermie in Kombination mit Solarthermie
- Grundsätzlich denkbare Strecken zur Abwasserwärmenutzung (weitere Untersuchungen sind in den umliegenden Gebieten möglich)
- Existierende Anlage, die als Keimzelle für den Auf- bzw. Ausbau eines Wärmenetzes genutzt werden kann.
- Tiefengeothermie-Anlage

Umsetzung

Grundlage der Umsetzung ist der Beschluss des Energienutzungsplanes durch den Gemeinderat. Die Planung dient den Gemeinden als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung, sie muss bei der Aufstellung von Bauleitplänen berücksichtigt werden. Die Entwicklungsziele betreffen gleichermaßen Neubau und Bestand. Im Leitfaden werden Planungsinstrumente auf den verschiedenen Planungsebenen dargestellt. Über Information und Förderung können Aspekte der Energieeinsparung, Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien auch im Bereich der Objektplanung und beim Nutzerverhalten unterstützt werden.

Akteursbeteiligung

Für den Erfolg eines Energienutzungsplans ist es notwendig, wichtige Akteure bei der Erstellung und Realisierung einzubinden. Durch unterschiedliche Formen der Bürgerbeteiligung - von reiner Information und Bürgerbefragungen bis hin zu Workshops - gilt es, die Akzeptanz der Bevölkerung für eine Energiewende zu erreichen und sie zu eigenen Maßnahmen zu motivieren.

Wichtige Akteure sind zudem Wohnungsunternehmen mit großem Gebäudebestand, andere Großabnehmer bzw. Sondernutzungen wie etwa Krankenhäuser. Sie spielen dabei sowohl als Energieabnehmer als auch als potentielle Energieversorger, etwa über Photovoltaikanlagen, Abwärmeangebot oder dezentrale Wärmepumpen, eine entscheidende Rolle. Die Zusammenarbeit mit Energieversorgern ist bei der Suche nach Betreibern neuer regenerativer Energieversorgungsanlagen sowie in Bezug auf die Sanierung bzw. Umstellung konventioneller Anlagen bedeutsam.

Leitfaden

Der „Leitfaden Energienutzungsplan“ erläutert Methoden zur Bestands- und Potentialanalyse, Konzeptentwicklung, Umsetzung und Akteursbeteiligung. Vielfältige Literaturhinweise, ein ausführliches Glossar und hilfreiche Muster im Anhang sollen die Anwendung erleichtern.

Planer
 Projektteam:
 TU München, Lehrstuhl für Bauklimatik und
 Haustechnik, Prof. Dr. G. Hausladen;
 TU München, Lehrstuhl für Energiewirtschaft
 und Anwendungstechnik, Prof. Dr. U. Wagner,
 Prof. Dr. T. Hamacher;

Zeitraumen
 2008 bis 2010

Planungsinstrument/Art Steuerungsmöglichkeiten

	<p>Energienutzungsplan (informelles Planungsinstrument)</p>	<p>Langfristige Konzepte:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zur Energieeinsparung im Gebäudebereich - zur Energieversorgung - zu Nutzung und Ausbau erneuerbarer Energien
	<p>Flächennutzungsplan (formelles Planungsinstrument)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Synergieeffekte durch geeignete Nutzungsverteilung, z. B. Verbraucher mit sich ergänzenden Lastgängen, wie z. B. Wohngebäude und Freibad - kompakte Ortsstrukturen - kurze Wege - Anbindung an vorhandene Infrastruktur - Flächen für energetische Infrastruktur, Konzentrationszonen - Verbessertes Stadtklima durch Lüftungsschneisen
	<p>Bebauungsplan (formelles Planungsinstrument)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Wärmeverlustminimierung durch kompakte Strukturen - Festsetzungen zu Gebäudeorientierung, -höhe, Dachform und -neigung zur Optimierung der aktiven/passiven Solarenergienutzung - Einfluss der Bebauungsdichte auf Energiebedarfsdichte und wirtschaftliche Eignung für Wärmenetze - Versorgungsflächen, -anlagen, -netze und entsprechende Leitungsrechte - Beschränkung oder Verbot von Luft verunreinigenden Stoffen
	<p>Verträge (städtebaulicher/privatrechtlicher Vertrag)</p>	<p>städtebaulicher Vertrag: z. B. die Nutzung von Netzen und Anlagen bestimmter Energieversorgungssysteme (Wärme, Kälte, Strom)</p> <p>privatrechtlicher Vertrag: z. B. Energiestandard, Wärmeversorgungsart, Anschlusspflicht an Wärmenetze, Qualitätssicherung (z. B. Thermografie, Blower-Door-Test)</p>
	<p>Objektplanung (weiche Faktoren, wie Information und Förderung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Energiestandard - Art der Wärmeversorgung (vorzugsweise regenerativ) - Stromerzeugung (vorzugsweise regenerativ) - Grundrisszonierung - bauliche Qualitätssicherung
	<p>Nutzerverhalten (weiche Faktoren, wie Information und Förderung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Heizungsstrategie - Lüftungsverhalten - Wasser- und Stromverbrauch

Umsetzung der Ziele des Energienutzungsplans in verschiedenen Planungsebenen

Luftbilder, Schrägluftbilder, topographische Karten und Katasterpläne (unbearbeitet, bearbeitet oder umgestaltet), die in dieser Broschüre abgedruckt sind, stammen vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern (Geodaten © Bayerische Vermessungsverwaltung 2011), soweit nicht ausdrücklich eine andere Quelle genannt ist.

Titelseite

Planungsgruppe Freising;
Architekturbüro Landbrecht, München;
Büro Dr.-Ing. Charlotte Reitsam, Freising

1 Entwicklungsplanung für ein Dorf, Balzhausen
Gemeinde Balzhausen

8
Planungsgruppe Balzhausen:
Architekturbüro Landbrecht, München;
Prof. Dr. G. Mühle, Landschaftsarchitekt, Dachau
9 – 13

2 Ortsentwicklung, Pfeffenhausen
iq-Projektgesellschaft, München

15 oben, 16
lab landschaftsarchitektur brenner, Landshut
15 Mitte, 15 unten, 17 – 19

3 Kommunales Flächenmanagement,
Fürstenfeldbruck

M. Skorka, Neuried;
M. Schneider, München
22 – 25

Stadt Fürstenfeldbruck
26 oben

M. Skorka, Neuried
26 unten

4 Rahmenplanung, Hohenlinden

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München;

Büro Dr.-Ing. C. Reitsam, Freising;
Büro Prof. Lang + Burkhardt, München
30, 31 unten, 32

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München
31 oben, 33

5 Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Gilching

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München

34
M. Rommel Architekten, Stuttgart/Trier;

Ernst + Partner, Trier;
Ingenieurbüro ebök, Tübingen
35 – 39

6 Städtebauliche Feinuntersuchung, Freising

Planungsgruppe Freising:
Architekturbüro Landbrecht, München;
Büro Dr.-Ing. Charlotte Reitsam, Freising
42 – 47

7 Plangutachten Konversionsfläche Bahn,
Neu-Ulm

H-R Flugbild, Herrmann Rupp, Oberstdorf
48

Stadt Neu-Ulm, Fachbereich 3 – Stadtplanung
49

Architekturbüro KCAP, Prof. K. Christiaanse,
Zürich
50, 51

8 Gewerbeflächenpool, Fränkische Schweiz

Kommunale Arbeitsgemeinschaft Wirtschafts-
band A9 Fränkische Schweiz, Pegnitz

54
RRV – Gesellschaft für Raumanalysen, Regionalpolitik und Verwaltungspraxis mbH, Kulmbach

55 – 57

9 Leitlinien für eine Kulturlandschaft, Münchner Norden

T. Kohues, Fotografie, Eching am Ammersee
58

S. Grau, Fotografie & Landschaftsarchitektur,
Winkelhaid

59
Arbeitsgemeinschaft SIKULA:

Planungsverband Äußerer Wirtschaftsraum
München, U. Bernard;

Vancutsem, Stadtplaner Landschaftsarchitekten,
München;

LMU WIGeo, Institut für Wirtschaftsgeographie,
Prof. Dr. H. Job, München

60 – 62
D. Vancutsem, München

63

10 Städtebauliches Entwicklungskonzept,
Kreuzberg

Stadt Bischofsheim a.d. Rhön
64, 67

WGF Landschaft, Nürnberg
65 oben

Schirmer Architekten und Stadtplaner, Würzburg
65 unten, 66, 68, 69

11 Entwicklungsplanung Neue Ortsmitte,
Pfaffenhofen a.d. Roth

Schirmer Architekten und Stadtplaner, Würzburg
72 – 77

12 Moderationsverfahren und Wettbewerb,
Furth

lab landschaftsarchitektur brenner, Landshut
79

Architekturbüro Oberpriller, Hörmannsdorf
80, 81

13 Städtebaulicher Ideenwettbewerb,
Landsberg am Lech

Stadt Landsberg an Lech

84 oben, 85 oben

Planungsgemeinschaft Zwischenräume,
München;

B. Weihs, München

85 unten, 87

M. Hupp, Bonn;

R. Wirthenson, München

86 oben

Dischinger und Zierer, Augsburg;

Adler und Olesch, München

86 unten

14 Rahmenkonzept Würmtal, Planegg

Dragomir Stadtplanung, München

88 – 91

15 Städtebaulicher Ideenwettbewerb, Freising

Stadt Freising

95

Stadtwerke Amann / Albers, Zürich;

R. Lynen, Freising;

Prof. H. Lang, München;

Ingenieurbüro Hausladen, Kirchheim

96

Architekt S. Hrycyk, Regensburg;

S. Kalckhoff, München

97

Reihnflügel Architekten, Düsseldorf;

bK – büroKleinekort, Düsseldorf;

Büro Verhas, Düsseldorf

98 oben, 98 Mitte

Maurer Frick Architekten, München;

G. Stahr, München

98 unten

Wüest und Partner Immobilienberatung GmbH,
Frankfurt

99 oben

Stadt Freising

99 unten

16 Kommunaler Klimaschutz, Gemeinden im
Landkreis München

Technische Universität München,

Lehrstuhl für Bauklimatik und Haustechnik und

Lehrstuhl für Energiewirtschaft und Anwen-
dungstechnik

100 – 105

Herausgeber	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Franz-Josef-Strauß-Ring 4 80539 München
Konzept und Bearbeitung	Oberste Baubehörde im Bayerischen Staatsministerium des Innern Stephan Lintner Andrea Düchting
Einzelne Projekte	Annette Kastner (11, 13, 15) Johanna Löhlein (2, 16)
Grafik	design stauss grillmeier partnerschaft, München
Lithographie und Druck	J. Gotteswinter GmbH, Grafischer Betrieb, München

Sämtliche Artikel wurden mit den Planern und/
oder der Kommune abgestimmt.

Die Broschüre ist auf FSC-zertifiziertes Papier
gedruckt.

Die „Arbeitsblätter für die Bauleitplanung – Ma-
terialien“ sind Bestandteile der „Planungshilfen
für die Bauleitplanung“.

Die Arbeitsblätter für die Bauleitplanung können
über folgende Portale heruntergeladen oder be-
stellt werden:

[http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/
baurecht/staedtebau/16964](http://www.innenministerium.bayern.de/bauen/baurecht/staedtebau/16964)

[http://www.verwaltung.bayern.de/Broschueren-
bestellen-.196.htm](http://www.verwaltung.bayern.de/Broschueren-bestellen-.196.htm)



BAYERN | DIREKT ist Ihr direkter Draht zur Bay-
erischen Staatsregierung. Hier erhalten Sie In-
formationsmaterial und Broschüren, Auskunft
zu aktuellen Themen und Internetquellen sowie
Hinweise zu Behörden, zuständigen Stellen und
Ansprechpartnern bei der Bayerischen Staats-
regierung.



Mehr Informationen zur Zukunftstrategie der
Bayerischen Staatsregierung finden Sie unter
www.aufbruch.bayern.de

