
Rahmenplan „Am Hochfeld“ in Fürstenfeldbruck Häufige Fragen und Antworten

Wie schnell wird das Wohngebiet realisiert werden?

Es ist an eine Realisierung in Abschnitten gedacht, deren Zeitrahmen noch nicht vorher gesagt werden kann und sich nach der Verfügbarkeit und der Nachfrage richten wird. Mit einem Baubeginn des 1. Abschnittes ist nicht vor etwa 5 Jahren zu rechnen, da der Rahmenplan erst noch in Bebauungspläne umgesetzt werden muss.

Wie ist der Stand der Planung Deichenstegtrasse?

Im Jahr 2009 wird voraussichtlich das Staatl. Hochbauamt Freising mit dem Planfeststellungsverfahren beginnen. Derzeit wird von einem Baubeginn im Jahr 2011 ausgegangen.

Wie realistisch ist die Errichtung der Sportflächen?

Es handelt sich hierbei um erste Planungsüberlegungen. Diese wurden im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes berücksichtigt. Die Realisierung könnte allenfalls mittelfristig erfolgen.

Was ist mit dem BHKW gemeint?

Ein Standort für ein BHKW für das Nahwärmenetz ist in diesem Stadtbereich von den Stadtwerken geplant, aber noch existieren keine konkreten Vorstellungen. Die dargestellte Lage in der Verkehrsinsel ist einer der möglichen Standorte, aber noch nicht gesichert. Die Größe ist voraussichtlich vergleichbar mit einer Doppelgarage.

Welche konkreten Dichtewerte liegen der Planung zu Grunde im Vergleich zu den umliegenden bestehenden Wohnquartieren?

Anmerkung: GFZ der Siedlung an der Wilhelm-Busch-Str. und Peter-Rosegger-Str. nach B-Plan incl. Flächen in Nicht-Vollgeschossen. Rahmenplan: Mittelwert 0,46 GFZ nach Abzug öffentliches Grün)

Warum wird überhaupt dort gebaut?

Hier geht es um einen innerstädtischen Bereich – ein Erweiterungsgebiet in guter Lage, sehr zentrumsnah gelegen. Außerdem entstehen bei den hier errichteten Infrastruktureinrichtungen – Schulen, Kindergärten - aufgrund der sich ändernden Bevölkerungsentwicklung immer mehr freie Kapazitäten, die sinnvollerweise ausgelastet werden sollten.

An 3 Seiten grenzt an dieses Baugebiet bereits Wohnbebauung an. Mit einer Neubebauung der „Lücke“ können die offenen Baustrukturen des Bestandes eine sinnvolle Abrundung erhalten und besser vor dem Verkehrslärm der Bundesstraße geschützt werden. Gleichzeitig werden neue öffentliche Grünflächen und Wegebeziehungen ausgewiesen, die nutzbar für alle Einwohner in der Umgebung sind und die die Verbindung in die Landschaft sicherstellen. Letztlich wird dem Landschaftsverbrauch in entfernteren Standorten entgegen gewirkt.

Wie funktioniert der Lärmschutz gegenüber der Bundesstraße?

2 Elemente sind zum Schutz vor den Verkehrslärm der Bundesstraße vorgesehen:

1.) Überhöhung bestehende Böschung im Norden zur B 471 um ca. 2,5m:
Bedeutung: Lärmschutz bis über Kopfhöhe der Spaziergänger für anschließende Freiflächen, wie z.B. die Vorbereiche der Häuser. Die Höhe der Aufschüttung mit 2,0-2,5m ist optisch vertretbar, sie wird noch als „natürliche“ Modellierung wahrgenommen und kann gut einwachsen.

2.) Eine Bebauung parallel zur Bundesstraße III bis IV-geschossig:
Die Bebauung sollte eine geringere Haustiefe aufweisen, damit alle Aufenthaltsräume Straßen abgewandt orientiert werden, hier mit der bevorzugten Südorientierung. An dieser Südseite sind dann auch die Orientierungswerten eingehalten, bei denen ein Schlafen bei geöffnetem Fenster gewährleistet ist.

Zusätzlicher Vorteil: das Gebäudes schützt nicht nur die eigenen Wohnungen, sondern bildet auch eine wirksame Abschirmung für das anschließende Gebiet. Berechnungen haben gezeigt, dass auch bei den Bestandsgebäuden hörbare Verminderungen des Verkehrslärms erreicht werden. Die Randgebäude schirmen mit 3 oder 4 Geschossen ab, eine Höhe, die man mit Wall oder Wand nicht angemessen erreichen könnte.

Wie funktioniert der Lärmschutz gegenüber dem Einkaufsmarkt?

Der Lärmschutz Gewerbe/ Wohnen setzt sich auch hier aus 2 Elementen zusammen:

1. Orientierung des Gewerbes: Anlieferung, Parken, Lärm der technischen Geräte,... sind zur Kurt-Schumacher-Straße anzuordnen... Das Marktgebäude selbst schirmt mit seinem Baukörper den Betriebslärm gegenüber dem Wohnen ab.

2. Das Wohnen schützt sich wieder selbst: Schmale Wohnhauszeile ermöglicht die lärmabgewandte Orientierung aller Aufenthaltsräume und in das Wohngebiet hinein.

Besteht überhaupt ein Bedarf für einen weiteren Lebensmittelmarkt?

Die Stadt Fürstenfeldbruck hat ein Standortgutachten zur Nahversorgungssituation in Auftrag gegeben. Das Gutachten (CIMA 31.7.2007) kommt zu dem Ergebnis, dass bei guter Versorgungslage in der Gesamtstadt in diesem Bereich und in Zusammenhang mit der Siedlungserweiterung eine unzureichend Nahversorgung besteht.

Wie hoch ist die geplante Bebauung?

Die Bebauung ist nach Norden 3-4-geschossig (Erdgeschoss + 2 bzw. 3 Obergeschosse), an der Wilhelm-Busch-Straße nimmt sie die Höhe der gegenüberliegenden Gebäude mit 3 Geschossen auf (E+2).

An der Peter-Rosegge-Straße bleibt sie mit 2-3 Geschossen unter der Höhe des Bestandes im Osten zurück. Im Inneren des Gebietes sind überwiegend nur 2 Geschosse, so dass der Grünzug weiter erscheint.

Eine Ausnahme in der Höhe ist ein einzelner kleinerer Baukörper am Abzweig zur B 471 an der Wilhelm-Busch-Straße.

Ist im Norden der Wilhelm-Busch-Straße ein höheres Gebäude erforderlich?

Ein höheres Gebäude ist nicht notwendig, Immissionsschutzgründe spielen keine Rolle. Der Vorschlag eines einzelnen höheren Baukörpers hat städtebauliche Gründe.

Genau an dieser Stelle entsteht ein neuer Eingang in die Stadt, der mit einem „Torgebäude“ erkennbar gemacht werden soll - auch um hier das Fahrverhalten die neuen innerörtlichen Situation anzupassen.

Von der Brücke kommend fährt man auf dieses Haus zu. Die Straße ist an der Kreuzung bereits um 3 m – d.h. bis aufs 1.OG – angehoben. Deshalb sollte dieses Haus nicht zu niedrig sein. In der weiteren Bearbeitung wird die genauere Höhe (IV bis VI- Geschosse) weiter geprüft.

Welche Bautypen sind hier vorgesehen?

Für das Wohnen ist entsprechend der Nachfrage in Fürstenfeldbruck eine Mischung von Geschosswohnungsbau und familiengerechten Eigenheimen vorgesehen. Dabei wird der Anteil der Eigenheime ca. 2 Drittel betragen.

Beabsichtigt ist dabei auch, fließende Übergänge zwischen diesen Wohnformen zu ermöglichen, wie es bei einer Bebauung z.B. mit 3, aber auch bei bis zu 4 Geschoßen gut umsetzbar ist.

Die dargestellten Baustrukturen sollen flexibel und unterschiedlich interpretierbar sein. Sie können als herkömmliche Reihenhäuser von Bauträgern oder auch Einzelbauherren umgesetzt werden, aber auch als von Bauherrengruppen in Form von Stadthäusern oder kleinen Wohnanlagen. Für diese Flexibilität ist die Bebauung in unterschiedliche große Einheiten aufteilbar, in Einzelhäuser oder kleine ablesbare Hausgruppen. Die einzelnen Hausgruppen sind zum Teil als Einheiten ablesbar, haben ihre Stellplätze zugeordnet und gruppieren sich auch um kleine gemeinsame Plätze.

Sind die Wohnungen in den Gebäudezeilen an der Bundesstraße und am Einkaufsmarkt Sozialwohnungen?

Die Bauzeilen hinter dem Wall an der Bundesstrasse und gegenüber dem Nahversorger können hochwertig umgesetzt werden. Eine übliche „Blockbebauung“ ist hier nicht vorgesehen.

Die dargestellte Gliederung der Zeile durch unterschiedliche Geschoszzahlen bietet auch von der Ferne eine bewegte Silhouette und für die Wohnungen großzügige Dachgärten mit Ausblick über das Wohnquartier und entlang dem Grünzug. Ein Beispiel für ein hier mögliches Gebäude mit 2 schönen Maisonette-Wohnungen übereinander, jeweils mit Garten oder Dachterrasse, wurde in der Ausstellung gezeigt. Die konkreten Lagebedingungen der Gebäude sind durch den Lärmschutzwall, den Abstand von der Bundesstraße (ca. 50 m Abstand) oder die abschirmende Anordnung des Marktes bereits entschärft. Diese Lage bedeutet daher nicht zwangsläufig Wohnungen mit niedrigem Standard für Sozialschwache.

Was ist, wenn die Randbebauungen nicht gebaut werden? Es wird angenommen, dass Bauträger erst lieber die Normalgrundstücke realisieren?

Das Gebiet wird schrittweise entwickelt. So liegt es auch in der Hand der Stadt durch die zeitliche Streuung der Satzungsbeschlüsse zu den Bebauungsplänen, wann die nördlichen Abschnitte mit den Randzeilen verwirklicht werden und wann weitere Gebiete vermarktet werden können.

Kann nicht mit der Bebauung im Norden begonnen werden, so ist für jedes Gebiet dann zu prüfen, ob und welche Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich sind, z.B. abgewandte Grundrissorientierung auch innerhalb des Gebietes. Die Gebäudeanordnung berücksichtigt diesen Fall.

Unabhängig davon können die Bebauungen hinter dem Wall an der Bundesstraße B 471 (ca. 50 m Abstand) hochwertig umgesetzt werden, wie Beispielbauten belegen. Eine „Blockrandbebauung“ ist hier nicht geplant.

Wie kann die Anbindung an die Peter-Rosegger-Straße gelöst werden, obwohl die Straße schon heute durch parkende Autos verstopft ist?

Innerhalb des Rahmenplans wird die Roseggerstraße Straße erheblich aufgeweitet. In diesen Flächen können auch die Stellplätze für den Bestand neu geordnet und zusätzliche öffentliche Stellplätze angeboten werden, z.B. in der mittigen Grünzone. Das könnte auch für das südliche Teilstück der Straße, das außerhalb des Rahmenplans liegt, eine Entschärfung der Verkehrssituation nach sich ziehen und das Nadelöhr zu beseitigen. Eine Anbindung nur an die Wilhelm-Busch-Straße ist bei der Tiefe des Baugebietes bis zu 1,5 km nicht sinnvoll. Vermieden wurde die direkte Verbindung Hochfeldweg Wilhelm- Busch-Straße, um nicht gebietsfremden Abkürzungsverkehr anzulocken.

**Wird der Verkehrslärm an der Wilhelm-Busch-Straße lauter?
Welche Auswirkungen hat die Bebauung auf den Verkehrslärm an der Wilhelm-Busch-Straße?**

Die Straße ist bereits jetzt erheblich mit Verkehr belastet (Prognose 2020: bis zu 5.000 KFZ pro 24 Stunden; mit Deichenstegtrasse ca. 4000 KFZ pro 24 Stunden). Es wird von einer Verkehrszunahme von ca. 900 Fahrzeugen (500 KFZ Wohnen und 400 KFZ Gewerbe/Einkaufsmarkt) durch die neue Bebauung ausgegangen. Diese Mehrung führt zu einer Erhöhung des Lärmpegels, aber noch unterhalb des hörbaren Bereichs.

*M. Siedenburg, Planungsgemeinschaft Zwischenräume
M. Reize, Stadt Fürstenfeldbruck, SG 41
16.02.2009*