



Schwarz-Grün Plan 1:10000



Verkehrskonzept



Freiraumkonzept



Nutzungskonzept

Stadtfeldbildung & Grünachsen

Quartiersbildung & Vernetzung

Zentren & Identitäten

Städtebauliches Leitbild

Städtebauliches und freiraumplanerisches Entwurfskonzept
 Die Konversionsfläche Fliegerhorst Fürstenfeldbruck, im Nordosten der Stadt, stellt sich als ortsprägende Fläche am Schnittpunkt von Stadt und Landschaft dar. Das Konzept nutzt dieses Potenzial, indem es einerseits eine hierarchische Grünstruktur als Gerüst schafft und andererseits das Plangebiet zu einem nachhaltigen urbanen Gebiet entwickelt, das das qualitative Wohnen, Arbeiten und Erholen in engem Kontakt mit der Natur in den Vordergrund stellt.

Ausgangspunkt des Konversionskonzepts ist die umfassende Nachnutzung bestehender und denkmalgeschützter Gebäude sowie die Gestaltung verschiedener Stadtfelder mit unterschiedlichen Charakteristika unter dem Leitgedanken der Reduzierung „grauer Energie“. Ausgehend von der aktuellen Situation sieht das Entwurfskonzept vor, eine inselartige Baustruktur in das Grünsystem einzubetten.

Identitätsstiftende Freiraumkomponenten sind zum einen der Wald im Süden und Westen des Plangebietes und zum anderen die offene Landschaft des ehemaligen Flugfeldes mit seinen Relikten der ehemaligen Nutzung. Die im Konzept erhaltenen Grün- und Sportanlagenflächen erstrecken sich wie ein Band in Nord-Süd-Richtung und verbinden sich mit dem Wald im Westen des Plangebietes zu einem hochwertigen grünen Sport- und Spielband, das als ein wichtiges Rückgrat von Nord nach Süd durch das Gesamtgebiet darstellt. Dieser intensiv genutzte Freiraum bietet den umliegenden und zukünftigen Stadtbewohnern sowie den Bildungseinrichtungen ein ausreichende Freizeit- und Erholungsangebote. Von diesem grünen Sport- und Spielband aus, führt ein blaugrüner Korridor mit hoher Aufenthaltsqualität entlang der Straße der Luftwaffe, der aufgrund der topografischen Gegebenheiten des Areals die Ausbildung quartiersübergreifender Entwässerungsstrukturen ermöglicht und sich bis zu einem großen Stadtpark im zentralen Teil des Planungsgebietes mit Biotopflächen und Wasserretentionsflächen erweitert. So entsteht das zweite Rückgrat der Freiraumstruktur in West-Ost-Richtung. Die beiden bandartigen Grünflächen fungieren auch als Frischluftschneisen des Plangebietes. Zusammen mit den bestehenden geschützten Grünflächen bilden sie ein vielschichtiges Grün- und Freiraumgefüge, das das Plangebiet in drei Stadtfelder gliedert. Der Übergang zwischen den einzelnen Quartieren und dem jeweiligen Landschaftsraum

gestaltet sich in einem intensiv genutzten Promenadenbereich. Vielschichtige Freiraumstruktur machen die Stadtfelder attraktiv für die unterschiedlichen Nutzungsbedarfe der zukünftigen Bevölkerung und sorgen für ein gesundes und sozial gemischtes Lebensumfeld mit einer lebendigen Atmosphäre.

Die drei Stadtfelder unterteilen sich in sieben Quartiersinseln. Jede Quartiersinsel hat ihren eigenen zentralen Treffpunkt und wird durch ein öffentlich zugängliches Gebäude hervorgehoben. In den Landschafts- und Erholungsflächen werden die meisten der bestehenden Gebäude erhalten und in verschiedene öffentliche Einrichtungen umgewandelt, was die Attraktivität der Freiräume weiter steigert.

Die inselartige Baustruktur schafft zum einen ein Gleichgewicht zwischen Grünflächen und bebauten Flächen, zu anderen definiert sie klare und spannende Stadträume, die von den divers und zukunftsorientiert entwickelten Außenräumen profitieren. Das Netz aus öffentlichen Grünflächen, Quartiersplätze, autofreien Wohnanger und Gassen verbindet sieben Stadteinseln eng miteinander und schafft ein lebenswertes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität, das für Fußgänger und Radfahrer leicht erreichbar ist und den MIV in den Hintergrund rücken lässt.

Nutzungskonzept
 Das Gebiet beinhaltet durch seine lange Geschichte viele erhaltenswerte Bauwerke. Diese wurden behutsam in die neue Baustruktur integriert, umgenutzt und dabei als identitätsstiftende Orte weiterentwickelt.

Die vorhandenen Wohngebäude im Westen werden mit Neubauten zu den Waldquartieren Nord und Süd ausgebaut. Für jedes Waldquartier ist auf dem zentralen Quartiersplatz eine gemeinschaftliche Nutzung vorgesehen: ein Seniorenzentrum im Waldquartier Nord und eine Kindertagesstätte im Waldquartier Süd. Darüber hinaus ist eine Grundschule an der Grenze zwischen dem Waldquartier Nord und dem Sport- Spielband geplant. Der nordöstliche Bereich ist als Technologepark vorgesehen. Die dazwischen liegende Fläche wird mit der Gedenkstätte Olympia-Attentat zusammen zu einem gemischt genutzten Kerngebiet mit Dienstleistungen, Gewerbe, Nahversorgung, Wohnen, Pflegewohneinheim, Freizeitanlage, Kreativwirtschaft und urbane Produktion entwickelt. Auf dem zentralen Platz

liegt die zweite Kindertagesstätte. In diesem Gebiet werden die meisten der bestehenden Gebäude erhalten und zu spannenden Begegnungsorten, wie zum Beispiel wird das bestehende Gebäude, das an der Kreuzung des Sport- und Spielbands und des blaugrünen Korridors liegt, zum Bürgerhaus umgebaut.

Der südliche Bereich des Plangebietes wird durch drei bedeutsame Bauwerke: den Kilometerbau, die ehemalige Luftkriegsschule und das blaue Palais geprägt. Die ehemalige Luftkriegsschule wird dank ihrer einzigartigen Architektur als Bibliothek umfunktioniert. Die Freiflächen zwischen den Gebäudeteilen werden als ein Parade-Quartier mit einem Jugendzentrum in der Mitte gestaltet. Der Kilometerbau an der blaugrünen Promenade hat großes Potenzial für die Entwicklung des faszinierenden und bezahlbaren Wohnraums. Das blaue Palais wird in einen Campus umgewandelt, der eine Realschule, ein Gymnasium, ein Förderzentrum, eine Mensa und ein Aula umfasst. Im nördlichen Bereich des Landschaftsgartens sind eine große Außensportfläche und zwei Dreifachportale angelegt. Dabei werden diese auf denkmalsensitiv auf dem Fußabdruck der großen Parkierungsanlage erbaut und sollen, dank Holzmodulbauweise auch unschädlich für die Denkmalfähigkeit rückbaufähig sein. Weitere erhaltenswerte Bauwerke im Süden des Plangebietes können in Büroflächen für Start-ups und Ateliers umgestaltet werden. Darüber hinaus sollen die bestehenden Gebäude im Stadtpark zu einem öffentlich zugänglichen Kulturhof entwickelt werden.

Realisierungsabschnitte
 Durch die klare Unterteilung der Bebauungsstruktur können einzelne Teilbereiche des neuen Stadtfeldes flexibel und zeitlich unabhängig voneinander entwickelt und realisiert werden, dazu sind insgesamt vier Realisierungsabschnitte geplant. Der erste Bauabschnitt beginnt mit der Umnutzung der denkmalgeschützten Gebäude und dem Bau des Parade-Quartiers im südlichen Bereich. Der zweite Bauabschnitt umfasst die Erschließung des Kernbereiches und die Nachnutzung der bestehenden Gebäude im nördlichen Bereich. In der zweiten Phase sollen die bestehenden Sportanlagenflächen ausgebaut sowie die Grün- und Freiräume zwischen dem nördlichen und südlichen Teilbereich aufgewertet werden, welche sich zum Sport- und Spielband und blaugrünen Korridor entwickeln. Der dritte Bauabschnitt ist der Bau von zwei Waldquartieren im westlichen Bereich sowie die weitere Aufwertung des südlichen

Teils des Sport- und Spielbands. Der Technologepark kann unabhängig von den drei Bauphasen realisiert werden, während seiner Bebauung wird die Durchführung des Stadtparks beginnen.

Mobilitätskonzept
 Das Mobilitätskonzept mit dem Schwerpunkt auf kurzen Wegen und Förderung der nichtmotorisierten Fortbewegung begünstigt eine umweltfreundliche und gesunde Lebensweise. Die Aufenthaltsdauer und Flächennutzung des Kfz-Verkehrs im Quartier soll möglichst geringgehalten werden.

Ausgangspunkt des Mobilitätskonzepts ist daher eine Verbindungsstraße in diesem Plangebiet vorgesehen, die die Waldquartiere, den Kernbereich, das Quartier am Flugfeld, das Parade-Quartier und das Campus Palais verbindet. Die PKW-Zufahrten befinden sich an der Von-Graevenuth-Straße im Süden und an der Maisacher Straße im Westen. Der Technologepark hat eine eigene PKW-Zufahrt am östlichen Rand des Areals. Das Hauptziel ist die Vermeidung des Durchgangsverkehrs in West-Ost-Richtung. Innerhalb jeder Stadteinseln werden die restlichen Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich und Shared Space ausgewiesen, um den weiteren notwendigen -, Versorgungs-, Not-, und Rettungsverkehr zu gewährleisten. Darüber hinaus wird für jeden inselartigen Teilbereich eine multifunktionale Quartiersgarage und unnutzbare Quartiersgaragen eingerichtet, die ein ausreichendes Angebot von Stellplätzen für die Anwohner zur Verfügung stellen können. Diese verfügen über ihr eigenes Nutzungskonzept und passen sich dem veränderlichen Bedarf an Stellplätzen über die Zeit hin an. Aufgrund der Verkehrsverhältnisse ist es denkbar, dass sich in den nächsten Jahren der MIV verringert und sich damit auch die Quartiersgarage zu einem multifunktionalen Gemeinschaftsort weiterentwickelt. Die Straße der Luftwaffe als Haupterschließung in Ost-West-Richtung dient ausschließlich dem Schnellradweg. Die Eingänge des ÖPNV zum Gebiet befinden sich an der Maisacher Straße im Westen und am Technologepark im Nordosten.

Im Plan dargestellt sind zum einen eine optionale S-Bahn-Trasse als Anbindung an die S-Bahn-Strecken im Norden, zum anderen eine Straßenbahn- oder Busstrasse durch das Plangebiet. Die optimale Lösung wäre unseres Erachtens eine Hybride Nutzung als S-Bahn/Tramstrecke die im Regionalverkehr als S-Bahn

verkehrt und im Nahverkehr als Straßenbahn. Ein sehr gut funktionierendes Beispiel hierfür, ist das „Chemnitzer Modell“.

Nachhaltigkeit
 Bei der Entwicklung des neuen Stadtfeldes sollen umfassende Aspekte einer nachhaltigen, umwelt- und flächenschonenden Bauweise beachtet werden. Neben der Wiederverwendung denkmalgeschützter Gebäude werden auch andere bestehende Gebäude möglichst beibehalten und in das neue Baugebiet integriert, um die graue Energie im Konversionsprozess zu reduzieren. Gleichzeitig werden die Abstände und Beziehungen zwischen den Gebäuden berücksichtigt, um die Verschattung zu minimieren und ein gesundes Wohnumfeld zu schaffen.

Darüber hinaus stellt die Verbesserung des Stadtklimas ein wichtiges Ziel des Entwurfskonzepts dar. Zu diesem Zweck ermöglicht die inselartige Baustruktur ein ausgewogeneres Verhältnis zwischen den Grünflächen und den bebauten Flächen, während sie gleichzeitig die Funktionsanforderungen erfüllt. Ein kompaktes Wohnangebot durch Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser lässt die Wassersammlung im Sinne der Schwammstadt zu. Um Regenwasser wiederzuverwenden zu können, ermöglicht das System aus Retentionsdächern, offener Wasserführung bis hin zu den Mulden im Außenraum die Speicherung, Wiedernutzung in Zisternen, den Rückhalt sowie die Verdunstung und Versickerung über die belebte Bodenschicht des Regenwassers. Die Verdunstung des Regenwassers in den sanft modellierten Mulden und den Baumrigolen in den Straßenräumen kommt einerseits unmittelbar der örtlichen Vegetation zugute und wirkt sich andererseits vorteilhaft auf das Quartiersklima aus. Das öffentlich zugängliche Wassermanagement ermöglicht zudem den spielerischen Kontakt zum Wasser und fördert den sensiblen Umgang mit der Natur. Um regenerative Energie in Form von Solarstrom zu erzeugen, werden zudem auf den grünen Retentionsdächern Bereiche für Photovoltaik vorgesehen. Darüber hinaus wird auch die südliche Ergänzungsfläche Emmering für die Entwicklung von Photovoltaikanlagen genutzt. Es ist auch vorstellbar die großen Freiflächen des ehemaligen Flugfeldes für klimagerechte Bepflanzungen zu verwenden oder zur Energiebepflanzung zu nutzen. Hierzu eignen sich Kurzumtriebsplantagen zur Hackschnitzelgewinnung, oder Pflanzungen zur Biogasgewinnung um mit dem gewonnenen Material beispielsweise ein Nahwärmenetz zu betreiben.

- ← Übergeordneter Verkehr
- Vorgeschlagene Straßenverbindung
- Vorgeschlagene S-Bahn Linie
- Vorgeschlagene Bus-/Tramlinie
- Schnellradweg
- Fußwegenetz
- S-Bahnstation
- Vorgeschlagene Bus-/Tramhaltestelle
- Quartiersgarage
- Freiluftparken
- Verkehrsberuhigter Bereich & Shared Space

- Quartiersplätze
- Grünverbund & Blaugrüner Korridor
- Promenadebereich
- Schnellradweg
- Sportflächen
- Blaugrüne Höfe
- Retentionsinsel
- Gewerbe (ggf. Mischnutzung), Neubau / Bestand
- Wohnen (ggf. Mischnutzung), Neubau / Bestand
- Kita / Schule, Neubau / Bestand
- Sporthalle, Neubau / Bestand
- Kultur / Gedenkstätte / Kirche, Bestand
- Nachversorger, Neubau / Bestand
- Gemeindeforum, Neubau / Bestand
- Pflegewohneinheim, Neubau
- Dienstleistung, Bestand
- Quartiersgarage, Neubau
- Technische Funktionsgebäude, Bestand

