

Bürgerinformation

Bebauungsstudie am Neustifter Feld

Rückmeldung zu Anmerkungen und
Hinweisen aus der Bevölkerung



Impressum

Herausgeberin

Stadt Freising
Obere Hauptstraße 2
85354 Freising

Projektleitung

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Amtsgerichtsgasse 1
85354 Freising
Tel. 08161/5446100
Email: stadtplanung-umwelt@freising.de

Grafik und Layout

Amt für Stadtplanung und Umwelt

Stand: Oktober 2021

Vorwort

Nach der Bürgerinformation

Die vorgezogene Bürgerinformation über das Vorhaben, am Neustifter Feld Geschosswohnungsbau, einen Kindergarten und eine öffentliche Durchwegung und Grünfläche zu schaffen, hat vom 21. Mai bis zum 25. Juni vor Ort stattgefunden mit Tafeln, und dem Verweis auf die Webseite der Stadt. Coronabedingt waren größere Informationsveranstaltungen bisher nicht möglich.

Die Stadt Freising wollte damit den Bürger*innen und der Nachbarschaft die Gelegenheit bieten, sich die Planungsüberlegung im Anfangsstadium anzusehen, und hat so den Anstoß für einen Beteiligungsprozess gegeben.

Bei der Stadt sind sehr viele Schreiben eingegangen, die anonymisiert vorliegen, mit sowohl positiven wie auch negativen Äußerungen zu dem Vorhaben. Viele Bürger*innen wollen auch eine Wohnung kaufen oder mieten und dazu nähere Informationen erhalten.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das leider nicht möglich, da der umfangreiche Planungsprozess erst am Anfang steht.

Die Stadt ist nicht Eigentümerin der 16.000 qm großen Fläche, kann aber das dafür erforderliche Planungsrecht schaffen, um die Zielsetzungen der Stadtentwicklung zu erreichen. Diese Zielsetzungen sind auch im Stadtentwicklungsplan STEP 2030 und im Flächennutzungsplan dargestellt.

Da aufgrund der Corona-bedingten Situation auf absehbare Zeit keine Bürgerveranstaltung mit einer unbegrenzten Teilnehmerzahl möglich war, wurde im Frühsommer als Beteiligungsform eine kontaktlose Information in Form einer Informationstafel und schriftlicher sowie telefonischer Rückmeldung gewählt. Vielen Dank für die rege Beteiligung und die zahlreichen konstruktiven Anmerkungen.

Da viele Fragen und Anmerkungen in den gleichen Themenfeldern abgegeben wurden, haben wir uns erlaubt, die Rückmeldung in einem gesammelten, nach Themenfeldern sortierten Schreiben zusammenzufassen.

Jede städtebauliche Entwurfsaufgabe generiert heute zwangsläufig Anforderungen an eine klimaschonende und nachhaltige Bauweise. Die Vorgaben und Anforderungen an das vorliegende Konzept hat die Stadt Freising bereits im Vorfeld formuliert. Im Zuge der gemeinsamen Erarbeitung des Konzepts wurden Machbarkeitseinschätzungen zu den Themen Verkehr, Lärm, Boden, Artenschutz sowie nachhaltige, klimagerechte Wärme- und Energieversorgung und Mobilität eingeholt.

Die für die vorgezogene Bürgerinformation vorgelegten Unterlagen stellten einen ersten unverbindlichen Vorentwurf der Planungen dar und sind als grundlegendes Grobkonzept für die nun folgende förmliche Bauleitplanung zu sehen.

Die folgenden Ausführungen und Erläuterungen beziehen sich auf die Entwurfsfassung, die im Rahmen der Bürgerinformation auf dem Neustifter Feld gezeigt wurden.

Fortlaufend aktualisierte Information zum Projekt finden sie künftig auf unserer Website unter:

<https://www.freising.de/leben-wohnen/wohnen/neustifter-feld>

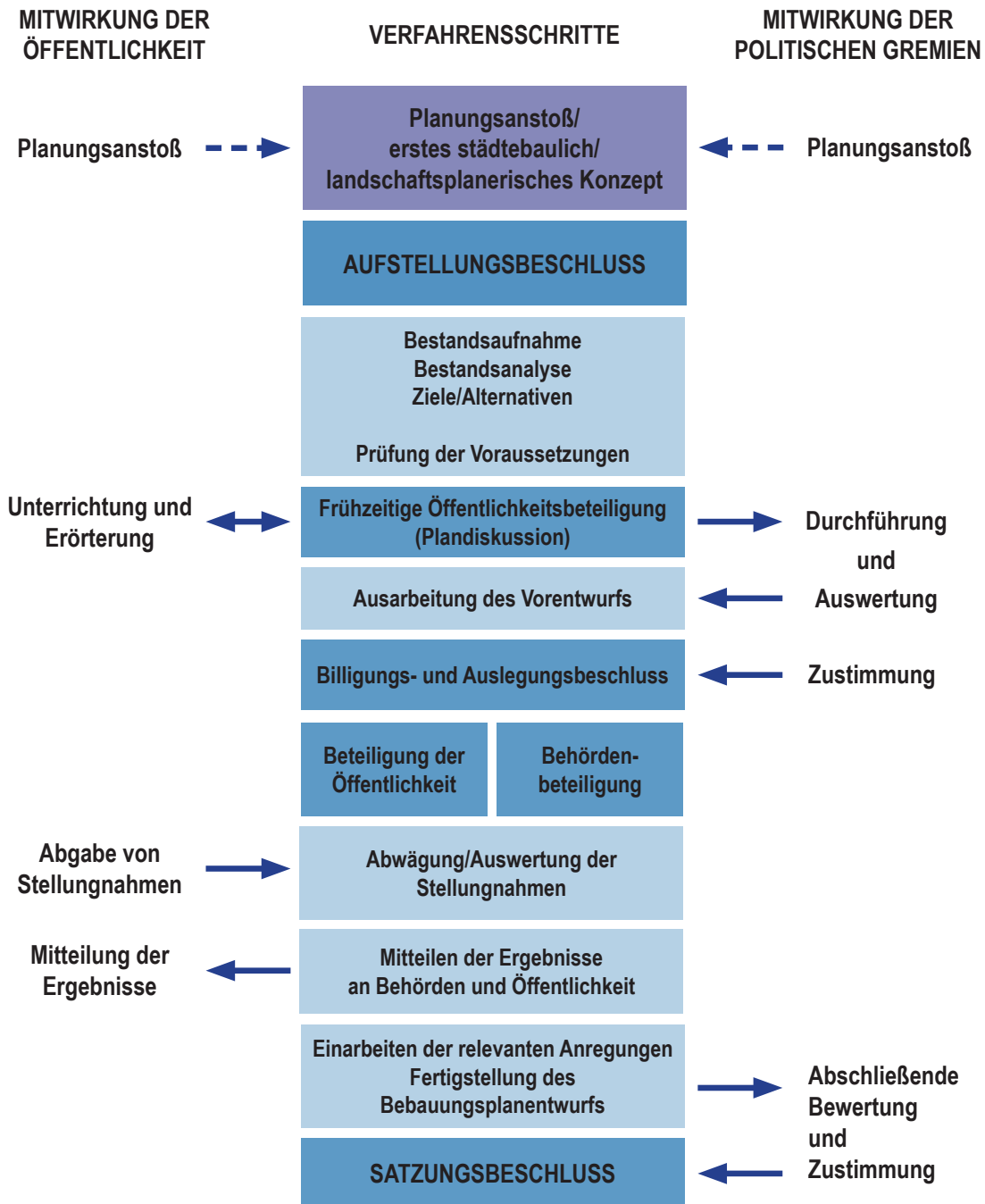


Abb.1. Schema Verfahrensablauf nach § 13 a BauGB

Ein Bebauungsplanverfahren beginnt in der Regel formlos mit einem Planungsanstoß. Dieser kann von Bürger*innen, Investor*innen oder Projektentwickler*innen, von den politischen Gremien, von der Verwaltung oder von anderen kommen. Zunächst einmal wird die Planungsidee auf ihre möglichen positiven und negativen Auswirkungen hin genauer betrachtet. Dabei wird geprüft, ob eine wünschenswerte Entwicklung auf der Grundlage des geltenden Planungsrechts (§ 34 BauGB) genehmigungsfähig ist. Wenn das nicht der Fall ist, wird mit den politischen Gremien geklärt, ob für das Vorhaben neues Planrecht geschaffen werden soll.

Soll in Freising ein neuer Bebauungsplan aufgestellt werden, so wird hierzu ein Beschluss durch den Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt gefasst. Dafür wurde der Beschlussvorschlag schriftlich an die Stadtratsmitglieder verschickt und auch an die Pressevertreter*innen übermittelt. Der Beschluss, einen Bebauungsplan aufzustellen, ist ortsüblich bekannt zu machen.

Durch den Aufstellungsbeschluss wird die Öffentlichkeit frühzeitig über den Geltungsbereich und die Zielsetzung eines Planverfahrens förmlich informiert, so sagt es das Gesetz.

Wie entsteht eine Planung für Wohnbebauung?

- Erläuterung zu Verfahren und Vorgehen der Stadtentwicklung -

Bauleitplanung

Das Baugesetzbuch legt für die Aufstellung und Änderung von Bauleitplänen fest, wie die Öffentlichkeit zu beteiligen ist. Jedermann, jede(r) Freisinger*in, kann also gesetzlich garantiert an dem Zustandekommen von neuem Planrecht aktiv mitwirken. Bebauungspläne sollen immer dann aufgestellt werden, „sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist“ (§ 1 Abs. 3 BauGB). Solche Erfordernisse können zum Beispiel der Bau neuer Wohnungen etc. oder aber die Bewältigung von Konflikten sein, die bei Ausnutzung des bestehenden Planungsrechts entstehen könnten. Auf die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans besteht aber kein Anspruch.

Die zu erarbeitenden Bebauungspläne sollen sich in die übergeordneten Zielvorstellungen für die Stadtentwicklung von Freising einfügen.

Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne sind daher aus dem vorbereitenden Bauleitplan und dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar (§ 5 Abs. 1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan gilt für das gesamte Stadtgebiet Freising und wurde 1998 vom Stadtrat beschlossen.

Aufgaben und Inhalte der Pläne

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende, sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln (§ 1 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Bei ihrer Aufstellung sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB).

Ein Bebauungsplan setzt mindestens Art und Maß von

baulichen und sonstigen Nutzungen, die überbaubaren Grundstücksflächen und die Erschließung verbindlich fest. Er soll alle Festsetzungen enthalten, die erforderlich sind, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern. Der Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch ist abschließend in § 9 BauGB geregelt.

Der zentrale Begriff in der Bauleitplanung ist die Abwägung. Die Stadt ist verpflichtet, alle für die Planung maßgeblichen Belange zu ermitteln und gerecht zu bewerten.

Der Begriff „Belange“ kann für die Planungsbeteiligten mit dem Wort „Interessen“ übersetzt werden. Die verschiedenen und möglicherweise auch gegensätzlichen Wünsche und Interessen der Bevölkerung, der Grundeigentümer*innen, der Wirtschaft, der verschiedenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange müssen so mit den Planungsvorstellungen abgestimmt werden, dass eine Planung entsteht, die möglichst allen Seiten gerecht wird. Das ist äußerst sensibel, da bei fast jedem Plan auf Grund vielschichtiger und enger Verflechtungen Kompromisse gefunden werden müssen. Die gesetzliche Regelung des Planverfahrens soll sicherstellen, dass die Vertreter*innen aller Belange, also die Öffentlichkeit, alle Privatpersonne, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mitwirken können. Im Lauf des Verfahrens wird die Öffentlichkeit mehrfach beteiligt.

Dabei wird Gelegenheit geboten, vorliegende Pläne und Gutachten wie z. B. die natur- und stadträumlichen Bestandsaufnahmen, Projektzeichnungen, Konzeptvarianten, Modelle und den Bebauungsplanentwurf anzusehen und sich dazu zu äußern. Die Erörterung mit der Öffentlichkeit dient insbesondere dazu, alle von der Planung berührten Belange zu ermitteln und richtig zu bewerten.

Hintergründe zum beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB (Bauleitplanung der Innenentwicklung)

Die städtebauliche Innenentwicklung stellt den zentralen strategischen Ansatz der nachhaltigen Stadtentwicklung dar und ist seit 2007 auch im BauGB rechtlich verankert worden.

Der Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nur aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt

- weniger als 20.000 m², wobei die Grundflächen mehrerer Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, mitzurechnen sind, oder
- 20 000 m² bis weniger als 70 000 Quadratmetern, wenn auf Grund einer überschlägigen Prüfung unter Berücksichtigung der in Anlage 2 dieses Gesetzes genannten Kriterien die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die nach § 2 Absatz 4 Satz 4 in der Abwägung zu berücksichtigen wären (Vorprüfung des Einzelfalls); die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, sind an der Vorprüfung des Einzelfalls zu beteiligen.

Die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren bedeutet nicht, dass die Bürger*innen weniger beteiligt werden, sondern dass manche Verfahrensschritte verkürzt werden können und eine dezidierte Umweltprüfung entfällt. Auch im beschleunigten Verfahren gibt es immer zwei Öffentlichkeits- bzw. Bürgerbeteiligungen. Der Unterschied zum Regelverfahren besteht darin, dass man den Umfang und die zeitliche Thematik modifizieren kann (Verkürzung von Fristen und Wegfall einer dezidierten Umweltprüfung mit Monitoring, FNP-Änderung etc.). Auch die sogenannte Eingriffs- und Ausgleichsregelung bei Neubebauungen von Flächen im Außenbereich ist im beschleunigten Verfahren nicht zwingend geboten.

In den letzten Jahren wurden bereits sehr viele Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren mit den entsprechenden Verfahrenserleichterungen umgesetzt (z.B. Bebauungsplan Nr. 20 Ä1 „Schule Vötting“, Bebauungsplan Nr. 144 „General-von-Stein-Kaserne“ 2. Änderung, Bebauungsplan Nr. 151 „Wohnbebauung an der Pallottiner Straße“).

Mit dem Aufruf an die Bürgerschaft, sich zu den Planunterlagen Neustifter Feld zu äußern, wurde bereits eine Art Bürgerbeteiligung vorgeschaltet, die gesetzlich nicht vorgeschrieben ist.

Die Stadt Freising durfte 2007 als Planspiel-Kommune für den Bundesgesetzgeber mitwirken, dabei wurde das Neustifter Feld in die aktuelle Kommentarliteratur aufgenommen. Das Neustifter Feld wird dabei als Parade-fläche für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung genannt.

Das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB führt nicht zu einer Einschränkung der gebotenen Öffentlichkeitsbeteiligung. Dieses Baugebiet soll erstmalig mit der vollen Anwendung des beschlossenen kooperativen Baulandmodells (vgl. S. 30) realisiert werden. Es gibt bereits eine unterzeichnete Grundzustimmung der Projektbeteiligten.



Abb.2. Luftbild des Stadtteils Neustift

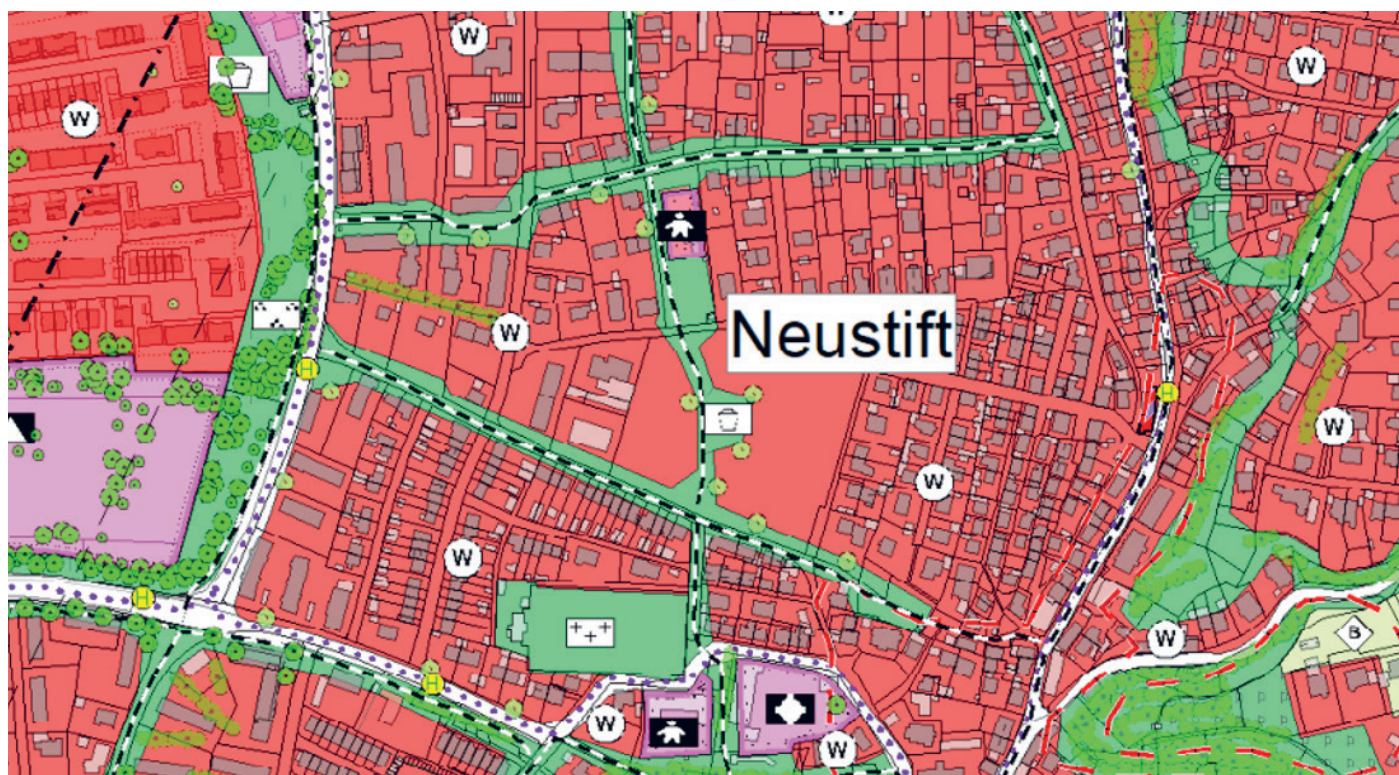


Abb.3. Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Freising

Das Neustifter Feld umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und befindet sich in Privatbesitz. Bislang wurde das Feld zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzt und liegt seit einiger Zeit brach. Topographisch fällt die Fläche um ca. 8 m Richtung Süden ab.

Historische Entwicklung

Der Stadtteil Neustift ist geprägt durch eine sehr heterogene Bebauung. Historisch gesehen begann die Entwicklung des Stadtteils Neustift mit der Gründung des Prämonstratenserklusters, in dessen Gebäuden heute das Landratsamt untergebracht ist. Entlang der Straße nach Landshut (heute Alte Poststraße) entwickelte sich das Straßendorf „Neustift“. Im 19. Jahrhundert wurden zwei neue Straßen (Landshuter Straße und Dr.-von-Daller-Straße) Richtung Landshut südlich der historischen Wegeverbindung gebaut. Nordwestlich der Wiesenthalstraße entstand später die kleinteilige Siedlungsstruktur der „Grottenau“ für sozial benachteiligte Schichten. 1905 wurde Neustift nach Freising eingemeindet. In den 1920er Jahren begann mit dem Wirtschaftsaufschwung die Bebauung des Lankesberges mit größeren Villen auf großen Grundstücken. 1936/37 wurde mit dem Bau der General-von-Stein-Kaserne begonnen. Südlich und östlich der Kaserne wurde nach Kriegsende Geschosswohnungsbau errichtet. Richtung Nordosten zum Wieswald begann eine Stadterweiterung durch

größtenteils Einfamilienhäuser. 2009 wurde die General-von-Stein-Kaserne geschlossen und die letzte große Entwicklung einer Wohnbebauung in diesem Bereich begann.

Der Stadtteil Neustift ist somit ein historisch gewachsener Stadtteil, welcher durch verschiedene Zeitabschnitte und historische Ereignisse geprägt wurde. Als Resultat der über die Zeit veränderten Bedürfnisse der Stadtbevölkerung entstand so eine sehr vielfältige Siedlungsstruktur.

Auf Grundlage von bereits erstellten Potenzialabschätzungen sowie der einschlägigen übergeordneten Planungen wie Grundsätze des Landesentwicklungsprogramms auf Ebene des Freistaats Bayern mit den Grundsätzen Innenentwicklung vor Außenentwicklung, flächensparendes Bauen und Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sowie auf Ebene der Stadt Freising Grundsätze des Stadtentwicklungsplans wurden die Ziele für den Bebauungsplan Nr. 162 „Neustifter Feld“ entwickelt.

Das Neustifter Feld

- Eine Einführung -

Folgende Ziele und Zwecke wurden als Grundlage für den Aufstellungsbeschluss formuliert.

- Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist, wie oben bereits beschrieben, Aufgabe der Kommunen. Für das Neustifter Feld sollen 30 % der erstellten Wohnungen als Wohnungen mit einkommensorientierter Förderung (EOF-Wohnungen) gemäß kooperativem Baulandmodell der Stadt Freising errichtet werden.
- Beim Bau der Wohnungen sowie der zugehörigen Freiflächen ist dabei auf eine klimaschonende Bauweise zu achten.
- Auf dem bislang privaten Grundstück sollen öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen und Spielmöglichkeiten geschaffen werden. Eine öffentliche fußläufige Durchwegung sowie die Anbindung des Gebiets an das Radwegenetz der Stadt Freising ist dabei ebenfalls wichtig.
- Die heutige Verkehrslage auf den anliegenden Straßen ist von Parksuchverkehr sowie parkenden Fahrzeugen geprägt, die keine ausreichende Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrende garantieren kann. Das Straßenraum-

profil ist schon für die bestehende Situation nicht geeignet und bedarf langfristig einer Veränderung. Im Zuge der Erstellung des Bebauungsplans sollen die Straßenquerschnitte (Hochackerstraße – von der Kreuzung Angermeierstraße bis zur Kreuzung St.-Norbert Straße/Heinbogenstraße/Hermannstraße – Kreuzung Asamstraße bis Kreuzung Heinbogenstraße) im Besonderen hinsichtlich einer Verbesserung der Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen überarbeitet und angepasst werden.

- Um auch den Bedarf des neu entstehenden Viertels sowie den gesamtstädtischen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtung decken zu können, ist die Schaffung einer solchen Gemeinbedarfsfläche formuliertes Ziel für die Bauleitplanung.

Die Rahmenplanung, welche der Öffentlichkeit präsentiert wurde, beinhaltet öffentlich zugängliche Aufenthaltsflächen sowie einen öffentlich zugänglichen Kinderspielplatz. Auch die fußläufige Durchwegung ist öffentlich geplant. Die Kinderbetreuungseinrichtung im Norden des Quartiers dient der Bedarfsdeckung an Betreuungsplätzen des gesamten Stadtgebiets.



Abb.4. Höhenentwicklung der umliegenden Bebauung

Themenfeld

Städtebaulicher Entwurf

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Wie hoch ist die bauliche Dichte des geplanten Quartiers? -
- Wie hoch ist die Bevölkerungsdichte und Anzahl der Wohneinheiten des geplanten Quartiers? -

Bauliche Dichte

Die einzelnen Gebäudetypen und Bausteine in der Stadt unterscheiden sich nicht nur durch ihre Bauform und ihre Lage im Stadtgefüge voneinander, sondern auch durch ihre bauliche Dichte, die ein wesentliches Merkmal der verschiedenen Siedlungsstrukturen darstellt.

Der Begriff der Dichte wird sowohl im Hinblick auf die Bevölkerung als auch auf die Bebauung angewendet. Beide Dichtebegriffe sind notwendig, um den Status der Nutzungsintensität bzw. das Maß der baulichen Nutzung zu ermitteln. Dies spielt nicht nur für Bestandsanalysen eine Rolle, sondern auch für die Planung.

In der westdeutschen Planungsgesetzgebung ist die Dichte seit den 1960er Jahren auf der Bundesebene verankert. Das Baugesetzbuch sieht im „Maß der baulichen Nutzung“ und in der „Art der baulichen Nutzung“ maßgebliche Inhalte der Bauleitplanung, mit der die Gemeinden die bauliche und sonstige Nutzung ihrer Grundstücke leiten und vorbereiten sollen. Der Ausdruck „Maß der baulichen Nutzung“ ist dabei nichts anderes als ein weiterer Name für das Konzept der baulichen Dichte. Die Baunutzungsverordnung, die die Aufgabe hat, das Baugesetzbuch zu konkretisieren, bestimmt einerseits nach Baugebietstypen differenzierte Obergrenzen der baulichen Dichte, andererseits führt sie die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) ein, also die beiden hauptsächlichsten Maßzahlen zur Bestimmung der baulichen Dichte.

In der aktuellen Diskussion geht es den Bürgern um die bauliche Dichte. Als Verhältniszahl stellt diese üblicherweise den Anteil an überbauter Geschossfläche bezogen auf eine einzelne Parzellenfläche dar und beschreibt damit den

Grad der Ausnutzung. Sie macht eine Aussage über die Privatparzellen, nicht über die öffentlichen Außenräume. Stadträume können trotz gleicher städtebaulicher Dichte in ihrer räumlichen Qualität sehr unterschiedlich sein. Ein Wert für die bauliche Dichte wird daher erst nach Vorliegen eines konsistenten und finalen Konzepts im Zuge des Verfahrens der Baurechtschaffung verbindlich festgesetzt.

Die Qualität von Stadträumen kann nicht an einer Zahl festgemacht werden, dazu benötigt es mehr: eine sorgfältige Gestaltung, Durchgrünung und gute Architektur spielt es eine wichtige Rolle.

- Wie wurde das städtebauliche Konzept entwickelt? -
- Wurde auf ein verträgliches Stadtbild und auf den Schutz des Ortsbildes und der Sichtachsen geachtet? -

Im Vorfeld der Planungen wurde eine detaillierte Analyse der Umgebung erarbeitet, die als Grundlage für eine verträgliche Bebauung auf dem Feld dienen soll. Das Gebiet um das Neustifter Feld ist geprägt durch Unterschiede in Gebäudehöhen, baulicher Dichte und Versiegelungsgrad.

Die detailliertere Analyse der baulichen Dichte (Abb. 5) beinhaltet lediglich die Überbauung der Grundstücke durch Hauptgebäude. Versiegelung durch Zufahrten, Wege und Stellplätze ist hier noch nicht berücksichtigt.

Auf Grundlage dieser Analyse sowie weiteren Vorgaben (siehe S.8/9 Kapitel „Das Neustifter Feld - Eine Einführung“) wurde ein Konzept entwickelt, welches Höhen und Bebauungsstruktur formuliert, Zusammenspiel von Außenraum und Innenraum optimiert und sich visuell und funktional in die gewachsene Bebauung der Umgebung einfügt.

- Wurden Geschoss-/
Gebäudehöhen auf die Höhen in
der Umgebung angepasst und fügt
sich die Bebauung in die Eigenart
des Ortsteils Neustift ein? -

Das Konzept der neuen Bebauung orientiert sich neben den Gebäudehöhen der Umgebung auch an den absoluten Gebäudekubaturen sowie dem Verhältnis zwischen Freifläche und überbauter Grundstücksfläche.

Das Zusammenspiel dieser Aspekte ist in Abb. 4 ablesbar: Unmittelbar im Süden anschließend, entlang der Hermannstraße, befindet sich Reihenhausbauung, die vor allem auf der vom Neustifter Feld abgewandten Seite durch Garagen- und Stellplatzflächen hohen Flächenverbrauch generiert. Die Bebauung ist überwiegend zweigeschossig. Vereinzelt mischen sich Doppel- und Einfamilienhäuser unter die Reihenhausbauung. Überwiegend sind zweigeschossige Gebäude mit bis zu sieben aneinandergereihten Wohnhäusern vorhanden.

Westlich direkt ans Feld schließt zwischen Hermann- und Hochackerstraße sowie westlich der Angermaierstraße höhere Bebauung durch Geschosswohnungsbau an. Die höheren Gebäude (durchschnittlich IV+D) bilden mit der Bebauung an der Eckerstraße (IV-/V-geschossig) eine städtebauliche Einheit, welche sich bis zum Ortsrand im Norden fortsetzt. Diese Mehrfamilienhausbebauung kann als Übergang zum neuen Viertel des Steinparks betrachtet werden.

Die nördlich anschließende lockere Einfamilienhausbebauung geht Richtung Osten in die sehr dichte, durch sehr enge Straßenzüge und einen hohen Versiegelungsgrad geprägte Bebauung der Grottenau über. Östlich der Wiesenthalstraße wird das Viertel der Grottenau durch Mehrfamilienhäuser mit einer Gebäudehöhe von teilweise bis zu III + D abgeschlossen.

In numerischen Werten ist diese Verteilung in Abb. 5 dargestellt: Die geringste Dichte in der Umgebung weist das Einfamilienhausgebiet mit einer GRZ von ca. 0,2 und einer GFZ von ca. 0,35 auf, etwas dichter ist schon die Reihenhausbauung im Süden. Hier generiert die Bebauung eine durchschnittliche GRZ von 0,25 bei einer GFZ von 0,55. Das Viertel der Grottenau hat durch die enge Bauweise bereits eine hohe bauliche Dichte (GRZ: ca. 0,5; GFZ: ca. 0,7). Die Mehrfamilienhäuser im Westen verursachen wenig Flächenverbrauch (GRZ ca. 0,25) bei einer GFZ von 1,0.

Die Darstellungen zeigen, dass sich die Bebauung hinsichtlich dieser städtebaulichen Kennwerte gut in die Umgebung einfügt. Ein numerischer Wert wird, wie obenstehend unter „bauliche Dichte“ bereits erläutert, erst nach Vorliegen des finalen Konzepts im Zuge des Verfahrens der Baurechtschaffung verbindlich festgesetzt.

- Kann eine verträgliche
architektonische Gestaltung
garantiert werden? -
- Wird das Thema „nachhaltiges
Bauen“ (Holzbau/Materialwahl)
berücksichtigt? -

Die Planung des städtebaulichen Konzepts wie auch die Entwürfe werden in enger Zusammenarbeit mit den Planern entwickelt. Ebenso ist eine Vorstellung der Entwürfe im unabhängigen Gremium des Gestaltungsbeirats geplant. Hier werden die Planungen nochmals diskutiert und über die Verträglichkeit beraten.

Die Gestaltung der Gebäude kann baurechtlich nur zu einem bestimmten Maß eingeschränkt werden. Die Möglichkeiten, die innerhalb der Festsetzungen eines Bebauungsplans gegeben sind, sind unter § 9 Abs. 1 im Baugesetzbuch aufgeführt.



Abb.5. Analyse der baulichen Dichte

Vom Büro „Team für Technik“ wurde bereits eine Machbarkeitsuntersuchung zu klimaangepassten Bauweisen durchgeführt. Die Erkenntnisse sollen hier im Folgenden dargestellt werden, um offene Fragen aus der Bevölkerung zu klären.

Mikroklima

Ein wesentlicher Einfluss auf die Hitzebelastung im urbanen Umfeld ist der Anteil der Bebauung und der versiegelten Fläche. Gemäß Deutschem Wetterdienst (DWD) sollte für eine klimaangepasste Planung ein Flächenanteil der Bebauung von 40 % nicht überschritten und zeitgleich ein Anteil der Grünflächen von 20 % nicht unterschritten werden.

Im aktuellen Planstand beträgt der Anteil der Bebauung ca. 27 % und der Grünflächenanteil im Außenbereich ca. 44 %. Der Anteil der sonstigen versiegelten Fläche liegt bei 29 %. Die Planung des Quartiers liegt damit deutlich unter den genannten Grenzwerten.

Zum Vergleich: Die Referenz des DWD für den, hier vergleichbaren Siedlungstyp des Quartiers (30 % Bebauungsanteil, mittlere Gebäudehöhe 16 m) geht von einem Versiegelungsanteil von 56 % und einem Grünflächenanteil von 14 % aus.

Der Vorteil des erhöhten Grünflächenanteils im aktuellen Planungsstand kann anhand Sensitivitätsuntersuchungen des DWD für einen typischen heißen, wind-schwachen Sommertag abgeschätzt werden. Während im Referenzquartier die maximale Lufttemperatur auf 31.7°C steigt, liegt sie bei der aktuellen Planung bei ca. 30.9°C. In Bezug auf die minimale Lufttemperatur ist ebenso eine Reduktion von 22°C auf 21.4°C festzustellen.

Die Ergebnisse der Sensitivitätsanalyse des Informationsportals Klimaanpassung in Städten (INKAS) zeigen, dass im Allgemeinen ein geringerer Anteil der versiegelten Fläche bzw. eine Entsiegelung der Fläche einen positiven Effekt auf das Mikroklima eines Gebiets an heißen Tagen hat. Der Anteil der versiegelten Fläche ist also möglichst gering zu halten.

Dem gegenüber stehen allerdings Anforderungen an die Erschließung der Gebäude und auch die Erreichbarkeit beispielsweise durch Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr. Nichts destotrotz kann durch weitere Maßnahmen die Anpassung an den Klimawandel verbessert werden.

Außenanlagen

Die gezielte Gestaltung der Außenanlagen unter Verwendung von hellen Materialien, Bäumen, Büschen, blumenreichen Wiesen und auch gestaltungsreichen Feuchtbiotopen erhöhen die Resilienz des Quartiers weiter gegenüber Starkregen und Sommerhitze. Durch die angesprochene Bepflanzung kann Regenwasser besser zurückgehalten und gespeichert und die Hitze durch Verschattung und Verdunstungskälte reduziert werden. Zusätzlich wird durch Begrünung die Luftqualität verbessert, Feinstaub abgeschieden und der Lärm reduziert. Außerdem bietet die Begrünung Lebensraum für verschiedenste Mikroorganismen, Pflanzen und Tiere.

Nicht vermeidbare versiegelte Flächen wie z.B. Erschließungswege sind vor allem als helle Oberflächen vorzusehen. Dadurch kann der negative Einfluss hinsichtlich Überhitzung deutlich abgeschwächt werden. Helle Oberflächen reflektieren einen hohen Anteil der kurzwelligen Sonnenstrahlung. Die Albedo (Rückstrahlvermögen) von hellen Betonflächen liegt mit 0,57 deutlich über der Albedo von z. B. Asphaltflächen mit 0,13. Insbesondere die maximale Temperatur am Tag kann dadurch reduziert werden, da mehr Sonnenstrahlung reflektiert und nicht in langwellige Wärmestrahlung umgewandelt wird.

Optimal für eine positive Gestaltung in Bezug auf das Mikroklima sind insbesondere größere Bäume. Diese spenden vor allem Schatten, speichern Regenwasser und lassen Wasser über die Blätter verdunsten (Evaporation bzw. Evapotranspiration). Wenn Wasser verdunstet, erhöht das die Luftfeuchtigkeit und kühlt ebenso die Luft. Die Energie, die für die Verdunstung aufgewendet werden muss, wird der Luft entzogen, wodurch die Lufttemperatur sinkt. Deswegen wird bei diesem Phänomen von Verdunstungskälte oder Evaporationskühlung gesprochen. In mehreren Studien wird eine Reduzierung der maximalen Lufttemperatur von 2,7 Kelvin bis 1,24 Kelvin angegeben. Bei kleineren Bäumen ist der Effekt entsprechend weniger ausgeprägt.

Hinsichtlich der biologischen Vielfalt sollten verschiedene Arten der Bepflanzung integriert und weitestgehend miteinander vernetzt werden. So spielen neben Hecken und Sträuchern auch Wildblumenwiesen eine Rolle. Optimalerweise sollte bei der Auswahl der Bepflanzung berücksichtigt werden, dass über das Jahr ausreichend Nahrung für Insekten und Vögel zu Verfügung steht. Wie erwähnt kommt der Gestaltung der Außenanlagen mehr als nur eine Funktion zu. Einzelmaßnahmen sind hier u.a. Retention von Regenwasser.

Themenfeld Mikroklima und Frischluftversorgung

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Verändert sich das Mikroklima durch die Bebauung? -

Dach

Auch wenn die Dachbegrünung nicht im selben Umfang die thermische Behaglichkeit auf Bodenniveau beeinflussen kann wie Außenanlagen, so ergeben sich insbesondere Vorteile beim Hitzeschutz der Dachgeschosswohnungen, bei der Reduktion der Abflussbeiwerte und je nach Pflanzenauswahl bei der Feinstaubabscheidung sowie der Erhöhung der biologischen Vielfalt.

Allgemein kann bei der Dachbegrünung in Extensivbegrünung, Intensivbegrünung und einfache Intensivbegrünung unterschieden werden.

Die Extensivbegrünung stellt eine naturnahe Gestaltung dar, bei der ein geringer Pflegeaufwand besteht. Bei dieser Form ist kein händisches Nachpflanzen nötig, da sich die Pflanzen durch Selbstvermehrung auch nach sehr trockenen Wetterphasen immer wieder ausbreiten. Die durchwurzelbare Aufbaudicke beträgt zwischen 6 und 20 cm. Gepflanzt werden bei der Extensivbegrünung beispielsweise Moose, Sukkulenten, Gräser und ausgewählte Stauden. Beispielhafte Pflanzen sind bei den Stauden Luzerne, der Fingerhut und die Gemeine Nachtkerze, bei Gräsern eignet sich die Pflanzenfamilie der Süßgräser, Sukkulenten können z.B. die Weiße Fetthenne, der Scharfe Mauerpfeffer oder der Echte Rosenwurz sein.

Bei der Intensivbegrünung ist eine regelmäßige umfangreiche Pflege notwendig. Als Substrathöhe werden 15 bis 20 cm benötigt. Wenn Bäume oder Büsche

gepflanzt werden sollen, wird eine Substrathöhe von 60 cm oder mehr empfohlen. Da die Belastung des Dachs durch die dickere Substratschicht und die größeren Pflanzen höher ist, ist bei der Intensivbegrünung ein stabileres Tragwerk nötig als bei der Extensivbegrünung. Die Gestaltungsform, die zwischen Extensiv- und Intensivbegrünung angesiedelt ist, nennt sich einfache Intensivbegrünung. Dabei werden bodenbedeckende Pflanzen, Gräser, ganzjährige Kräuter, Stauden oder Gehölze gepflanzt. Im Vergleich zur Intensivbegrünung reduziert sich hierbei der Pflegeaufwand.

Als besonders vorteilhaft in den Punkten sommerliche Dachkühlung, Regenwasserretention und Biodiversität hat sich in Studien eine Kombination aus hohen Stauden, Gräsern und Sukkulenten herausgestellt. Diese Pflanzen werden zur Extensivbegrünung gezählt, sodass der Pflegeaufwand und die damit verbundenen Kosten gering ausfallen.

Ebenso ergeben sich auch bei Substrathöhen < 10 cm deutliche Vorteile bei der Regenwasserrückhaltung. Die Werte liegen hier bei 0,5 für den Spitzenabflussbeiwert und 0,3 für den mittleren Abflussbeiwert.

Durch eine Intensivbegrünung ggf. mit Retentionsboxen ergeben sich zwar weitere Vorteile wie z.B. noch niedrigere Abflussbeiwerte, allerdings sprechen die höhere Komplexität der Planung, der deutlich höhere Wartungsaufwand und die geringere Vereinbarkeit mit Photovoltaik dagegen.

Bodengebundene Begrünung



Flächenförmiger
Direktbewuchs
der Fassade mit
Selbstklimmer

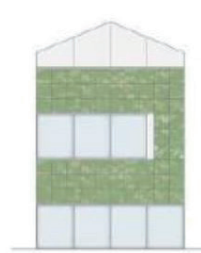


Leitbarer Bewuchs mit
Gerüstkletterpflanzen



Pflanzen in
horizontalen
Vegetationsflächen
Regalbauweise/
Pflanzenregal als
Vorfassade

Wandgebundene Begrünung



Pflanzen in senkrechten Vegetationsflächen
„Vertikale Gärten“



Modulare Bauweise

Flächige Konstruktionen

Abb.6. Erläuterungen zur Fassadenbegrünung

Fassaden

Fassadenbegrünung kann in bodengebundene Begrünung, bei der die Pflanzen direkt im Erdreich wachsen, und wandgebundene Begrünung unterschieden werden. Bei der bodengebundenen Begrünung wird nochmals in Selbstklimmer, die keine Rankhilfen benötigen, und Gerüstkletterpflanzen unterschieden. Die bodengebundene Begrünung ist eher für niedrigere Gebäude geeignet, da das Heraufwachsen der Pflanzen Zeit braucht. Bei höheren Gebäuden wird eher eine wandgebundene Begrünung empfohlen. Bei der wandgebundenen Begrünung werden die Pflanzen in Tröge gepflanzt oder in flachen Modulen vorkultiviert, sodass sie an der Wand befestigt werden können. In die Tröge können zum einen Kletterpflanzen gesetzt werden, um den gleichen Effekt wie bei der bodengebundenen Begrünung zu erreichen. Die Pflanzen würden dann

statt vom Erdreich weg im Substrat des Gefäßes wachsen, was bspw. bei höheren Gebäuden vorteilhaft sein kann. Wenn an der Fassade Module mit vorkultivierten Pflanzen angebracht werden, ist der Begrünungseffekt von Beginn an vorhanden, es muss nicht gewartet werden, bis die Pflanzen innerhalb von einigen Jahren zu einem zufriedenstellenden Ergebnis gewachsen sind. Die Module können von Farnen, Gräsern, Sukkulente bis Moosen verschiedenste Pflanzen enthalten. Die Pflanzenarten können, natürlich mit Beratung von Fachleuten, oft frei gewählt werden. Eine wandgebundene Begrünung, besonders die modulare Variante, ist im Vergleich zur bodengebundenen Begrünung jedoch kostenintensiver. gewährleistet.

- Verändert sich die gesamtstädtische
Frischluftversorgung durch die Bebauung? -

Mit einer Fläche von ca. 130 x 130 m ist die relevante Fläche des Quartiers zur Beeinflussung der lokalen Luftströme in der Umgebung gering. Auch die Hanglage und die vorgesehene sowie regional vorherrschende Punktbebauung stauen keine Kalt- bzw. Warmluftströme an. So ist eine ungestörte Luftzirkulation im und in der Umgebung des Quartiers gewährleistet.

Vor allem durch die Minimierung von versiegelten Flächen wird der Einfluss des Quartiers auf das lokale Mikroklima minimiert. Weiter wird durch die beschriebenen Maßnahmen zusätzlich ein vergleichsweise hoher Aufwand betrieben das Mikroklima weiter positiv zu gestalten.

Insgesamt kann so davon ausgegangen werden, dass durch die geplante Umsetzung des Quartiers die Temperaturen der Umgebung nicht steigen bzw. eine Entwicklung analog einer Bebauung als Ein- und Mehrfamilienhaussiedlung oder einer Reihenhaussiedlung erfolgt.

Die bauliche Anordnung der Gebäude ermöglicht in der Mitte des neuen Quartiers eine Platzfläche, die zum Treffpunkt für Jung und Alt wird. Es entstehen ein Neben- und Miteinander von Flächen für Kinderspiel und Gemeinschaft.

Die privaten Freiflächen bestehen aus einer Abfolge qualitativ hochwertiger Freiraume, die durch die Hanglage auf selbstverständliche Weise Wohnungsgärten, Spielbereiche und Zuwegungen differenzieren. Wegbegleitende Blühflächen leiten zum zentralen Platz des Quartiers.

Fußwege führen durch das Quartier und erweitern das bestehende Netz der für Neustift charakteristischen ruhigen Wohnwege um neue Wegeverbindungen. Trotz des großen Höhenunterschieds von ca. 8 m von Nord nach Süd werden die Fußwege so angelegt, dass alle Gebäude ohne Treppen vom öffentlichen Straßenraum oder von der zentralen Platzfläche aus erreichbar sind.

Eine Vielzahl neuer Bäume durchgrünen das Quartier und sorgen für Beschattung und Kühlung entlang der Quartiersgrenzen und Wohnwege



Abb.7. Wege und Plätze

Themenfeld Grünordnung

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Welche Begrünung und Bepflanzung ist vorgesehen? -
- Gibt es Konzepte zum gemeinsamen Bespielen der Quartiersmitte? -

sowie auf dem zentralen Quartiersplatz. Bei der Pflanzenauswahl werden raumbildende Baumarten ausgesucht, die den Klimaveränderungen gewachsen sind. Die Tiefgaragen weisen aufgrund der Hanglage eine überdurchschnittliche Bodenüberdeckung auf und selbst Großbäume erhalten somit beste Wuchsbedingungen. Die bestehenden Bäume im Süden können aufgrund der veränderten Höhensituation der geplanten Bebauung nicht erhalten werden. Im Zuge der Baumaßnahme werden zahlreiche Bäume gepflanzt, welche die

ökologische Wertigkeit der abgehenden Gehölze ausreichend ersetzen.

Das Niederschlagswasser wird in mit Wiesenansaat oder Hochstauden naturnah gestalteten Mulden an der südlichen Grundstücksgrenze gesammelt und vor Ort über die belebte Bodenschicht versickert. Die artenreichen Ansaaten setzen sich auf der Ostseite des Quartiers in Richtung Norden fort und fördern die Biodiversität im Quartiersumfeld.



Abb.8. Vegetation

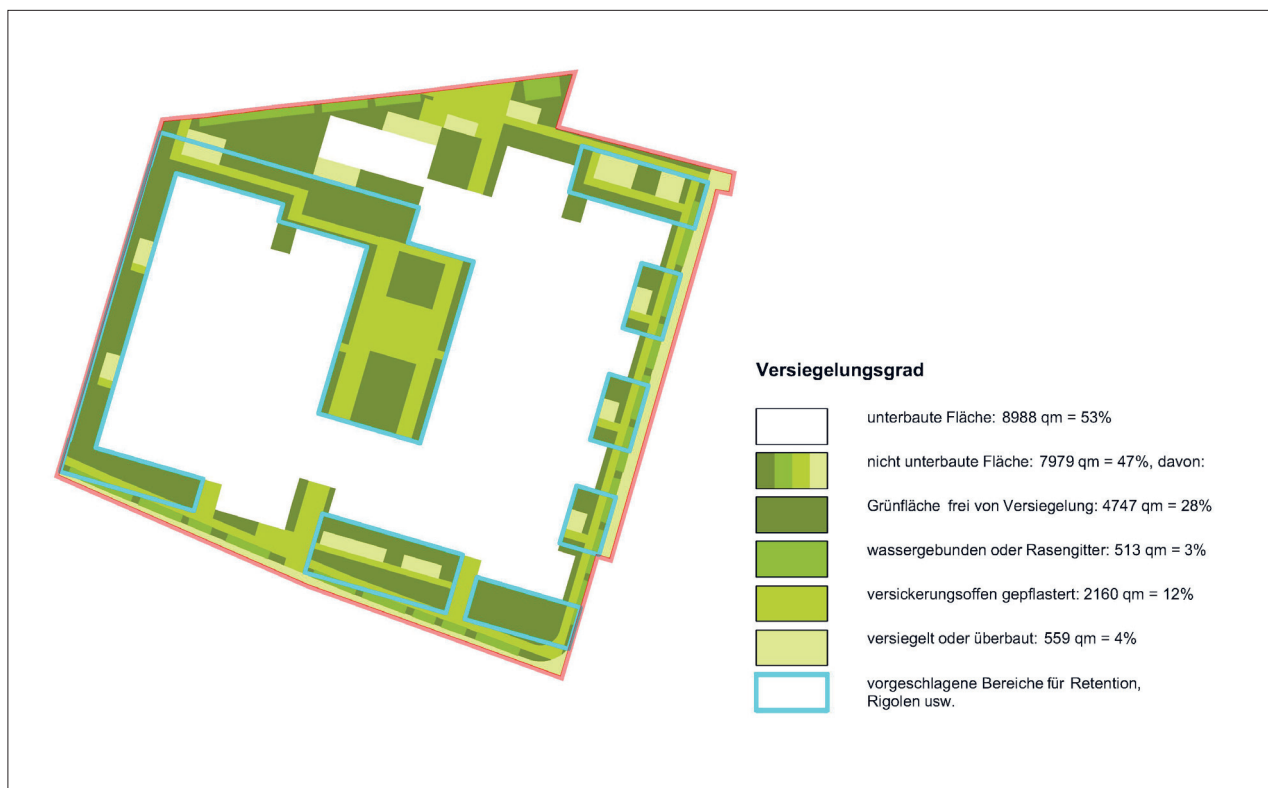


Abb.9. Versiegelungsgrad

Themenfeld

Regenwasserbeseitigung

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Gibt es ein Konzept zur Regenwasserbeseitigung? -

Ziel eines nachhaltigen Regenwassermanagements ist es, den natürlichen Kreislauf des Wassers möglichst nicht zu verändern. Hierzu ist es notwendig, die Verhältnisse zwischen Verdunstung, Versickerung und Abfluss des Niederschlagswassers nach einer Bebauung weitestgehend im gleichen Umfang zu gewährleisten, wie es vor der Bebauung der Fall war.

Die zentralen Bausteine eines naturnahen Regenwassermanagements lassen sich in drei Punkten zusammenfassen:

1. Vermeidung abflusswirksamer Flächen und Nutzung von Niederschlagswasser
2. Dezentrales Zurückhalten, Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser
3. Verzögertes Ableiten, zentrales Rückhalten, Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser

Die Vermeidung von abflusswirksamen versiegelten Flächen wirkt sich auch positiv auf das Mikroklima aus. Dies kann beispielsweise durch eine geeignete Belagsauswahl mit geringen Abflussbeiwerten erreicht werden. Auch Dachbegrünungen reduzieren die abflusswirksame Fläche.

Dezentrales Zurückhalten von Regenwasser erfolgt ebenfalls besonders effektiv auf begrünten Dächern, was mit zu deren positiver Wirkung auf das Mikroklima beiträgt.

Wenn Regenwasser im Erdreich, in Behältern oder in Regenwasserzisternen zwischengespeichert oder zurückgehalten wird, hat das nicht nur bei Regen in Be-

zug auf die Auslastung des Kanalnetzes Vorteile. Das Wasser steht auch in Trockenphasen zur Verfügung. So trägt es wie die Pflanzen mithilfe der Verdunstungskälte zur Reduktion des Wärmeinseleffekts bei und sorgt ebenso für eine angenehme Luftfeuchtigkeit.

Folgende Maßnahmen können den Abfluss des Regenwassers verzögern:

Auch Dach- und Fassadenbegrünung können den Abfluss von Regenwasser verzögern. Auf diesen Flächen kann das Wasser stetig über die Pflanzen verdunstet werden und so zu einer nachhaltigen Regulierung des Kleinklimas beitragen.

Zu Gestaltung und Ausführung von Dach- und Fassadenbegrünung wird auf das Kapitel „Grünordnung“ S.18/19 verwiesen.

Regenwassernutzung

Die Installation einer Regenwassernutzungsanlage zur Bewässerung der Sondernutzungsflächen z.B. des Quartiersplatzes ermöglicht eine nachhaltige Wasserversorgung der Grünflächen. So wird das Ableiten des Regenwassers verzögert und das Regenwasser steht auch in Trockenzeiten zur Verfügung. So trägt es, wie die versorgten Pflanzen über Verdunstungskälte, zu einer Verbesserung des Mikroklimas bei.

Im weiteren Verfahren wird ein detailliertes Entwässerungsgutachten von Fachplanern erstellt. Die Erkenntnisse werden in den Bebauungsplan einfließen.

Vom Büro „Team für Technik“ wurde bereits eine Machbarkeitsuntersuchung bzgl. der Energie- und Wärmeversorgung durchgeführt. Die Erkenntnisse sollen hier im Folgenden dargestellt werden, um offene Fragen aus der Bevölkerung zu klären.

Auf Basis von Art und Nutzung der geplanten Gebäude und des geplanten Energiestandards erfolgte eine Abschätzung des Strom- und Wärmebedarfes über Flächen und spezifische Verbrauchswerte. Aufbauend auf einer Standortbetrachtung erfolgt die Entwicklung von drei Wärmeversorgungsvarianten, die mit Hilfe einer Nutzwertanalyse bewertet werden.

Die Ermittlung des künftigen Wärmebedarfes ergibt einen prognostizierten Wärmebedarf von ca. 750.000 kWh/a. Der Strombedarf wird auf ca. 463.000 kWh/a prognostiziert.

Zur Bereitstellung der Wärme auf Quartiersebene wurden folgende Versorgungsvarianten in einer Nutzwertanalyse verglichen:

1. Herkömmlicher Fernwärmeanschluss an den Vorlauf des Wärmenetzes
2. Innovativer Fernwärmeanschluss an den Rücklauf des Wärmenetzes
3. Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) mit Biomethan-Blockheizkraftwerk

Um die entwickelten Varianten der Wärmeversorgung auf qualitativer Ebene miteinander vergleichen zu können, wurde eine Nutzwertanalyse durchgeführt. Innerhalb der Nutzwertanalyse wird zwischen den Zielbereichen Ökonomie, Ökologie und Technik/Logistik unterschieden. Innerhalb der Zielbereiche wird der Nutzen unterschiedlicher Aspekte unterschiedlich gewichtet. Die Nutzwertanalyse zeigte, dass die Wärmeversorgungsvariante 1 – ein herkömmlicher Anschluss an die Fernwärme – insgesamt den größten Nutzen besitzt. Die Berücksichtigung einer entsprechenden Wärmeversorgung wird daher für den weiteren Realisierungsablauf empfohlen.

Der Anschluss an den Rücklauf der Fernwärme stellt zwar die innovativere Variante dar, jedoch ist bei dem aktuellen Ausbaustand des Freisinger Wärmenetzes

Themenfeld Energie- und Wärmeversorgung

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Wie ist die Versorgung des Quartiers mit Energie und Wärme geplant? -

im Bereich des Quartiers eine Absenkung der Rücklauftemperatur noch nicht nötig bzw. sinnvoll. Weiter bietet der Anschluss an den Rücklauf der Fernwärme unter der aktuellen, vorgegebenen Berechnungsmethodik keinen Vorteil bei der Angabe des Primärenergiefaktors. Weiterhin ist der Nutzwertanalyse nach auch der herkömmliche Fernwärmeanschluss einer KWK-Variante vorzuziehen.

Sollte die Fernwärmeanbindung nicht möglich oder gewünscht sein, stellt die beschriebene KWK-Variante eine gute Alternative dar. Insbesondere dann, wenn aufgrund der PV-Anlagen ohnehin ein Mieterstrommodell in Betracht gezogen wird. Die späteren Mieter*innen profitieren dann von günstigen Strompreisen auch im Winter. Durch die Verwendung von Biomethan ist die Variante auch hinsichtlich des Primärenergieverbrauchs interessant.

Bei der Entwicklung der obenstehenden Vorschläge zur Wärmeversorgung sollte die Energie für das Wärmenetz regional erzeugt und eingespeist werden. Dazu wurde unabhängig von der Einzelfallbetrachtung des Neustifter Feldes auch das Gesamtnetz bzw. die Wärmeversorgung der Gesamtstadt betrachtet. Das in Auftrag gegebene Konzept soll Handlungsvorschläge für die Transformation der bestehenden (netzgebundenen) Wärmeversorgung im Stadtgebiet hin zu einer zukunftsfähigen, effizienten und entwicklungsoffenen Wärmeversorgung auf Basis regenerativer Energieträger liefern.

Hierzu verweisen wir auch auf die detaillierte Information der Wärmenetzstudie auf der Homepage der Stadt Freising:

<https://www.freising.de/leben-wohnen/energie-klimaschutz> unter „Studie zum Wärmenetz“

Potenzial zur Ausnutzung von Photovoltaikanlagen
Bei einer angesetzten Ost-West-Solaranlagenausrichtung und bei der leichten Drehung der Gebäudeausrichtung um 18° außerhalb der Nord-Süd-Achse werden für den Winkel der Solaranlagen Werte von -72° und +108° als auch eine Neigung von 10° angesetzt. Für den Standort gilt eine jährliche Einstrahlung von 1.149 kWh/m² auf eine horizontale Fläche. Die Größe der Dachflächen wurden aus dem vorliegenden Entwicklungskonzept (Stand 22.03.2021) entnommen und mit einem Belegungsfaktor von 0,5 für eine Verwendung für PV-Anlagen beaufschlagt. Bei einer angesetzten Fläche von 6 m² pro installiertem kWp ergibt sich für die einzelnen Gebäude folgendes PV-Potential:
Eine Abschätzung des PV-Potenzials auf den Dächern der Gebäude des Quartiers ergibt eine installierte Leistung zur Stromerzeugung von insgesamt ca. 290 kWp. Für das gesamte Quartier ergibt sich so eine über PV erzeugte Strommenge von ca. 267.000 kWh/a. Bilanzuell kann somit der Strombedarf des Quartiers zu ca. 58% über die PV-Anlagen gedeckt werden.



Abb.10. Parkraumauslastung

- Welche Überlegungen gibt es zum Ruhenden Verkehr? -

Vom Büro Schlothauer und Wauer wurde im Vorfeld eine umfassende Machbarkeitseinschätzung erstellt, welche im nachfolgenden kurz zusammengefasst wird:

Ausgangssituation

Im Zuge der gesamtstädtischen Untersuchungen des vorhandenen Parkraums wurde für das gesamte Untersuchungsgebiet Neustift eine Stellplatzauslastung der unbewirtschafteten Stellplätze von 62 % - 79 % ermittelt. Die Betrachtung des Gesamtgebietes führt hier jedoch zu einem verzerrten Bild. So sind im Norden des Gebiets ausreichend Stellplätze zu finden. Insbesondere an der Alten Poststraße ist es dagegen sehr schwer, freie Stellplätze zu finden. Auch für den Bereich der Hermannstraße ist über weite Teile des Tages ein hoher Parkdruck vorhanden.

Bei einer stichprobenhaften Analyse der Stellplätze mittels Kennzeichenerfassung konnte in Neustift ein Anteil von 20 % Dauerparkern ermittelt werden. Alle im Tagesverlauf freiwerdenden Stellplätze werden durch ortsfremde Parker belegt, so dass sich den ganzen Tag über eine konstante Nachfrage in der Nähe der Auslastungsgrenze ergibt (Abb. 10). Bei Analyse der Parkdauern der „Fremdparker“ wird deutlich, dass davon bis zu 40 % Lang- und Dauerparker sind, die 6 bis 9 oder mehr als 9 Stunden ihr Fahrzeug abstellen.

Die hohe Auslastung beruht dagegen auf mehreren Tatsachen:

- Hoher Anteil Dauerparker (ca. 20 %)
- Hohe Auslastung nachts durch Anwohner*innen
- Hohe Auslastung tags durch „Fremdparker*innen“

Mögliche Maßnahmen

Zur Reduktion der im Straßenraum geparkten Anwohner*innenfahrzeuge ist es sinnvoll, diese zur Nutzung der in der Regel vorhandenen eigenen Stellplätze (welche häufig anderweitig genutzt werden) zu motivieren. Zusätzlich gilt es, die Fremdparker*innen auf andere, ggf. bewirtschaftete Stellplätze zu verlagern.

Im Rahmen der Erstellung des Konzeptes zur Parkraumbewirtschaftung werden sinnvolle Maßnahmen für den Bereich Neustift erarbeitet und auch empfohlen. Die prinzipiellen Ziele des Konzeptes zur Parkraumbewirtschaftung sind u. a. hohe städtebauliche Qualität, Förderung von alternativen Mobilitätskonzepten und Ausweitung des Angebotes für den ruhenden Verkehr. Dabei sollen die Bewohner*innen im Vordergrund stehen. Diese Ziele werden durch die Bebauung des Neustifter Feldes erfüllt, den dortigen Bewohner*innen werden genügend Stellplätze in der geplanten Tiefgarage wohnungsnah zur Verfügung gestellt. Durch die Schaffung öffentlicher Stellplätze wurde zudem das Stellplatzangebot verbessert und somit der Parkdruck in der Umgebung verringert.

Es ist sicherzustellen, dass für die Besucher*innen des Entwicklungsgebietes öffentliche Stellplätze in ausreichender Zahl zur Verfügung stehen, gegebenenfalls ist eine angepasste Parkraumüberwachung notwendig.

Es ist festzuhalten, dass die Stellplatzproblematik nicht durch die geplante Bebauung des Neustifter Feldes verursacht und sich durch diese auch nicht verschlimmern wird, da den Bewohner*innen ausreichend Stellplätze in der Tiefgarage zur Verfügung stehen werden. Die allgemeine Stellplatzsituation wird sich durch die Schaffung von Stellplätzen im Straßenraum verbessern.

Themenfeld

Verkehrssituation

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Wo sind Tiefgaragen Ein- und Ausfahrten geplant? -
- Wo und wie wird der Hol- und Bringverkehr für die geplante Kinderbetreuungseinrichtung abgewickelt? -

Für die neuen Bewohner*innen des Neustifter Felds werden in Abstimmung mit der Stadtverwaltung ausreichend viele Stellplätze in der Tiefgarage unter dem Planungsgebiet gefordert, welche von den Wohnungen direkt zugänglich sind. Die Ausfahrt aus der Tiefgarage ist Richtung Hermannstraße im Süden geplant, um im Bereich des Kindergartens im Norden eine Verkehrszunahme zu vermeiden. Die Anzahl der erstellten Stellplätze wurde mit der Stadt abgestimmt und wird als ausreichend erachtet. Aufgrund der direkten Zugänglichkeit zu den Wohngebäuden durch die Tiefgarage des ansonsten autofreien Quartiers sowie der festen Zuweisung der Stellplätze ist von einer sehr guten Akzeptanz dieser Stellplätze durch die Bewohner*innen auszugehen, da ein Parken am Straßenrand zusätzliche Gehstrecke und damit Zeitbedarf bedeutet und auch das Suchen eines freien Stellplatzes entfällt. Die öffentlichen Stellplätze im Straßenraum sind im Vergleich sehr unattraktiv und werden nicht benutzt werden. Die Parksituation im öffentlichen Raum wird sich durch die neuen Bewohner*innen daher nicht verschlechtern.

Auf den vorliegenden Planunterlagen sind entlang der Hermannstraße sowie der Heinbogenstraße durchgehend Längsparkplätze angeordnet. Zusätzlich sind E-Ladeplätze auf einem gesonderten Parkplatz an der Hermannstraße sowie Stellplätze am Nordende der Heinbogenstraße geplant. Diese sind für Besucher*innen des Neubauprojektes vorgesehen, stehen aber prinzipiell allen Verkehrsteilnehmenden zur Verfügung. Mit Blick auf die im Bestand starke Nutzung des Straßenraums durch parkende Fahrzeuge ist diese Schaffung zusätzlicher Stellplätze im Straßenraum als positiv zu bewerten, da der verfügbare Straßenraum bei einer Verlagerung der parkenden Fahrzeuge auf die neuen Stellplätze vergrößert wird. Es ist durch die aktuell im Straßenraum parkenden Fahrzeuge mit einer hohen Nachfrage nach diesen Stellplätzen zu rechnen.

- Welche Straßenraumgestaltung ist geplant? -

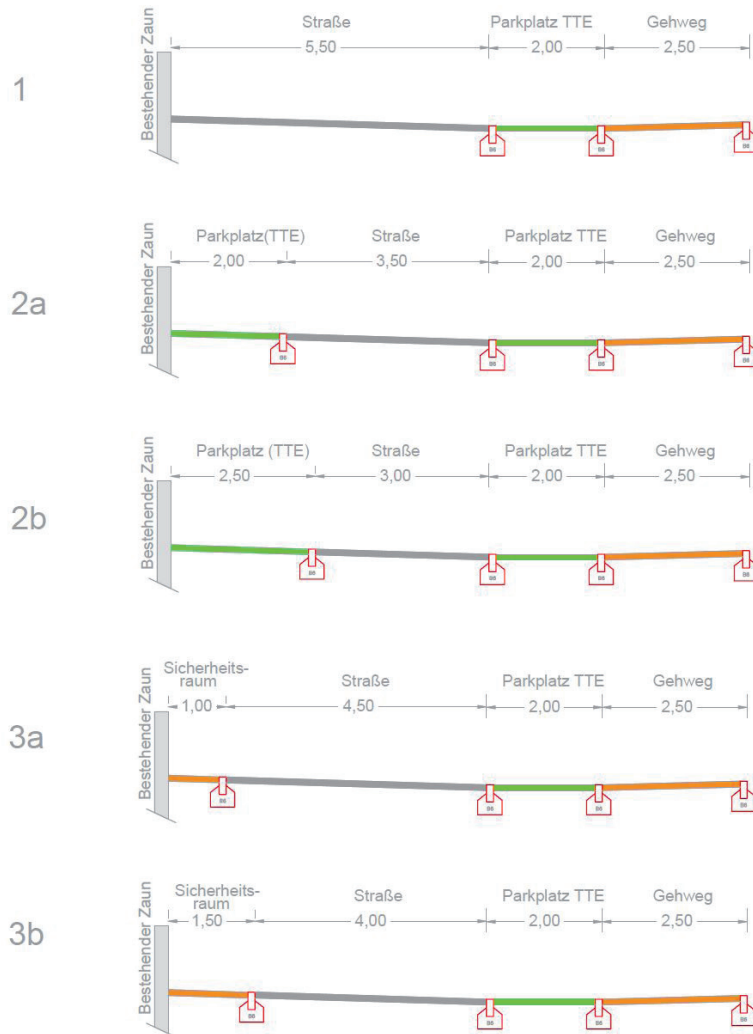


Abb.11. Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraums

Aufteilung des Verkehrsraums

Der allgemein zur Verfügung stehende Verkehrsraum in der Hermannstraße und in der Hainbogenstraße beträgt 5,50 m. Nach der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt) ist diese Breite geeignet, den Begegnungsverkehr eines Pkw mit einem Lkw abzuwickeln. Die reguläre Breite ist 5,55 m, bei verminderter Geschwindigkeit 5,0 m. In Schnitt 1 (Abb.11) ist diese Aufteilung mit Anbau von Parkplatz und Gehweg dargestellt.

Der von den bestehenden Häusern herrührende Parkdruck auf öffentlichem Gelände macht die Überlegung sinnvoll, ob die bestehende Straße in einen Fahrbereich und einen Parkbereich aufgeteilt werden soll. Die Schnitte 2a und 2b stellen solche Varianten dar. Eine Parkplatzbreite von 2,50 m wäre einer Breite von 2,0 m vorzuziehen, da neben der öffentlichen Verkehrsfläche ein Zaun steht. Der Baubereich wird dadurch auf 3,0 -

3,50 m Breite eingeschränkt, was zumindest außerhalb von Kreuzungsbereichen hingenommen werden kann, wenn die Einbahnstraßenlösung zum Tragen kommt.

Sofern der Parkdruck durch die bestehende Bebauung keine Berücksichtigung finden soll, käme der Überlegung, einen Sicherheitsraum für Fußgänger*innen aus dieser bestehenden Bebauung zu schaffen, eine umsetzungsfähige Bedeutung zu – Schnitte 3a und 3b. Dieser Sicherheitsraum hat allerdings nur dann Sinn, wenn das Parken auf der Hermannstraße und der Hainbogenstraße ansonsten unterbunden wird. In diesem Fall wäre die verfügbare Straßenbreite zwischen 4,0 und 4,50 m. Auch diese Breite bedingt einen Einbahnverkehr in der Nutzung. Ein entgegenkommendes Fahrzeug muss an geeigneter Stelle warten und das andere Fahrzeug passieren lassen.

- Wie verändert sich das Verkehrsaufkommen? -

Die verkehrlichen Auswirkungen des Bauvorhabens Neustifter Feld wurden untersucht. Die prognostizierten Verkehrsmengen sind ohne Berücksichtigung der Auswirkungen des Mobilitätskonzepts mit sehr hohen Verkehrskennwerten berechnet. Wenn man die erwarteten Verkehrsmengen auf den umgebenden Straßen mit den Zahlen laut RASSt vertraglichen Verkehrsmengen vergleicht, liegt man immer darunter. Für den nichtmotorisierten Individualverkehr wie Fuß- und Radverkehr werden neue Querverbindungen sowie zusätzliche Gehwege entlang der Herrmannstraße und der Heinbogenstraße realisiert, womit eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand zu erwarten ist. Den Anwohner*innen und den Bewohner*innen werden attraktive Stellplätze in ausreichender Anzahl geschaffen, sodass keine Verschlechterung der umgebenden Parksituation zu erwarten ist.

Aus verkehrlicher Sicht spricht nichts gegen die Umsetzung des Vorhabens.

- Ist die Verkehrssicherheit für Fußgänger*innen und Radfahrer*innen gewährleistet? -
- Wie werden Rettungswege, Müllentsorgung und Lieferverkehr abgewickelt? -

Für die Hermannstraße und Heinbogenstraße wird ein neues Konzept für eine Straßenraumgestaltung erarbeitet, das auch unabhängig von der neuen Bebauung umgesetzt werden müsste, um für alle Verkehrsteilnehmer*innen ausreichend Sicherheit garantieren zu können. Die ersten Überlegungen zur Aufteilung des Verkehrsraumes sind auf gegenüberliegender Seite erläutert. Ausreichend Fläche für die Schleppkurven von Rettungs- und Müllfahrzeugen ist dabei Bestandteil der Konzeptentwicklungen. Die Abwicklung von Lieferverkehr wird zusätzlich vereinfacht durch die Entwicklung einer Gemeinschaftslösung, wie auch unter der nachfolgenden Überschrift zur Mobilitätsstation erläutert.

- Was ist eine Mobilitätsstation? -

Im Erdgeschoss des Auftaktgebäudes im Süden soll eine Mobilitätsstation eingerichtet werden. Die Station soll neben einer Fahrradwerkstatt und einer Reparaturstation auch Raum für Lastenrad-/Fahrradanhängervermietung, E-Bike Ladestationen, Bike-Sharing und einen Ablageort für Mietertickets bieten.

Zusätzlich zu diesen Angeboten soll eine Gemeinschaftslösung als Paketbox für Lieferungen Platz finden.

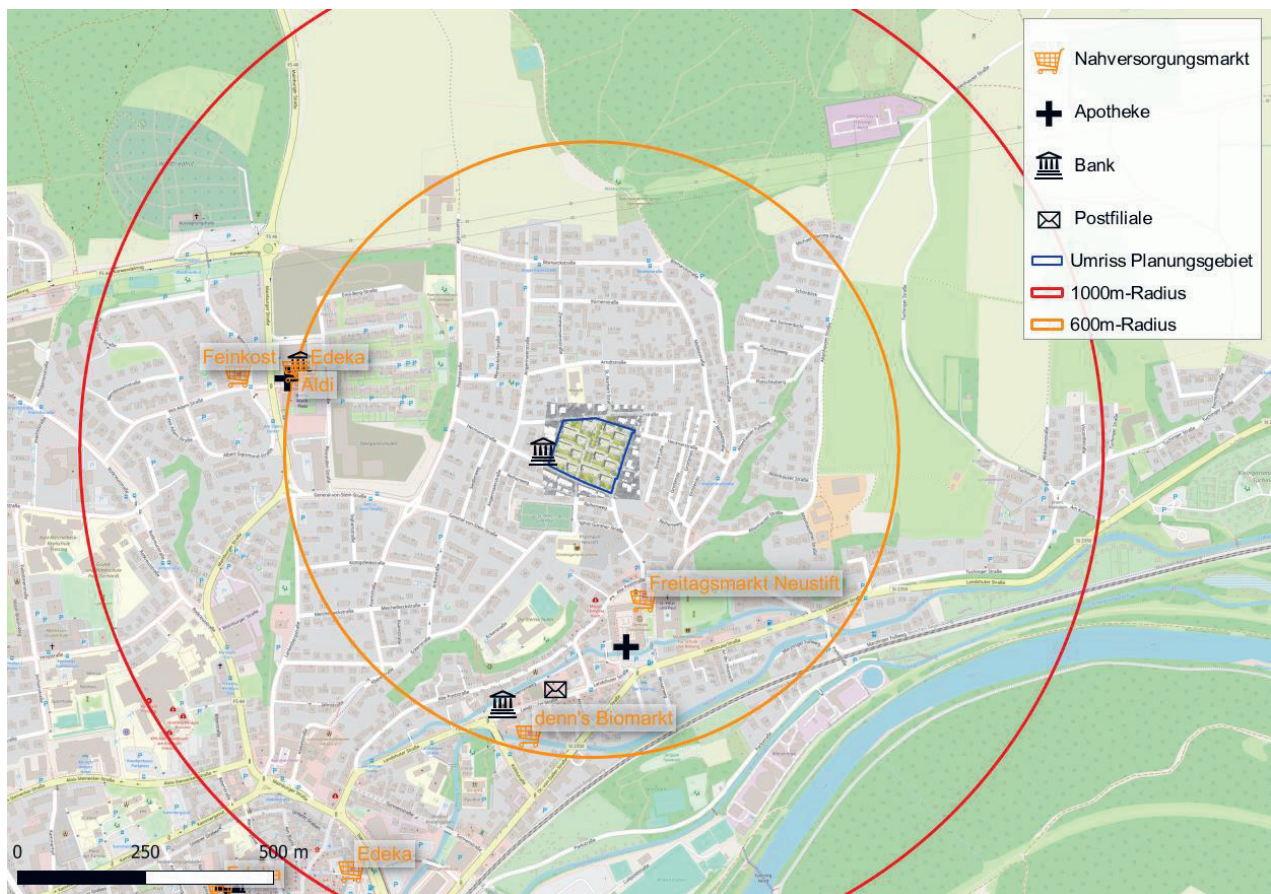


Abb.12. Nahversorgungseinrichtungen und ihre Erreichbarkeit

Themenfeld Infrastruktur

Fragestellungen aus der Bevölkerung

-Ist das Angebot an Nahversorgungseinrichtungen, Gastronomie, Bildungseinrichtungen und medizinische Versorgung ausreichend und gut erreichbar? -

Im Zuge der vorbereitenden Analysearbeiten wurde vom Büro Schlothauer und Wauer auch die Erreichbarkeit von Infrastruktureinrichtungen umfassend untersucht. Als gut erreichbar gilt dabei ein Fußweg von 10 min. Die Angebotsbreite in der Nähe des Neustifter Felds deckt die täglichen Bedarfe ab.

Insgesamt kann das Angebot aller wichtigen Versorgungseinrichtungen als gut bewertet werden

Die Abbildungen auf S.28 und S.29 zeigen die Analyse mit Erreichbarkeitsradien.

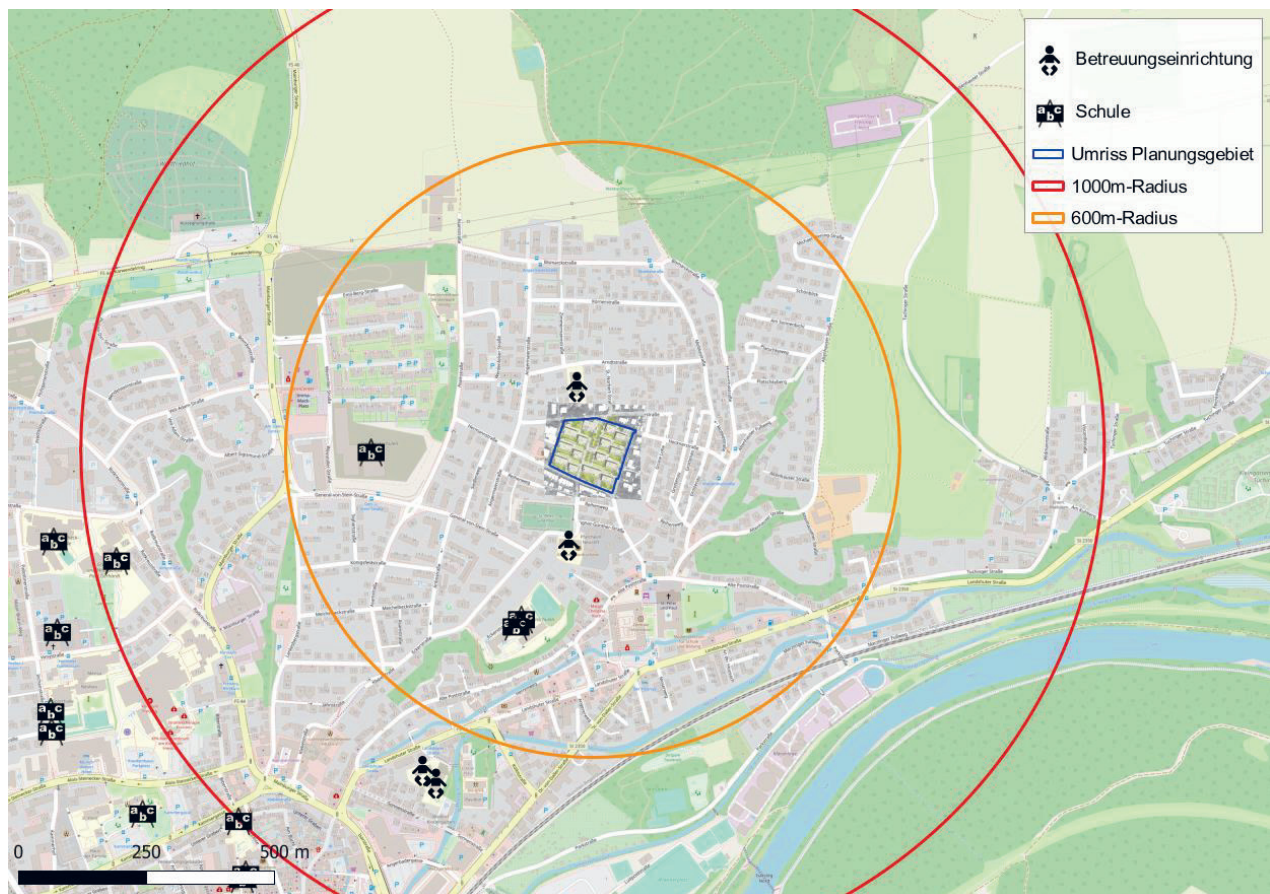


Abb.13. Bildungseinrichtungen und ihre Erreichbarkeit



Abb.14. Visualisierung Quartiersplatz

Der Entwurf befasst sich auch mit sozialen Aspekten des Wohnens. Denn jede Wohnform hat Auswirkungen auf das Miteinander ihrer Bewohner*innen, aber auch auf deren Nachbarschaft.

Es ist Aufgabe der Stadt Freising, geförderten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Im Quartier auf dem Neustifter Feld werden 30 % des geplanten Wohnraums als EOF-Wohnungen gemäß kooperativem Baulandmodell gebaut.

Der Entwurf setzt nicht zuletzt auf ein Miteinander von Innen- und Außenraum. Die Quartiersmitte ist öffentlich zugänglich und steht als Freiraum, der von allen Bürger*innen betreten werden kann, als Ort der Begegnung und des Austauschs den Bewohner*innen des neuen Quartiers als auch den ansässigen Neustiftern zur Verfügung.

Auch die Kinderbetreuungseinrichtung wird als städtische und somit öffentliche Einrichtung der Allgemeinheit dienen.

Alle Bevölkerungsgruppen und Generationen werden bei der Gestaltung des Freiraums berücksichtigt. Eine detaillierte Beschreibung der Gestaltung des Freiraums finden Sie auf S. 18/19 unter dem Kapitel „Grünordnung“

Auch die geplante Mobilitätsstation, wie auf S. 27 beschrieben, steht allen Bürger*innen der Umgebung zur Verfügung und bedeutet neben der Öffnung der bislang privaten Fläche für die Öffentlichkeit einen Kommunikations und Interaktionspunkt, der nicht nur dem neuen Quartier sondern auch dem gesamten Stadtteil als Treff- und Identifikationspunkt dienen wird.

Themenfeld Soziale Aspekte

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Welche Maßnahmen zur Integration der neuen Bewohner*innen sind geplant? -
- Welche Bevölkerungsgruppen werden in den Planungen zu Hochbau und Freiraum berücksichtigt? -



Abb.15. Visualisierung Mobilitätsstation

- Gibt es bereits einen Terminplan zu Baubeginn und Baustellenabwicklung? -

Die Bauarbeiten können frühestens beginnen, wenn alle offenen Punkte geklärt sind und das Bebauungsverfahren abgeschlossen ist.

Aktuell befinden wir uns nach dem Aufstellungsbeschluss in der vorgezogenen Beteiligung der Öffentlichkeit ganz am Anfang des Verfahrens. Der genaue Verfahrensablauf ist auf S. 4/5 dieser Broschüre unter dem Kapitel „Wie entsteht eine Planung für Wohnbebauung?“ beschrieben.

Eine Baustelle soll möglichst schnell und effizient abgewickelt werden. Nachbar*innen und Anwohner*innen dagegen empfinden Baulärm oft als sehr belastend. Baustellen und Bauarbeiten sind zwangsläufig mit Lärm verbunden.

Insofern lassen sich Lärmbelastungen bis zu einem gewissen Grad nicht vermeiden.

Jedoch hat der Gesetzgeber zum Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen Vorschriften erlassen. Wichtigste Vorschrift zum Thema Baulärm ist die Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, AVV Baulärm. Zum Schutz sind maximale Lärmwerte, sogenannte Immissionsrichtwerte, festgesetzt. Die zulässigen Werte richten sich nach der Tageszeit sowie nach dem Gebiet, in dem die Bauarbeiten stattfinden. Die Grenzwerte unterscheiden sich je nach Art des Gebiets, z.B. Gewerbegebiet, Wohngebiet oder Mischgebiet.

Im Zweifelsfall gibt das Landratsamt Freising, Immissionsschutz (<https://www.kreis-freising.de/buergerservice/abteilungen-und-sachgebiete/amt-fuer-umweltschutz-und-abfall/immissionsschutz.html>) Auskunft über die Einstufung des Gebiets.

Die Nachtzeit von 20:00 bis 7:00 Uhr ist besonders geschützt. In dieser Zeit sind geringere Lärmrichtwerte erlaubt als während der Tageszeit. Ein generelles Ver-

Themenfeld

Baustellenabwicklung

Fragestellungen aus der Bevölkerung

- Wie wird mit dem Schutz der Anlieger vor Baulärm umgegangen? -

bot von Nacharbeiten sieht die Vorschrift nicht vor.

Hilfe bei Lärmbelastung

Baulärm ist bis zu einem gewissen Grad unvermeidbar. In der Praxis hat es sich als hilfreich erwiesen, das Gespräch mit den für die ordnungsgemäße Abwicklung der Baustelle Verantwortlichen zu suchen: den Bauherr*innen und den von ihm beauftragten Bauleiter*innen. Im Gespräch können oft Lösungen gefunden werden, Lärm zu vermeiden. Die Bauleiter*in kennt die Verhältnisse vor Ort am besten. Er weiss, wann mit welchen Arbeiten zu rechnen ist. Sollte keine Gesprächsbereitschaft bestehen und Sie den Eindruck haben, dass die Lärmrichtwerte über einen längeren Zeitraum nicht eingehalten werden, können Sie sich an das Landratsamt Freising (Immissionsschutz) wenden.

Maßnahmen

Sind die Beschwerden begründet, fordert die Stadt Freising die Bauherr*innen auf, Lärmquellen soweit wie möglich zu reduzieren und geeignete Maßnahmen zu treffen, um die zulässigen Höchstwerte einzuhalten.

Dazu gibt es eine Reihe von Möglichkeiten: vom Einsatz lärmarmer Maschinen und Fahrzeuge, die Verlagerung lärmintensiver Arbeiten auf bestimmte Tageszeiten bis hin zu schallabschirmenden Wänden.

Werden die Richtwerte auch weiterhin grob verletzt, können weitergehende Maßnahmen angeordnet werden. Dies kann bis zur Stilllegung einzelner Maschinen oder der Einstellung der gesamten Bauarbeiten reichen. Zusätzlich kann ein Bußgeld verhängt werden. Die Stilllegung ist ein erheblicher Eingriff, den das Gesetz nur dann zulässt, wenn dies zum Schutz der Allgemeinheit unbedingt erforderlich ist. Dazu muss zunächst anhand bestimmter, genau vorgeschriebener Messverfahren nachgewiesen werden, dass die Richtwerte innerhalb eines bestimmten Zeitraumes überschritten werden. Sie werden bei den betroffenen Anwohner*innen mit Hilfe von Schallpegelmessgeräten vorgenommen und anschließend ausgewertet. Sind die zulässigen Werte überschritten, leitet die Stadt Freising die notwendigen Maßnahmen ein.

Appell

Alle Beteiligten sind aufgerufen, Verständnis für die jeweiligen Interessen und Notwendigkeiten aufzubringen. Eine schnelle Bauabwicklung hat den Vorteil, dass es früher wieder ruhig ist. Und Rücksichtnahme ist auch über die gesetzlichen Vorgaben hinaus möglich.

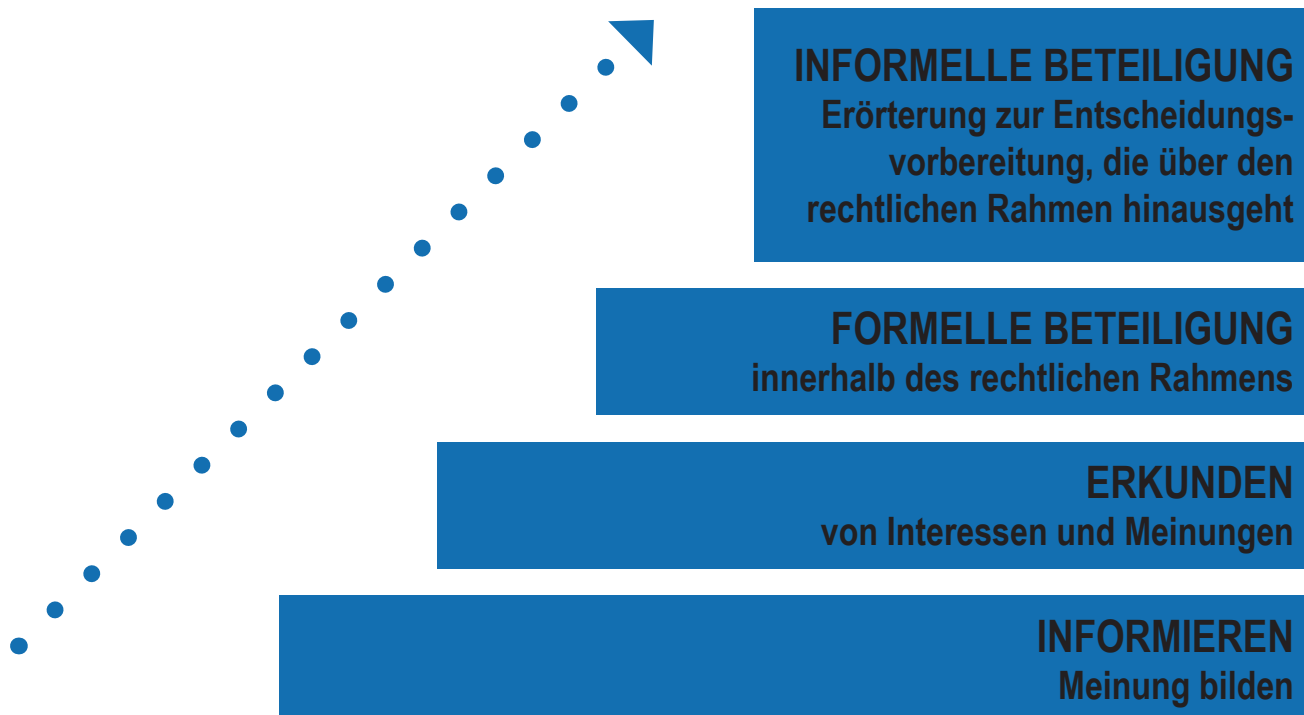


Abb.16. Formen der Bürgerbeteiligung

Was versteht man unter Beteiligung?

Die Stadt Flensburg hat diese Frage verständlich beantwortet. Im Folgenden wird diese Erklärung für Sie zur Verfügung gestellt. Beim Planungsprozess auf dem Neustifter Feld sind wir Dank der ersten Information zu den Planungen und Dank Ihren Rückmeldungen schon einen großen Schritt weitergekommen und stehen nun kurz vor der formellen Beteiligung.

Nicht immer bedeutet Einwohnerbeteiligung, dass die Einwohner*innen die Möglichkeit bekommen können, die Dinge tatsächlich zu entscheiden. Manchmal wird nur informiert, weil die Gesetzgebung keinen anderen Spielraum gibt. Oft möchten wir Ihre Meinung zu einem Projekt hören oder die Planungen noch verbessern. Vielleicht sammeln wir auch Ideen für ein Projekt, das in Zukunft realisiert werden soll.

Hier sehen Sie die verschiedenen Formen der Beteiligung, die im Folgenden näher erläutert werden:

Informieren – Meinung bilden

Information ist die niedrigste Stufe der Beteiligung. Zwar haben die Teilnehmenden keine Möglichkeit der Mitsprache, aber das in Verwaltung und Politik vorhandene Wissen wird geteilt und allen öffentlich zugänglich gemacht. Es geht vor allem darum, allen Interessierten

und Involvierten ein möglichst vollständiges Bild eines Vorganges oder einer Situation zu geben. Politik und Verwaltung können anhand der Fragen der Teilnehmenden aber natürlich auch erfahren, welche Themen die Einwohner*innen besonders beschäftigen. Informationsveranstaltungen sind vor allem dann angemessen, wenn es keine Entscheidungsspielräume für die Stadt gibt, in der Zivilgesellschaft aber ein starkes Interesse am Thema besteht.

Formelle Beteiligung – innerhalb des rechtlichen Rahmens

Formelle Bürgerbeteiligung (auch: gesetzliche, obligatorische oder verpflichtende Beteiligung) meint Bürgerbeteiligung, die gesetzlich vorgeschrieben ist (im Unterschied zur informellen oder freiwilligen Beteiligung). Solche Vorschriften gibt es beispielsweise für die Bauleitplanung, Raumordnungsverfahren, Genehmigungsverfahren, Landes- und Regionalplanung sowie Umweltverträglichkeitsprüfungen. Bei diesen vorgeschriebenen Beteiligungsverfahren sind die Beteiligten (z. B. Behörden, Träger öffentlicher Belange, betroffene Bürger*innen) ebenfalls vorgegeben. Auch der Zeitpunkt innerhalb des gesamten Planungsverfahrens steht zumeist fest.

Themenfeld Bürgerbeteiligung

Fragestellungen zum Themenfeld

- Welche Beteiligungsformen sind für die Zukunft noch geplant? -

Informelle Beteiligung – Erörterung zur Entscheidungsvorbereitung

Der Sinn und Zweck der informellen Bürgerbeteiligung ist, dass die Bürger*innen einer Gemeinde oder Stadt miteinander über ein Thema „ins Gespräch“ kommen, Argumente und Ideen austauschen und so gemeinsam Lösungen entwickeln. In solchen Verfahren übernimmt die Verwaltung häufig eine hintergründige, beratende Funktion, in dem sie ihr Fachwissen zur Thematik neutral einbringt, ohne den Dialog inhaltlich zu bestimmen. Die dialogorientierten Ansätze haben im Gegensatz zu formellen Verfahren (wie beispielsweise Bürgerbegehren oder Bürgerversammlungen) den großen Vorteil, dass die Ideen und Gedanken der Beteiligten öffentlich sichtbar gemacht werden und dass sie je nach Fragestellung und Rahmenbedingungen sehr flexibel anwendbar sind.

Alle Verfahren der informellen Bürgerbeteiligung leben von dem Vertrauen auf gegenseitige Wertschätzung und dem Ziel, gemeinsame Lösungen und Ziele zu finden. Es ist daher sinnvoll, im Vorfeld jeglicher Aktivität die Erwartungen und „Spielregeln“ zu klären und sich über die Regeln des Umgangs und der Kommunikation zu verständigen. Bei der informellen Bürgerbeteiligung ist eine Vielzahl an Formen zu beobachten, die von

der einfachen Bürgerversammlung über moderierte Veranstaltungen wie die Zukunftswerkstatt bis hin zu aufwändigen Beteiligungsverfahren reicht.

Wo stehen wir gerade?

Im Prozess der Entwicklung einer Wohnbebauung auf dem Neustifter Feld stehen wir kurz vor der förmlichen Beteiligung.

Im Vorfeld der Verfahrenseröffnung wurden bereits die Stufen „Informieren“ und „Erkunden“ durchgeführt.

Im Laufe des Verfahrens wird es weitere Möglichkeiten zum Diskurs und Mitwirken geben.

Ausblick

Im Anschluss an diese im Zuge der vorgezogenen Beteiligung erstellten Broschüre wird das formelle Bauleitplanverfahren fortgeführt.

Im Verfahren werden alle Fragestellungen aus dieser Bürgerbroschüre nochmals aufgegriffen und berücksichtigt. Insofern erforderlich werden weitere Fachgutachten erstellt.

Quellenverzeichnis

Die Texte dieser Bürgerinformationsbroschüre wurden auf Grundlage von Fachinformationen und Machbarkeitseinschätzungen formuliert, die im Folgenden aufgeführt sind und bei Bedarf im Amt für Stadtplanung und Umwelt eingesehen werden können:

Quartierskonzept Herrmannstraße Freising
Schlussbericht, Team für Technik GmbH - Ingenieure für Energie- und Versorgungstechnik, 25.06.2021

Stellungnahme Einfluss Mikroklima, Team für Technik GmbH - Ingenieure für Energie- und Versorgungstechnik, 23.07.2021

Stellungnahme Parken Neustifter Feld, Schlothauer & Wauer GmbH - Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 23.07.2021

Präsentation im Ausschuss für Planen, Bauen und Umwelt, Schlothauer & Wauer GmbH - Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, 28.07.2021

Kurzerläuterung Verkehrskonzept, Irrgang Ingenieure GmbH, 02.07.2021

Informationsbroschüre „Hamburg macht Pläne“, Freie und Hansestadt Hamburg - Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt | Amt für Landes- und Landschaftsplanung, Juni 2011

<https://www.flensburg.de/Politik-Verwaltung/Einwohnerinnen-beteiligung/Beteiligung/>
Stadt Flensburg, 20.09.2021

Abbildungsverzeichnis

- Abb.1. Schema Verfahrensablauf nach § 13 a BauGB
Eigene Darstellung auf Grundlage Freie und
Hansestadt Hamburg
- Abb.2. Luftbild des Stadtteils Neustift
Stadt Freising
- Abb.3. Ausschnitt Flächennutzungsplan Stadt Freising
Stadt Freising
- Abb.4. Höhenentwicklung der
Umliegenden Bebauung
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.5. Analyse der baulichen Dichte
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.6. Erläuterungen zur Fassadenbegrünung
Team für Technik GmbH
- Abb.7. Wege und Plätze
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.8. Vegetation
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.9. Versiegelungsgrad
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.10. Parkraumauslastung
SCHLOTHAUER & WAUER
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH
- Abb.11. Vorschlag zur Aufteilung des Straßenraums
Irrgang Ingenieure
- Abb.12. Nahversorgungseinrichtungen und ihre
Erreichbarkeit
SCHLOTHAUER & WAUER
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH
- Abb.13. Bildungseinrichtungen und ihre Erreichbarkeit
SCHLOTHAUER & WAUER
Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH
- Abb.14. Visualisierung Quartiersplatz
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.15. Visualisierung Mobilitätsstation
planetz
Architektenpartnerschaftsgesellschaft mbB
- Abb.16. Formen der Bürgerbeteiligung
Eigene Darstellung auf Grundlage
Stadt Flensburg