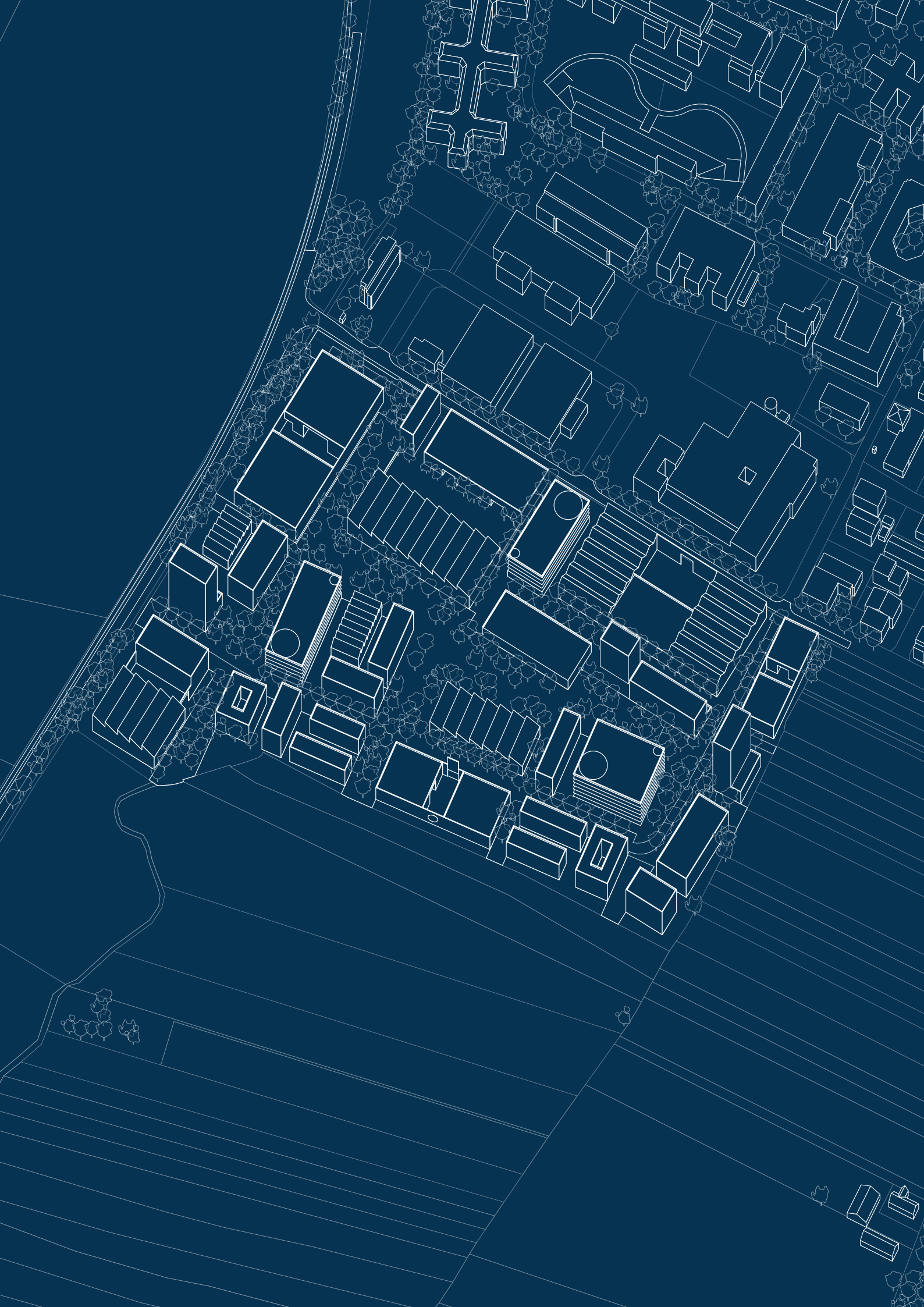
Produktives Quartier Hallbergmoos

Gestaltleitfaden

Geschwärzte Fassung
September 2026

03 Arch.
realgrün
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN



Gestaltleitfaden auf Basis der Rahmenplanung
September 2026
Produktives Quartier Hallbergmoos,
südlich der Dornierstraße

Auftraggeberin
Allgemeine LANDESBODEN MUC 2 GmbH
Bavariafilmplatz 7, 82031 Grünwald

Planung
03 Arch. GmbH, Hermann-Lingg-Straße 10,
80336 München
realgrün Landschaftsarchitekten
Gesellschaft von Landschaftsarchitekten und
Stadtplanern mbH,
Mariahilfstrasse 6, 81541 München

Hinweis:

Einzelne Abbildungen in diesem Dokument, insbesondere Referenzbilder, wurden aus urheberrechtlichen Gründen geschwärzt.

Inhalt

1	Präambel	7
2	Ort, Kontext und Aufgabe	11
2.1	Lage im Raum	12
2.2	Verfahren, Freiheiten vs. Regeln	14
2.3	Dörflichkeit vs. Urbanität	16
3	Rahmenplanung	19
3.1	Differenzierte Umgriffe	20
4	Städtebauliche Prinzipien	25
4.1	Ein neues Stück Stadt	26
	Urbanes Gewebe	28
	Gewerbegebiet vs. Urbanes Gebiet	30
4.2	Übergeordnete Erschließung	32
4.3	Stadträumliches Gefüge	34
	Verspielte Orthogonalität	34
	Hierarchien der Erschließung	36
	Baulinien/Baugrenzen	40
	Wechselspiel der Maßstäbe	42
	Höhenhorizonte	44
4.4	Testentwurf	46
4.5	Differenzierter Nutzungsmix	50
4.6	Funktionale Rahmenbedingungen vs. klärende Gestaltung	54
	Mobilität	54
	vorbeugender Brandschutz	56
	Schallschutz	58
4.7	Prozessuales Wachstum	60
5	Gestaltung der Gebäude und Baufelder	63
5.1	Prinzipien Baufelder	64
	Offenheit vs. bewusster Rückzug	64
	Gestaltete Grenzen	66
	Zu- und Ausfahrten	68
5.2	Prinzipien Baukörper	70
	Stadtbausteine	70
	Transformationsfreundliche Gebäude	72
	Identität durch Funktion	74
	Vielfältige Dachlandschaft	76
	Einfache Materialität vs. hohe Gestaltqualität	78
	Fassaden	80
	Werbeanlagen	82
6	Gestaltungsprinzipien Freiraum	85
6.1	Präambel Freiraumkonzept	86
6.2	Kontext und Einbindung	88
	Wechselbeziehung vs. Landschaftliche Bezüge	90
	Größenordnung des zentralen Grünraumes – Vergleich	92
6.3	Rahmenplan Freianlagen	94
6.4	Gestaltung Freiraum – Struktur und Referenzen	98
	Erschließung	100
	Topographie und Raumbildung	104
	Retention außerhalb der Baufelder	108
	Horizontales Grün	112
	Vertikales Grün	116
	Baumarten nach Standort	118
	Fassadenbegrünung	120
	Nutzungen Parkanlage Grüne Mitte	124
	Straßenraum	128
	Platzgestaltung	130
	Ausstattung und Farbkonzept	132
6.5	Schlusswort Freianlagen	134
7	Abbildungs- und Quellenverzeichnis	137
8	Impressum	141

Präambel

Die räumliche Ausdehnung ist ein Prozess, der Siedlungen seit jeher begleitet. Beginnend mit der Industrialisierung ab dem 19. Jahrhundert begann ein rasantes Wachstum, wobei sich Städte in West- und Mitteleuropa mit gravierenden strukturellen Veränderungen konfrontiert sahen. Dabei steht hinter jeder Stadterweiterung ein städtebauliches Ideal, ein Leitbild, welches immer auch ein Abbild gesellschaftlicher Vorstellungen, Werte und Herausforderungen ist. Vorstellungen, die eng mit sich wandelnden Rahmenbedingungen verknüpft sind.

Im 19. und frühen 20. Jahrhundert waren es allen voran neue technische Möglichkeiten, sowie sich fundamental ändernde strukturelle Rahmenbedingungen, wie das Aufkommen der Fabriken oder die Entstehung von Massenverkehrsmitteln, die in große Stadterweiterungen außerhalb der gewachsenen Orts- und Stadtkerne mündeten. Im 20. Jahrhundert folgte eine Gegenbewegung, die sich mit den Problemen der entstandenen Stadterweiterungen mit ihren teils prekären Lebensbedingungen auseinandersetzte. Später, mit dem aufkommenden Individualverkehr, entstand das Bild der autogerechten Stadt, welche eine strikte Trennung der Funktionen Wohnen, Erholung und Arbeit vorsah. Heute wissen wir, dass diese Strukturen jedoch ebenfalls zahlreiche Probleme mit sich bringen. Zu sehr dominiert der Individualverkehr unsere gebaute Umgebung, zu monoton sind vielerorts die Nutzungsstrukturen.

Werfen wir einen Blick auf den Status quo. Wir müssen eine klimaangepasste und gleichzeitig flächen- und ressourcenschonende Stadtentwicklung vorantreiben. Eng damit verbunden stellen sich Fragen nach dem künftigen Zusammenleben, eines neuen Mobilitätsverhaltens und einer Stadt der kurzen Wege. Die Weiterentwicklung und die Transformation des Bestands, oder weiter gefasst, der bestehenden Siedlungsstrukturen sollte unser Handeln bestimmen. Gleichzeitig sehen wir uns mit wirtschaftlichen Herausforderungen konfrontiert. All die angesprochenen Themen sind nur umsetzbar, wenn es uns gelingt, eine nachhaltige, aber dennoch schlagkräftige Wirtschaftsstruktur zu fördern.

Neben der Transformation und Reorganisation unserer (Innen-) Städte sind daher auch weiterhin Raumbedarfe vorhanden, die sich nur schlecht mit den uns zur Verfügung stehenden Bestandsstrukturen vereinen lassen. Nutzungen, die aufgrund ihrer Eigenart, beispielsweise ihrer reinen Größe, die Notwendigkeit einer guten und leistungsfähigen Anbindung oder auch ihren Emissionen nicht im Bestand umsetzen lassen. Es ist deshalb ebenfalls notwendig, an geeigneten Stellen Siedlungsstrukturen auch über die bestehenden Grenzen hinaus zu erweitern. Dabei muss jedoch der zwingende Anspruch sein, einerseits die Entwicklungen möglichst flächensparend und gleichzeitig in Fortführung bestehender (Siedlungs-)Strukturen umzusetzen. Andererseits Strukturen zu entwickeln, die nicht ausschließlich darauf bedacht sind, das nötige Raumangebot bereitzustellen, sondern aufgrund ihrer Programmatik und Gestaltungen zu lebendigen und vielfältigen Stadtbausteinen werden. Denn nur wenn es gelingt, verschiedene Nutzungen miteinander in Einklang zu bringen, wird es möglich sein, die in unseren Städten und Dörfer immer noch vielerorts dominierende Vorstellung der autogerechten und funktionsgetrennten Stadt aufzubrechen und zukunftsfähige Ansätze zu entwickeln.

Die damit verbundenen Herausforderungen sind vielschichtig. Welches Selbstverständnis, welche Identität besitzt das Quartier und wie fördern wir diese? Welches Narrativ verfolgen wir im Hinblick auf die Integration des Areals in die bestehenden Siedlungsstrukturen? Wie lässt sich dabei der Maßstab Mensch mit den großflächigen Gewerbestrukturen vereinbaren? Wie sieht eine Struktur aus, die den Anforderungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Schutzbedürfnisse des Wohnens gerecht werden kann? Wie können wir Qualität und Identität im Kontext eines rationellen Gewerbebaus umsetzen? Wie fördern wir eine neue Mobilität in einem vom Individualverkehr bestimmten Umfeld? - Und welche Schlüsse ziehen wir aus vergangenen Entwicklungen vor Ort, wie dem Munich Airport Business Park?

Mit dem Räumlichen Leitbild 2019 von Studio Urbane Strategien sowie UTA Architekten und Stadtplaner hat die Gemeinde Hallbergmoos bereits ein wichtiges Werk vorliegen, das wesentliche Aussagen für die zukünftige Entwicklung bereithält. Der hier vorliegende Gestaltleitfaden sowie die zugrundeliegende Rahmenplanung vertiefen die Inhalte, gehen den vorgenannten Fragestellungen konkret nach und zeigen Lösungsansätze auf.

Dabei ergänzt der Gestaltleitfaden den Bebauungsplan Nr. 88.1, „Produktives Quartier südlich der Dornierstraße“ mit empfehlendem Charakter.

Ort. Kontext. Aufgabe

2.1 Lage im Raum

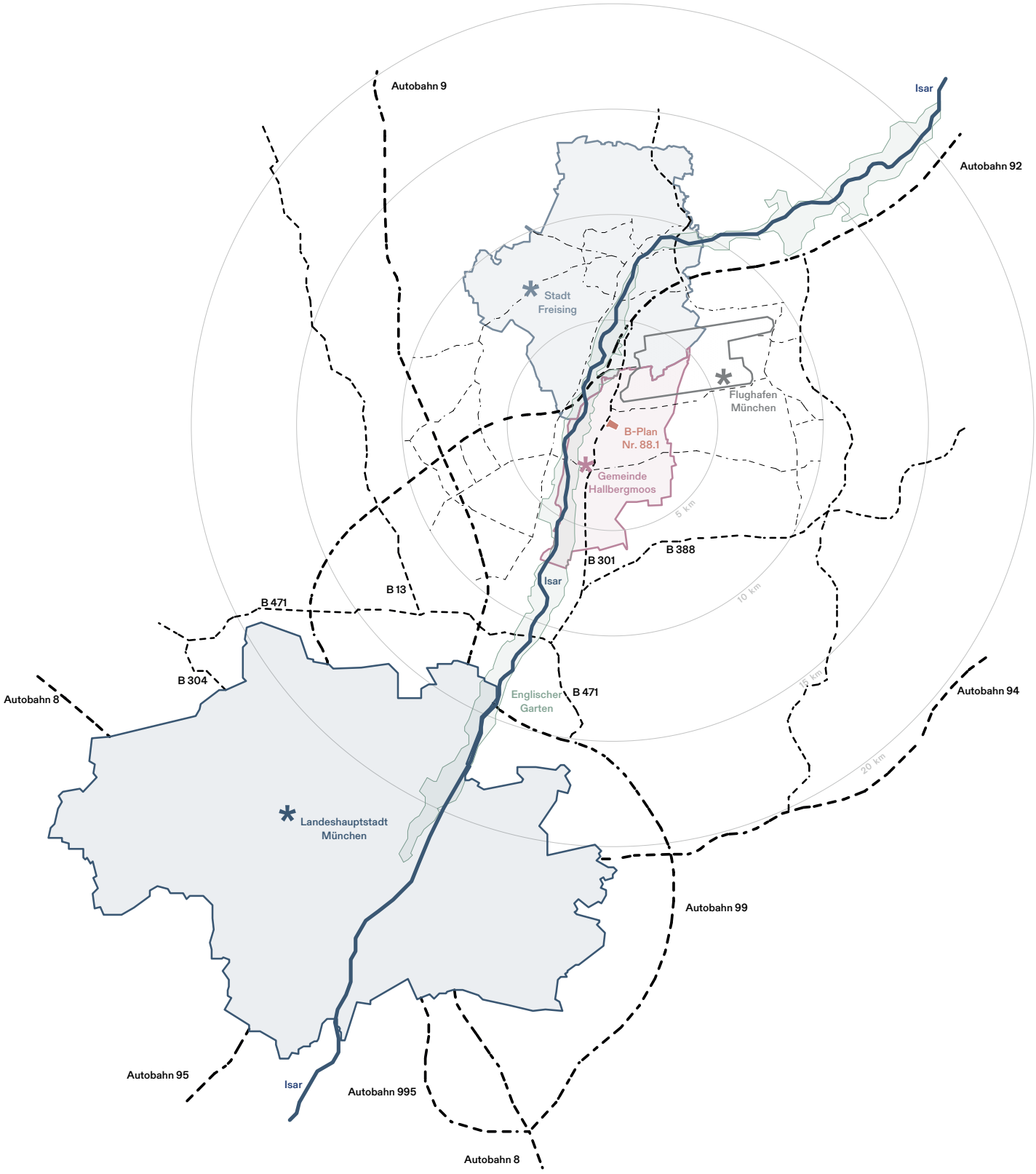
„Die Gemeinde Hallbergmoos ist Teil der Metropolregion München und grenzt an den Flughafen München an. * Beeinflusst durch die Lagegunst und die aktuelle wirtschaftliche Gesamtlage wächst die Gemeinde Hallbergmoos stetig. Sowohl die Anzahl der Bewohner und Bewohnerinnen als auch die der Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer in der Gemeinde steigen. Dieses Wachstum fordert Nachverdichtung und die Ausweisung neuer Flächen. ** Da im Munich Airport Business Park (MABP) fast keine Produktionsflächen mehr zur Verfügung stehen, werden die Flächen um ein Urbanes Gebiet auf einer Fläche von 17 ha in südliche Richtung erweitert. In dem Gebiet sollen Arbeiten, Freizeit und Wohnen miteinander verbunden werden.“ *

Das neue Quartier befindet sich im westlichen Teil der Gemeinde Hallbergmoos und schließt die Lücke zwischen dem Sportpark und der Bundesstraße B301, welche gleichzeitig die westliche Grenze des Planungsgebietes darstellt. Im Norden wird das Areal durch die Dornierstraße begrenzt. Östlich sowie südlich befinden sich zum Zeitpunkt der Bearbeitung noch landwirtschaftlich genutzte Flächen, welche allerdings bereits durch die 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos von „Flächen für die Landwirtschaft“ zu „Urbanen Gebieten“ umgewidmet wurden und demnach langfristige Erweiterungsflächen darstellen.

Der Umgriff der vertieften Rahmenplanung umfasst eine Fläche von etwa 167.000 m².

* Auszug aus der öffentlichen Bekanntmachung der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88.1 „MU südlich der Dornierstraße“, der Gemeinde Hallbergmoos vom 19.07.2023

** Auszug aus der Analyse des räumlichen Leitbilds Hallbergmoos, S.10, UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit STUDIO. URBANE STRATEGIEN, Stuttgart


Autobahn 9
Isar
Autobahn 92
Stadt Freising
Flughafen München
B-Plan Nr. 88.1
Gemeinde Hallbergmoos
5 km
B 301
B 388
Isar
B 13
10 km
B 471
B 304
Autobahn 8
Englischer Garten
B 471
15 km
Autobahn 94
20 km
Landeshauptstadt München
Autobahn 99
Autobahn 95
Isar
Autobahn 995
Autobahn 8

2.2 Verfahren, Freiheiten vs. Regeln

Im Zuge einer langfristigen Strategie zur Weiterentwicklung der Siedlungsstruktur wurde von 2017 bis 2019 ein Räumliches Leitbild erarbeitet, welches künftige Entwicklungen steuern und in einen übergeordneten Kontext setzen soll. Das geplante Quartier basiert auf den Erkenntnissen und Konzepten dieses Leitbilds und realisiert einen ersten großen Baustein.

Mit einem Ausschreibungsverfahren, das sich an ein gemeinsames Team aus Investoren und Planungsbüros richtete, suchte die Gemeinde Hallbergmoos nach ersten Konzeptansätzen für die Entwicklung des Quartiers. Die Allgemeinde LANDESBODEN Grundbesitz GmbH in Kooperation mit 03 Arch. GmbH konnte das Verfahren für sich entscheiden und wurde mit der Weiterbearbeitung betraut. Es folgte ein kooperativer Planungsdialog zusammen mit den Verfassenden des räumlichen Leitbilds, um die Konzepte zu schärfen. Dies mündete 2022 in einer einfachen Rahmenplanung, welche dem Gemeinderat am 19. Dezember 2023 vorgestellt und von diesem zur Vertiefung in Auftrag gegeben wurde.

Zusammen mit einem interdisziplinären Team aus Fachplanenden sowie Juristen und Juristinnen wurde bis Ende 2025 eine vertiefte Rahmenplanung erarbeitet, deren Aufgabe es war, die Konzepte und Ideen in eine fundierte Planung zu übersetzen. Dabei lag eine große Herausforderung darin, die zahlreichen Rahmenbedingungen miteinander in Einklang zu bringen und gleichzeitig eine schlüssige Gesamtgestaltung zu gewährleisten. Zahlreichen Planungsworkshops und Gemeinderatssitzungen begleiteten den Prozess. Die vertiefte Rahmenplanung bildet fortan die Grundlage des Bebauungsplanverfahrens Nr. 88.1.

Der hier vorliegende Gestaltleitfaden ist Teil der vertieften Rahmenplanung und soll, zusammen mit einem städtebaulichen Vertrag, eine anspruchsvolle Umsetzung des Vorhabens gewährleisten.

Der Gestaltleitfaden und die zugrundeliegende Rahmenplanung setzen sich tiefgreifend mit den eingangs formulierten Fragestellungen (S.9) auseinander. Die daraus resultierenden Erkenntnisse sind auf den nachfolgenden Seiten dargestellt und definiert. Aufgrund des Kontextes, der Aufgabenstellung und den Anforderungen an ein flexibles Grundgerüst sollen künftige Entwicklungen mit dem Gestaltleitfaden nicht bis ins kleinste Detail definiert werden. Vielmehr wird eine Qualität des Quartiers in einer Vielzahl von Interpretationen der definierten Themenfelder liegen. Zukünftigen Gestaltern soll es möglich sein, innerhalb eines vorgegebenen Rahmens, Freiräume für eine eigenständige Sprache zu entwickeln. Dabei fungiert der Gestaltleitfaden als Hilfestellung mit empfehlendem Charakter und unterstützt anhand von klaren Prinzipien die Umsetzung eines qualitätvollen neuen Quartiers.

Dabei gliedert sich das Gesamtwerk in mehrere Teile. Mit dem übergeordneten städtebaulichen Gefüge werden Straßen, Plätze, Baufelder und Freiräume in ihrer Lage definiert. Damit entsteht ein robustes Korsett, innerhalb dessen eine flexible Anpassung an die Bedürfnisse künftiger Nutzer gewährleistet ist. Die städtebaulichen Prinzipien fungieren als interpretationsfähiges Regelwerk, um die angestrebten Qualitäten erreichen zu können.

In Ergänzung dazu liefern die Kapitel Gestaltungsprinzipien der Baufelder und Baukörper sowie Freiraum Anregungen die zur Auseinandersetzung einladen, dabei aber vielfältig und nutzerspezifisch umgesetzt werden können.

Mit dem Testentwurf sowie der Planzeichnung des Rahmenplans erfolgt eine exemplarische Ausarbeitung der Themenfelder, welche in ihrer Gesamtheit eine belastbare Basis bilden kann.

2.3 Hallbergmoos - Dörflichkeit vs. Urbanität vs. Tor zur Welt

„Hallbergmoos ist eingebettet in die Kulturlandschaft und liegt am Nordrand der Münchner Schotterebene und den westlichen Ausläufern des Erdinger Mooses. Westlich der Gemeinde verläuft die Isar und die zugehörige Auenlandschaft." *

In diesem Kontext soll mit dem neuen Quartier, ganz im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, ein hochverdichteter Stadtbaustein entstehen. Dabei befindet sich das Areal in einem Spannungsfeld der Identitäten.

Auf der einen Seite finden wir das in seiner ursprünglichen Form als Straßendorf gewachsene Hallbergmoos, die umgebende Kulturlandschaft mit ihrer prägenden Landwirtschaft, die weitläufigen Feldfluren und die Auenlandschaft der Isar.

Andererseits gibt es das „neue" Hallbergmoos. Begünstigt durch die Lage im Raum sind gewerbliche Großstrukturen und der Fokus auf eine wirtschaftliche Wertschöpfung, welche aktuell vorrangig im Munich Airport Business Park vorzufinden ist, prägend. Maßgebenden Anteil daran hat auch der Flughafen München in unmittelbarer Nähe, der als Entwicklungskatalysator maßgeblich den Wandel bzw. die Weiterentwicklung der Identität von Hallbergmoos begünstigt.

Darüber hinaus hat sich aber auch eine weitere Facette etabliert. Mit dem Sportpark und nicht zuletzt der Surftown liegt ein großer Fokus der Gemeinde auf der Entwicklung eines hohen Freizeitwerts und (mit der Surftown) einem internationalen Flair.

Das Quartier sieht sich übergeordnet als Fortschreibung dieser Entwicklungen, will aber aus Erkenntnissen der vorangegangenen Planungen lernen. So soll insbesondere ein größerer Fokus auf den stadträumlichen Qualitäten liegen. Neben einer höheren baulichen Dichte sind großzügige Freiräume vorgesehen, die der Naherholung sowie sportlichen Aktivitäten dienen und gleichzeitig spannungsvolle Bezüge zur umliegenden Landschaft herstellen sollen. Mit einem im Gegensatz zum MABP deutlich differenzierteren Nutzerspektrum soll ein lebendiges Quartier entstehen, welches die bereits vorhandenen Ansätze aufgreift, diese aber deutlich Konsequenter fördern will.

* Auszug aus der Analyse des räumlichen Leitbilds Hallbergmoos, S.6, UTA Architekten und Stadtplaner GmbH, Stuttgart mit STUDIO. URBANE STRATEGIEN, Stuttgart

Hallbergmoos, ein „Schmelztiegel" der Identitäten:
1 Weite Blicke in die Landschaft
2 Landwirtschaft an den Ortsrändern
3 MABP – Nähe zum Münchener Flughafen
4 Isarauen als Naherholungsgebiet und Biotop
5 MUC Surftown mit überregionaler Strahlkraft
6 Gewachsene Wohnregion im Münchener Umfeld



1



2



3



4



5



6

Rahmenplanung

3.1 Differenzierte Umgriffe
Einfache vs. vertiefte Rahmenplanung

Wie im Kapitel 2.2 beschrieben bildet die Rahmenplanung einen mehrstufigen Prozess in mehreren Vertiefungsstufen ab. Die einfache Rahmenplanung umfasst den Umgriff der 18. Änderung des Flächennutzungsplans im entsprechenden Änderungsbereich und wurde als Instrument zur Steuerung einer langfristigen Entwicklungsperspektive erarbeitet. Sie definiert das übergeordnete Raumsystem, in welchem insbesondere auch die verkehrliche Erschließung, Fuß- und Radwegeverbindungen als auch das zentrale Freiraumsystem großräumlich gedacht und eingebunden sind.

Die vertiefte Rahmenplanung baut auf den Ergebnissen der einfachen Rahmenplanung auf. Sie präzisiert den ersten großen Entwicklungsabschnitt, wobei Schnittstellen für die Weiterentwicklung des Areals antizipiert und entsprechend berücksichtigt sind. Aus einer Vision mit abstrakten Raumideen entstand im Zuge der Ausarbeitung eine fundierte Planung, mit der eine valide Basis für den Bebauungsplan Nr. 88.1 vorhanden ist.

Die nachfolgenden Kapitel stellen die dem Rahmenplan zugrundeliegenden Konzepte und Prinzipien, in Einzelthemen gegliedert, dar und treffen darüber hinaus ergänzende Vorgaben zur Gestaltung des Stadtraums sowie der Baukörper.

— Umgriff der vertieften Rahmenplanung, entspricht dem Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88.1
– – Umgriff der einfachen Rahmenplanung mit potenziellen Erweiterungsflächen, entspricht der 18. Änderung des Flächennutzungsplans der Gemeinde Hallbergmoos
Abstranke Darstellung der Baufelder/Bauräume


Umgriff vertiefte Rahmenplanung
Umgriff einfache Rahmenplanung


I WH 12 m
I WH 12 m
V WH 19,5 m
I WH 10 m
IV WH 17 m
XII WH 40 m
IV WH 17 m
V WH 20 m
V WH 15,5 m
IV WH 17 m
I WH 17 m
IV WH 12,5 m
IV WH 16,5 m
IV WH 12,5 m
IV WH 12,5 m
I WH 10 m
I WH 10 m


I WH 12 m
IV WH 17 m
II WH 12 m
I WH 10 m
VI WH 23 m
IV WH 17 m
I WH 10 m
I WH 8 m
V WH 15,5 m
IV WH 18,5 m
XII WH 40 m
IV WH 12,5 m
IV WH 12,5 m
IV WH 14,5 m
IV WH 15,5 m
V WH 19 m

N

Städtebauliche Prinzipien

4.1 Ein neues Stück Stadt



In Fortführung des MABP (Munich Airport Business Park) entsteht ein neues Stück Ort/Stadt. Wie eingangs beschrieben, dient das Quartier vorrangig der Bereitstellung von gewerblichen Raumangeboten, welche sich aufgrund ihrer Dimension sowie der Verfügbarkeit von Flächen in der gewachsenen Struktur des Bestands nicht implementieren lassen. Zwangsläufig entsteht eine städtebauliche Struktur, die im Spannungsfeld zwischen Urbanität und Ruralität (Ländlichkeit) agiert. Eine Struktur, die typologisch eine Verwandtschaft zu den großflächigeren Strukturen des angrenzenden MABPs aufweisen wird. Jedoch auch eine Struktur, die sich mit ihrer vielschichtigen Programmatik und ihren (Freiraum-) Qualitäten als bereichernde Ergänzung zur bestehenden, dörflichen Struktur im Osten sieht, sich durch die künftige Fortführung der Predazzoalle sowie die Formulierung eines neuen Auftakts im Westen eng mit dem Ortskern verzahnt und Hallbergmoos eine neue identitätsstiftende Facette hinzufügen will.

1 Vorhabengebiet
2 Potenzielle Erweiterungsflächen
3 MABP (Munich Airport Business Pa
4 Hallbergmoos mit charakteristische
Leiterstruktur
5 Flughafen München
6 Achering
7 Gewerbegebiet Neufarn
8 Mintraching

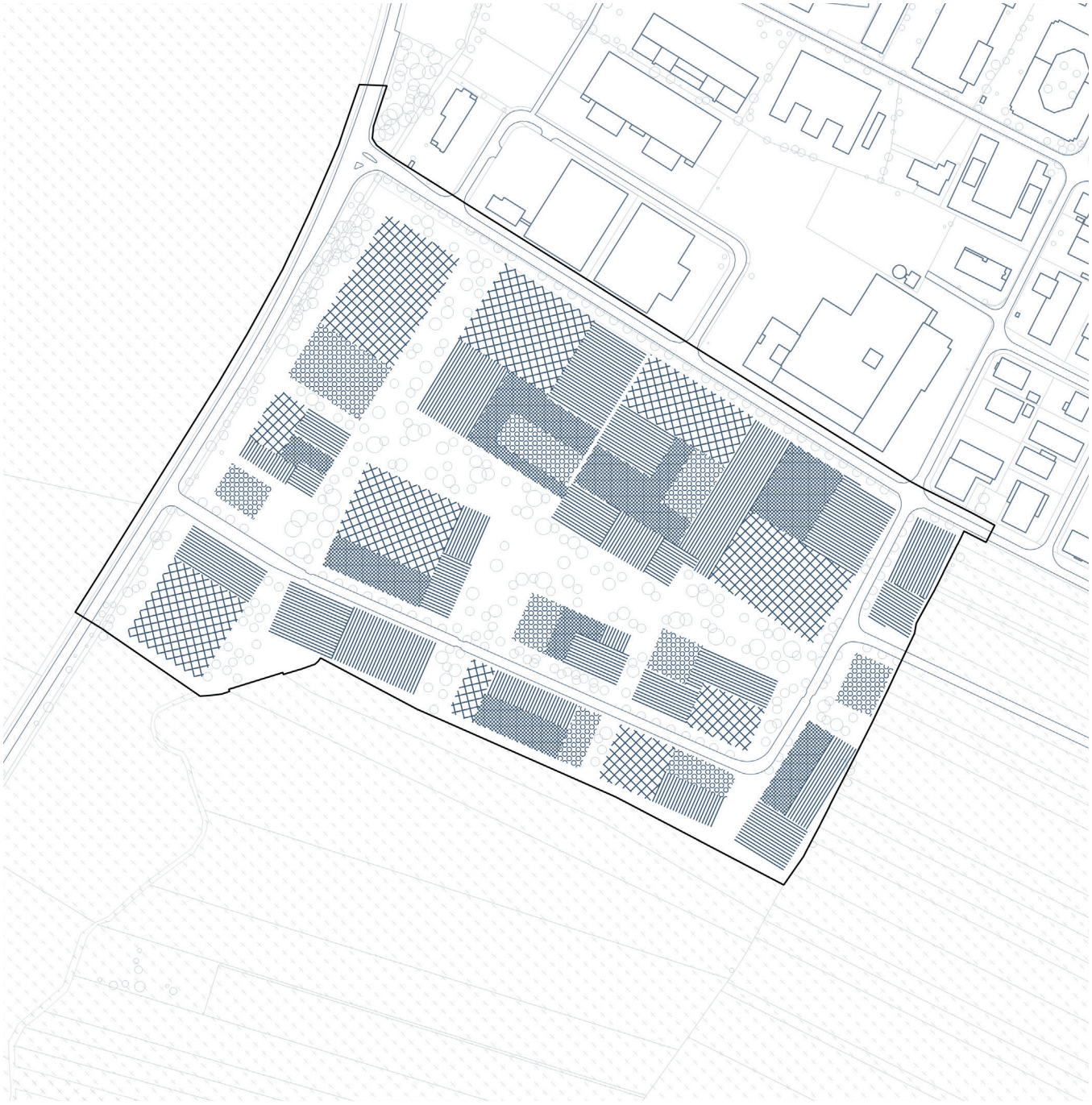

5
6
3
7
1
2
2
4
8

Es soll ein überwiegend gewerblich geprägtes Quartier entstehen, welches jedoch die Themen Produktivität, Arbeit, Wohnen und Freizeit miteinander vereint. – Ein durchmischter, lebendiger Stadtbaustein, dessen Programmatik sich auch in seiner städtebaulichen Anlage manifestiert. In einem „Urbanen Gewebe" werden die verschiedenen Bausteine miteinander verknüpft. Es setzt sich aus einer Vielzahl unterschiedlicher Strukturen zusammen, die durch eine Wiederholung von immer gleichen Mustern und Prinzipien ein Gesamtbild erzeugen. Angestrebt wird kein Neben-, sondern ein Miteinander der Strukturen, in dem die einzelnen Nutzungen immer auch zusammen interagieren.

Dichte Inseln vs. großzügige Freiräume

Mit dem Areal wird ein flächensparender Ansatz verfolgt. Anstelle der Entwicklung eines Quartiers mit einer flächigen Bebauung bei vergleichsweise geringer Dichte findet eine Aufteilung in dichte Baufelder, sowie großzügige Freiräume statt. Hochverdichtete, urbane Schollen werden in einem übergeordneten, zusammenhängenden Freiraum platziert. Es entsteht ein Zusammenspiel von Weite und Dichte, welches immer wieder auch vom Blick in die freie Kulturlandschaft des Erdinger Moos bestimmt ist. 60% der Fläche fungieren als überbaubare Grundstücksfläche, 40% dienen als Freiraum und der übergeordneten Erschließung. Mit der „Grünen Mitte" wird ein großzügiger, zusammenhängender Grünraum umgesetzt, der zwischen den einzelnen Teilgebieten vermittelt, sich in die übergeordnete Logik der prägenden Binnenbereiche (vgl. Räumliches Leitbild Hallbergmoos, Studio Urbane Strategien, S. 20ff.) einordnet, diese aber gleichzeitig dichter und urbaner interpretiert.

1 Bild des „Urbanen Gewebes" und Grundanlage des stadträumlichen Gefüges.
2 Isolierte Darstellung der Baufelder und des Frei- und Erschließungsraums.

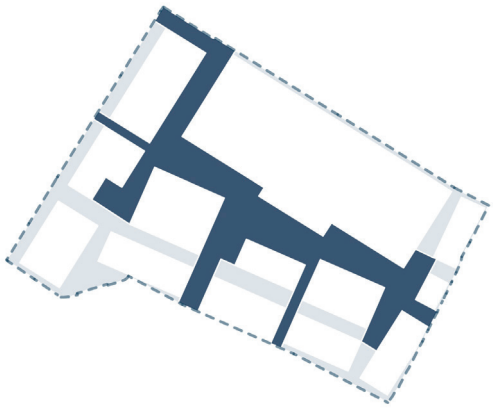


1

2



Auf ca. 60% der Gesamtfläche des Areals sind Baufelder ausgewiesen, welche als dichte urbane Schollen umgesetzt werden sollen.



40% der Fläche dienen als großzügige Freiflächen zur Erholung, zur Förderung des Mikroklimas sowie zur Erschließung des Areals.

Wie eingangs erwähnt liegt das große Potenzial des Gebiets in einer Mischung von Leben und Arbeiten, was zahlreiche Herausforderungen in der Vereinbarkeit von schutzbedürftigen Wohnnutzungen mit den funktionalen Anforderungen potenzieller Gewerbebetriebe mit sich bringt. Insbesondere soll das Spektrum für potenzielle Nutzungen möglichst groß sein, auch um eine derartige Neuentwicklung rechtfertigen zu können. Um besagtes Nutzerspektrum gewährleisten zu können erfolgt eine Aufteilung des Gebiets in zwei unterschiedliche Gebietskategorien.

Im Norden wird ein Gewerbegebiet (GE) ausgewiesen, welches an die Gewerbegebiete des MABP anschließt. Im Zusammenspiel mit der bestehenden Gewerbestraße Dornierstraße ist in diesem Bereich die Ansiedlung größerer und vergleichsweise emissionsintensiverer Gewerbebetriebe möglich.

Im südlichen Teil erfolgt die Ausweisung eines Urbanen Gebiets (MU). Hier sind Gewerbe-, Wohn- und sonstige soziale oder kulturelle Nutzungen möglich, wobei der Fokus auf kleinteiligerem Gewerbe als im Norden liegt.

Trotz der formellen Aufteilung in zwei Gebiete gilt es, den Gedanken der Vielfalt über das gesamte Gebiet hinweg zu denken. Folgerichtig wird es in den Raumbereichen zwar unterschiedliche Prägungen und Charakteristiken geben, verbindende Elemente, wie die Integration von kleinteiligen Gewerbeeinheiten in die Großstrukturen im Norden oder die Integration von emissionsarmen Gewerbebetrieben im Süden helfen jedoch, die beiden Strukturen zusammenzubinden (vgl. Prinzipien „Urbanes Gewebe“, S. 28 und „Wechselspiel der Maßstäbe“, S. 42).

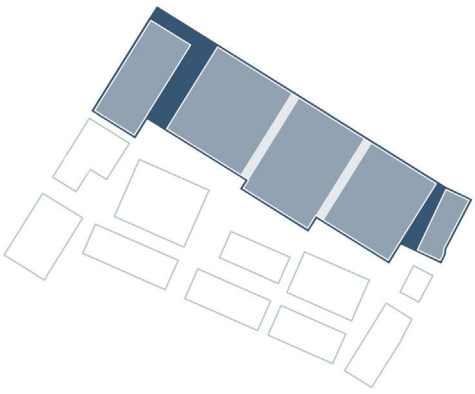
1 Übersicht Baufeldcluster
2 Isolierte Darstellung der einzelnen Baufeldcluster

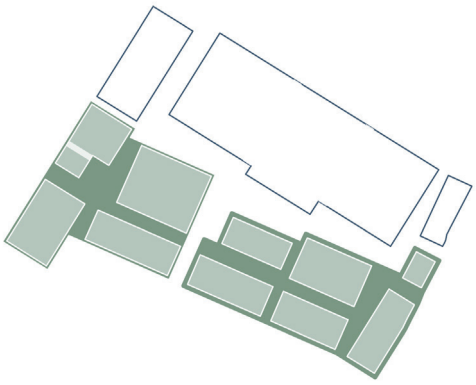
G1 Gewerbegebiet GE 1
G2 Urbanes Gebiet MU1
G3 Urbanes Gebiet MU2



1

2





Gewerbegebiet GE 1 im Norden, im Anschluss an die Dornierstraße

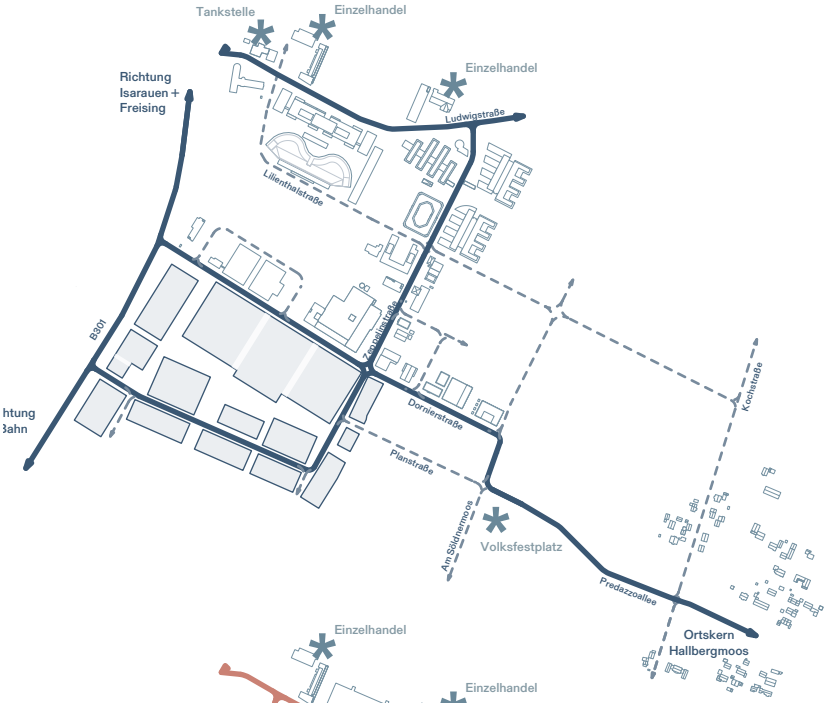
Urbane Gebiete MU1 und MU2 im Süden, die neue Planstraße Süd flankierend

4.2 Übergeordnete Erschließung

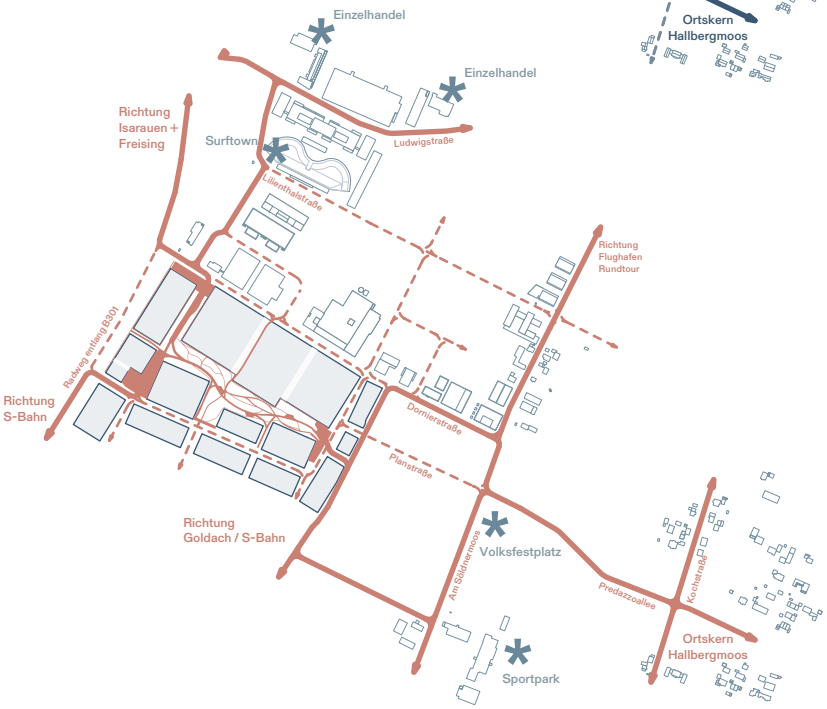
Verkehrserschließung
Die Erschließung des Quartiers folgt der übergeordneten Logik der für Hallbergmoos so prägenden Leiterstruktur. Mit der Planstraße Süd entsteht eine neue Struktur, die im Westen neu an die Bundesstraße B 301 angeschlossen wird. Im Osten des Quartiers erfolgt ein Verschwenk der Straße, um langfristig eine Fortführung der Predazzoalle und damit einen direkten Anschluss zur Theresienstraße bzw. zum „Dorfzentrum", umsetzen zu können. Dabei soll die neue Planstraße als westlicher Ortseingang fungieren und entsprechend qualitätvoll umgesetzt werden. Im Norden gliedert sich das Quartier an die bestehende Dornierstraße an, wobei auch hier eine neue, signalisierte Kreuzung mit der B 301 vorgesehen ist.

Fuß- und Radwegenetz
Das quartiersinterne Wegenetz knüpft an bestehende Fuß- und Radwegeverbindungen an, wobei zu konstatieren ist, dass es neben dem übergeordneten Fuß- und Radweg entlang der B 301 im Gemeindegebiet selbst wenige ausgewiesene Radwege gibt. In der gewachsenen Ortsstruktur, welche großteils durch Wohnstraßen geprägt ist, ist eine Kombination von motorisiertem Verkehr und Radverkehr jedoch durchaus angemessen. Vielmehr geht es darum, mit dem Quartier einen Brückenschlag über die Gewerbegebiete samt Gewerbestraßen hinweg zum übergeordneten Radweg entlang der Bundesstraße B 301 zu schaffen. Räumlich vom motorisierten Individualverkehr getrennt werden Fußgänger und Radfahrerinnen künftig durch den großzügigen Freiraum der grünen Mitte geführt, was wiederum dem übergeordneten Ziel des räumlichen Leitbilds entspricht, in den grünen Binnenräumen eine Durchlässigkeit für den Fuß- und Radverkehr zu ermöglichen. Im Bereich der Bundesstraße ergibt sich durch den Um- bzw. Neubau der Kreuzungen als signalisierten Anschlüsse an die B 301 die Möglichkeit von sicheren, bequem nutzbaren und feingliedrigen Übergängen für den Fuß- und Radverkehr und damit den Anschluss an das übergeordnete Fuß- und Radwegenetz in Richtung S-Bahn im Süden sowie Freising im Norden.

Öffentlicher Personennahverkehr
Mit der S-Bahn ist Hallbergmoos an das leistungsfähige ÖPNV-Netz Münchens angebunden. Eine Herausforderung stellt jedoch die Lage des Anschlusses im, bzw. vielmehr am Rand der Gemeinde dar. Eine fußläufige Erreichbarkeit des Bahnhofes vom Vorhabengebiet aus ist in der Praxis nicht gegeben. Daher sollte, neben der Förderung des Radverkehrs, ein Fokus auf der Einbindung des Quartiers in das gemeindeinterne, aber auch überregionale Busnetz liegen. Um die Busanbindung vom Quartier zum S-Bahnhof deutlich attraktiver zu gestalten, kann im südwestlichen Rand des Quartiers an der Kreuzung der Predazzoallee zur B 301, durch die Einrichtung einer neuen Bushaltestelle auf beiden Straßenseiten, das Quartier an den Bahnhof angeschlossen werden. Durch die Einstiegsmöglichkeit auf der westlichen Straßenseite der Bundesstraße kann aus Sicht der Mehrheit der Fahrgäste der Loop ausgelassen und der direkte Weg zum S-Bahnhof gewählt werden. Zusätzlich kann über die Anpassung der Buslinie 692 ein Anschluss des Quartiers an das Stadtzentrum Hallbergmoos gewährleistet werden, welches sich östlich des produktiven Quartiers befindet. In Form einer Linienanpassung des Loops der Linie 692 über die Predazzoallee würde mit vergleichsweise geringem Aufwand eine Buslinie auch durch das Quartier geleitet werden.



Verkehrserschließung



Rad- und Fußwegenetz



4.3 Stadträumliches Gefüge

Verspielte Orthogonalität

Die Grundstruktur der Baufelder bezieht sich auf die orthogonale Organisation von gewerblichen Hallenstrukturen. Auf übergeordneter, städtebaulicher Ebene sind sie zueinander leicht verdreht. Es entsteht ein Bild der „tanzenden Baufelder", durch welche trichterförmige Freiräume definiert sind. Situativ weitet oder verengt sich der Freiraum und lenkt den Blick auf bewusst inszenierte Zielpunkte.

Auf den Baufeldern selbst gilt es, die Gebäudestrukturen innerhalb der von den Baufeldaußenkanten definierten Winkel in einer orthogonalen Struktur zu entwickeln. Damit bleibt die übergeordnete städtebauliche Idee ablesbar. Sonderformen sind in Ausnahmefällen denkbar, wenn sie einer klaren geometrischen Grundform (z.B. Kreis) folgen.



Prinzip der orthogonalen Baukörper:
Auf Baufeldebene sind Baukörper in einem streng orthogonalen System zu entwickeln.

Fluchten vs. Versätze

In Ergänzung zu den trichterförmigen Räumen strukturieren Versätze die städtebauliche Figur. Insbesondere in der Grünen Mitte ergibt sich eine Teilräumlichkeit, in der sich vielfältige Freiraumqualitäten entwickeln lassen.

Die Baufeldaußenkanten, insbesondere in Richtung der urbanen Plätze sowie der „Grünen Mitte", sind im Regelfall zu besetzen, wobei geringfügige Rücksprünge, die in der Gebäudestruktur selbst begründet liegen, möglich sind. Im Bereich der Straßenräume sind Rücksprünge von den Baufeldaußenkanten möglich, wenn sie stadträumlich mit Weite und Enge spielen, einen funktionalen oder gestalterischen Mehrwert mit sich bringen und der übergeordnete Straßenquerschnitt in seiner Gesamtheit ablesbar bleibt. Beispiele hierfür können sein:
- „Aurazone": Schaffung einer Vorzone für dahinterliegende Nutzungen, um einen konzeptionell gut artikulierten Übergang zum Straßenraum zu gestalten.
- „Funktionale Zone": Schaffung einer Vorzone zur untergeordneten Organisation von Funktionen, wie einer Haltemöglichkeit für Lieferverkehre in geringer Frequenz.

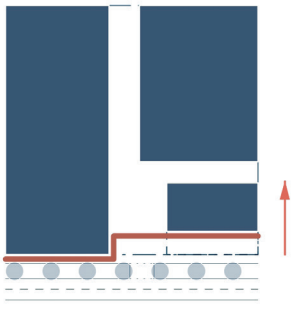
Während an den Baufeldaußenkanten vorwiegend nach dem Prinzip der Fluchten agiert werden sollte, sind innerhalb der Baufelder größere Freiheiten möglich. So können Baukörper zueinander verschoben werden, um baufeldinterne Räume zu strukturieren und zu hierarchisieren. Analog zur übergeordneten städtebaulichen Struktur lassen sich damit Teilräumlichkeiten erzeugen, die auch auf die funktionalen Anforderungen reagieren können. Die damit verbundene, bewusste Freistellung von Gebäudeecken führt zu einem szenisch gedachten Stadtraum.



Prinzip der besetzten Stadtkante:
Die Ecken eines Baufeldes sind zunächst mit Baukörpern zu belegen, jedoch kann in besonderen Fällen vereinzelt hiervon abgerückt werden.



Prinzip der Fluchten und Versätze auf Baufeldern:
Übergeordnete städtebaulichen Kanten sollen durch die Beibehaltung der Baufeldfluchten betont werden. Innerhalb der Baufelder ermöglichen zueinander versetzte Baukörper einen szenischen und gleichzeitig bedarfsorientierten Stadtraum.



Prinzip der Fluchten und Versätze im Straßenraum:
Räumlich gedachte Rücksprünge sind zur Rhythmisierung des Straßenraums als Aurazonen oder funktionale Zonen möglich.



1

1 Prinzip der „tanzenden Baufelder“: Auf Quartiersebene definieren unterschiedliche Winkel und gegenseitige Versätze trichterförmig geformte Freiräume.

In Fortschreibung der für Hallbergmoos prägenden Leiterstruktur (vgl. Räumliches Leitbild, Studio Urbane Strategien) erfolgt die verkehrliche Haupterschließung des Quartiers durch die bestehende Dornierstraße im Norden sowie die parallel verlaufende Planstraße Süd. Die Erschließungsstruktur knüpft übergeordnet an die bestehenden Logiken an, interpretiert diese jedoch neu. Leichte Anpassungen der Winkel erzeugen insbesondere im Bereich der Planstraße Süd spannungsvolle Teilräumlichkeiten. An wichtigen Kreuzungs- und Anschlusspunkten werden Plätze lokalisiert und diese damit szenisch ausformuliert. Darüber hinaus markieren die Plätze den Übergang des großen, zentralen Freiraums, der Grünen Mitte, zu den Straßenräumen. Dabei dienen die Straßenräume vorrangig der Führung des motorisierten Verkehrs, während sich das Fuß- und Radwegenetz innerhalb der Grünen Mitte und damit in einem qualitätvollen Freiraum aufspannt.

Zwei unterschiedliche Straßenzüge:
Dornierstraße - Die Dornierstraße erschließt die nördlichen Baufelder des Gewerbegebiets (GE), auf denen auch großflächige Gewerbebetriebe entstehen können. Daher dient sie vorrangig der Führung des Schwerlastverkehrs, soll im Gegensatz zur Planstraße Süd einen robusteren Charakter aufweisen, wobei auch bei der Entwicklung der Großstrukturen auf einen Dialog mit dem Straßenraum zu achten ist (vgl. Kommunikative Fassaden, S.80).

Planstraße Süd - Im Gegensatz zur Dornierstraße dient die Verlängerung der Predazzoallee, insbesondere nach erfolgtem Anschluss in östlicher Richtung zum Dorfkern, als neuer westlicher Ortseingang nach Hallbergmoos. Im Zusammenspiel mit dem Nutzungsmix der Urbanen Gebiete soll der Straßenzug einen feineren Charakter als die Dornierstraße aufweisen.

Erschließung Langsamverkehr:
Der Langsamverkehr wird vorrangig abseits des motorisierten Verkehrs attraktiv und sicher innerhalb der Grüne Mitte geführt. Anschlüsse an das übergeordnete (Fahrrad-)Wegenetz sind mit hoher Priorität und gut benutzbar herzustellen. Dies sollte im Zuge des Ausbaus der Anschlüsse an die B301 als signalisierte Überwege umgesetzt werden.

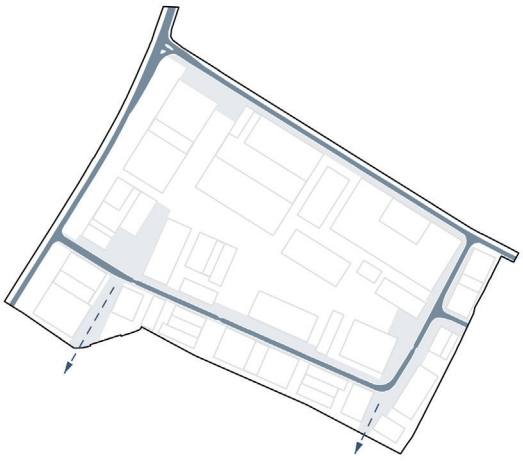
Die einzelnen (Frei-)Raumqualitäten werden im Kapitel 6, Gestaltungsprinzipien Freiraum, ab S. 85 näher beleuchtet.

1 Übersichtsplan Hierarchien der Erschließung.
2 Isolierte Darstellungen zu den Einzelthemen der Erschließung, Fortsetzung auf den nachfolgenden Seiten.



1

2



Erschließung motorisierter Verkehr:
Vorrangige Führung des Schwerlastverkehrs auf der Dornierstraße, Planstraße Süd als neuer Ortseingang.



Erschließung Langsamverkehr:
Der Langsamverkehr wird vorrangig innerhalb der Grünen Mitte, abseits des motorisierten Verkehrs abgewickelt.

Die Grüne Mitte:
Neben ihrer Funktion der Führung des Langsamverkehrs bildet die Grüne Mitte als großzügiger Frei- und Grünraum auch das atmosphärische „Herz" des Quartiers. Funktionale Rahmenbedingungen (vgl. S. 54) werden gebündelt und in den Freiraum integriert. Darüber hinaus leistet sie einen wichtigen mikroklimatischen Beitrag im Quartier.

Grünfugen:
Mit den Grünfugen wird einerseits das Ziel verfolgt, das Gebiet und insbesondere die Baufelder zu strukturieren (vgl. Bild der Schollen im Freiraum), gleichzeitig soll das Wegenetz der Grünen Mitte feingliedrig mit dem Straßennetz verbunden werden, um Wege im Quartier möglichst kurz zu halten. Die Gestaltung der Grünfugen folgt den Gestaltungsprinzipien der Grünen Mitte (vgl. Kapitel 6, Gestaltungsprinzipien Freiraum, ab S. 85).

Drei Plätze, drei Identitäten:
Wie beschrieben, werden an den Knotenpunkten, die gleichzeitig den Übergang der Grünen Mitte zu den Straßenzügen darstellen, Plätze bzw. räumliche Aufweitungen vorgesehen, die die unterschiedlichen Freiräume und Erschließungssysteme zusammenbinden. Übergeordnet schreiben die Plätze die Logik der für Hallbergmoos so typischen „polyzentralen Struktur entlang der Leiterstruktur" (Räumliches Leitbild Hallbergmoos, Studio Urbane Strategien, S. 36) fort. Dabei soll jeder der Plätze einen unterschiedlichen Charakter aufweisen.

Das nördliche Entrée - Dieser Raum wird als untergeordneter Platzraum verstanden. Vielmehr ist es eine Weitung, die den Auftakt der Dornierstraße artikuliert und eine wichtige Verknüpfung zum nördlich angrenzenden MABP, insbesondere der Fußwegeverbindung zur Surftown, darstellt. Ein untergeordnetes gastronomisches Angebot, auch im Zusammenhang mit den Betrieben, kann den Raum bespielen.

Das südliche Entrée - Das südliche Entrée stellt den neuen Ortseingang, die neue Visitenkarte nach Hallbergmoos dar. Gleichzeitig bildet der Platzraum, von der Bundesstraße kommend, den Auftakt ins neue Quartier. Unter dem Motto „produktiver Platz" sollten an dieser Stelle die vielfältigen gewerblichen Nutzungen des Areals ablesbar werden.

Quartiersanger - Der Verschwenk der Planstraße Süd wird als angerförmige Weitung ausformuliert. Neben gastronomischen Angeboten sind hier Nutzungen wie ein Nahversorger und sonstige Einrichtungen des täglichen Bedarfs, z.B. Ärzte denkbar. Im Zusammenspiel mit den möglichen Erweiterungsflächen im Osten entwickelt sich der Platz sukzessive zum Ankerpunkt bzw. Zentrum im Quartier.

Baufeldgassen:
Auf den Baufeldern selbst gilt es, in Abhängigkeit der Nutzungen (vgl. Stadtbausteine, S. 70) untergeordnete, teils auch halböffentliche Wege vorzusehen, die die Baufelder mit dem umliegenden Erschließungs- und Freiraumsystem verknüpfen. Dies können, gerade im Zusammenhang mit den gewerblichen Nutzungen, beispielsweise produktive Gassen sein, die durch die anliegenden Gebäude vielfältig bespielt werden. Im Bereich der Wohnnutzungen sind Wohngassen vorstellbar, welche eine teilöffentliche Durchwegung zulassen.

Introvertierte Höfe:
Darüber hinaus gibt es Situationen, die sich bewusst vom öffentlichen bzw. teilöffentlichen Raum abgrenzen und als geschlossene, interne Höfe fungieren. Im Bereich des Gewerbes sind dies beispielsweise Anlieferhöfe, die im Sinne eines qualitätvollen, öffentlichen Stadtraums „ausgeblendet" werden sollen. Im Zusammenhang mit dem Wohnen sind aber auch interne, ruhige Wohnhöfe vorstellbar, die ein ruhiges und privates Wohnumfeld gewährleisten sollen (vgl. Offenheit vs. bewusster Rückzug, S. 64).



Grüne Mitte:
Zentraler, verbindender Grünraum mit Erschließungs-, Naherholungs- und stadtklimatischer Funktion.



Grünfugen:
Mit den Grünfugen wird der zentrale Grünraum mit der Umgebung verzahnt. Es ergeben sich neben zahlreichen Blickbezügen auf wertvolle Grünkorridore für die örtliche Fauna.



Drei Plätze, drei Identitäten:
Produktiver Platz, nördliches Entrée und Quartiersanger



Rhythmisierte Straßenräume:
Vor- und Rücksprünge schaffen Aufweitungen und Engstellen. Spannungsvolle Straßenräume entstehen.



Baufeldgassen:
Untergeordnete, teilöffentliche Wege im Zusammenhang mit den jeweiligen Nutzungen auf den Baufeldern selbst.



Introvertierte Höfe:
In Abhängigkeit der jeweiligen Nutzung vom öffentlich zugänglichen Stadtraum entkoppelte Zonen.

In der Planzeichnung des zugehörigen Bebauungsplans Nr. 88.1 werden Baulinien (rot) und Baugrenzen (blau) definiert. Dabei bilden die Baugrenzen das übergeordnete städtebauliche Gefüge und damit die einzelnen Baufelder ab. An wichtigen bzw. stadträumlich besonders prägenden Stellen sind Baulinien definiert. Damit wird sichergestellt, dass trotz der großen Flexibilität die in der Grundanlage vorgedachten, besonders prägnanten Stadträume bzw. Baukörperstellungen in der Realisierung auch spürbar werden. Sie sind an den Schnittstellen der Quartierseingänge, bzw. Platzräume mit der „Grünen Mitte“ verortet.

Die Baulinie im nordwestlichen Bereich (B1) gewährleistet die bauliche Fassung des nördlichen Entrées nach Osten hin. Die Baulinie im Westen (B2) dient der Markierung des Übergangs zwischen der Grünen Mitte und dem nordwestlichen Platz, wobei die Ecke durch die Verdrehung des Baufelds bewusst in ihrer Perspektivwirkung freigestellt wird. Die Baulinie im Südwesten (B3) bildet, von Westen kommend, eine klare Kante aus, welche den Abschluss des nordwestlichen Platzes formuliert und den abknickenden Übergang in den Regelquerschnitt der Planstraße Süd einleitet. Die Baulinien im Osten (B4) inszenieren den Blick von der Grünen Mitte auf den Hochpunkt im Bereich des östlichen Quartiersplatzes bzw. dem Verschwenk der Planstraße Süd und sichern den Platzraum mit den ihn begrenzenden Baufeldern und deren Richtungen.

Aufgrund ihrer prominenten Lage ist im Bereich der Baulinien auf eine hochwertige Architektur- und Formensprache zu achten.

Bewusst sind die Festsetzungen offen gestaltet, was insbesondere in den wenigen verbindlichen Baulinien erkennbar ist. Dies ermöglicht einen hohen Grad an Flexibilität für spätere Entwicklungen. Eine Flexibilität, die dennoch innerhalb eines klar definierten Rahmens operieren soll. So bilden die Prinzipien zum städtebaulichen Gefüge (vgl. S. 34 „Fluchten vs. Versätze“) wichtige Grundsätze und sollten mit der Bebauung möglichst konsequent verfolgt werden. Damit wird sichergestellt, dass sich trotz vielfältiger Interpretationsmöglichkeiten ein struktureller „roter Faden“ durch das Quartier zieht.

Baulinien- und Baugrenzengefüge des zugehörigen Bebauungsplans Nr. 88.1. Dargestellt ist die exemplarische Baukörperstellung der Rahmenplanung.

1 Nördliches Entrée
2 Dornierstraße
3 Südliches Entrée
4 Planstraße Süd
5 Quartiersplatz/ Verschwenk Planstraße Süd

* Hochpunkte

B1 Baulinie im Nordwesten zur Fassung des nördlichen Entrées.
B2 Baulinie im Westen zur Markierung des Übergangs zwischen Grüner Mitte und dem nordwestlichen Platz.
B3 Baulinie im Südwesten zur Markeriung der abknickenden Planstraße Süd.
B4 Baulinien im Südosten zur Inszenierung des Hochpunkts im Osten.


1
B1
2
B2
*
3
B3
4
B4
5
*

Wechselspiel der Maßstäbe

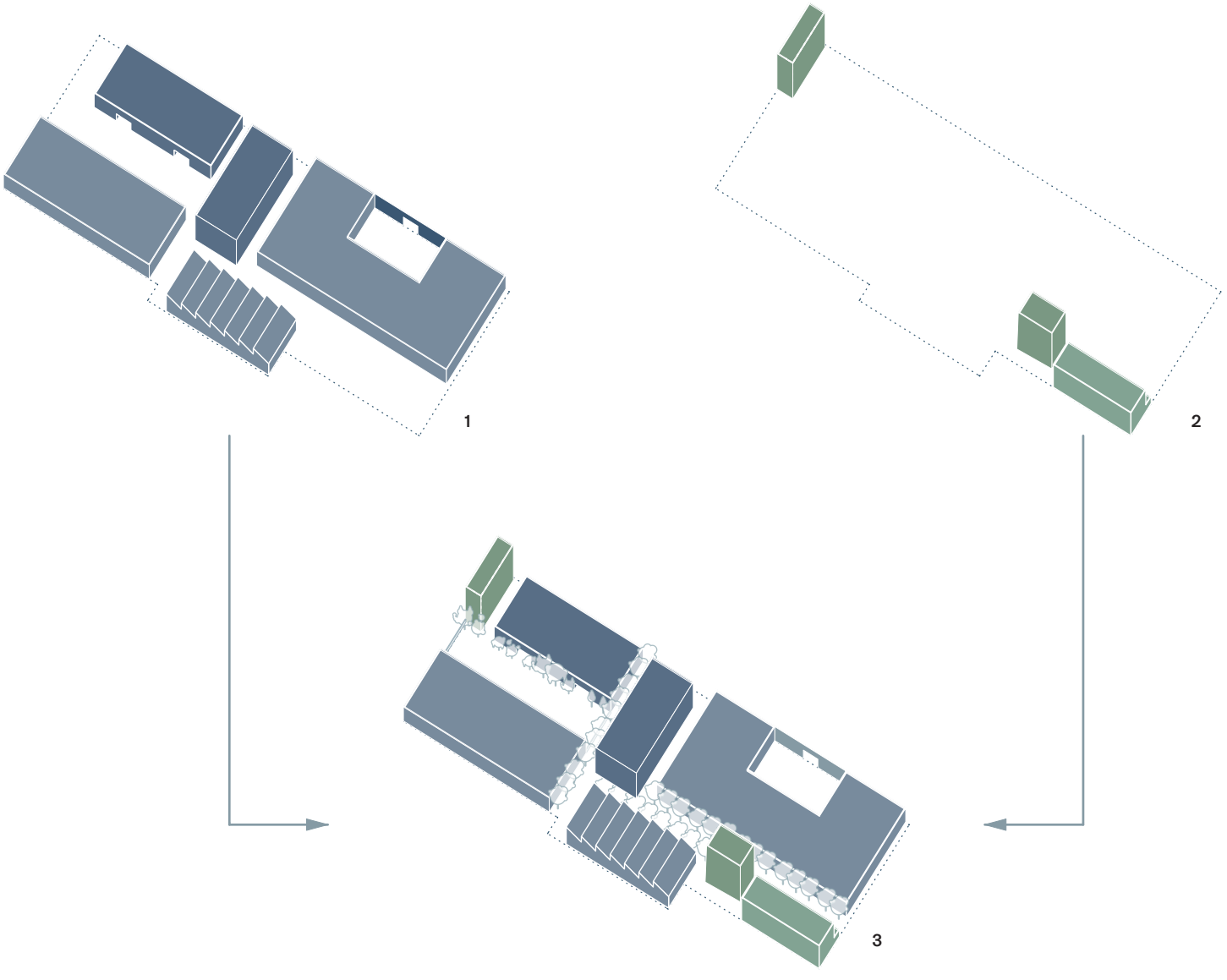


Historische Industriestandorte mit spannungsvollem Wechselspiel aus flächigen, großmaßstäblichen Hallen und kleineren Verwaltungs- und Wohnungsbauten.
Bild der Schweizerischen Lokomotiv- und Maschinenfabrik, Winterthur.

Wie im Kapitel 3.1 „Ein neues Stück Stadt" (S.26) beschrieben gilt es, Strukturen und Prinzipien umzusetzen, die als wiederkehrende Elemente, aber immer in einer neuen Interpretation, das Areal gestalterisch zusammenbinden und ein vielfältiges Quartier entstehen lassen. Das Wechselspiel der Maßstäbe, durch das vorgesehene Nutzungsspektrum immanent, kann einer dieser Bausteine sein. Eine wiederkehrende, kleinmaßstäbliche Bebauung hilft, die großen Dimensionen der Gewerbehallen zu durchbrechen und damit den Stadtraum zu strukturieren. Neben belebten Erdgeschosszonen wird damit auch ein Bezug zum „Maßstab Mensch" erzeugt.

Um die Elemente noch klarer ablesbar zu machen, gilt folgende Faustregel:
großer Fußabdruck = kleine Höhe,
kleiner Fußabdruck = große Höhe.

1 Großflächige Gewerbehallen und -strukturen mit vorrangig horizontaler Prägung
2 Ergänzende, kleinteilige Bausteine mit vorrangig vertikaler Prägung.
3 Lebendiges, vielfältiges Ensemble


1
2
3

Das Konzept der Höhenhorizonte beleuchtet die vertikale Entwicklung des Areals. Übergeordnet werden im Quartier drei Höhenhorizonte definiert, mithilfe derer eine Hierarchisierung der Bebauung stattfindet:

Horizont A: Flächige Bebauung (max. 18–20 m)
Der Höhenhorizont A bezieht sich auf die „Regelbebauung". Dies sind im Gewerbegebiet im Norden vorwiegend Hallen- und Gewerbestrukturen. Hier wird der Horizont mit einer Höhe von maximal 18m definiert. In den Urbanen Gebieten liegt der Horizont bei maximal 20 m, also geringfügig höher, was in der anderen Nutzungszusammensetzung und den daraus resultierenden, anderen Geschosshöhen begründet liegt. Großflächige Hallenbaukörper (> 3.000 m²) sollten eine Höhe von 12-14 m möglichst nicht überschreiten.

Horizont B: punktuelle Akzente (max. 25 m)
Die flächige Bebauung soll punktuell durch vertikale Akzente aufgelockert und strukturiert werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 88.1 sind Zonen definiert, in denen diese punktuellen Akzente möglich sind. Diese sind vorrangig an prominenten oder in ihrer Perspektivwirkung besonders prägenden Stellen wie den Quartierseingängen oder Baufeldversprüngen definiert. Um eine möglichst hohe Flexibilität zu wahren, sind die Zonen großzügig bemessen. In ihrer Umsetzung ist jedoch darauf zu achten, dass die punktuellen Akzente in ihrem Fußabdruck kompakt gehalten werden (Richtwert: 600 m²), damit die angestrebte, vertikale Wirkung in Erscheinung treten kann.

Horizont C: Hochpunkte (max. 40 m)
An den beiden Plätzen „Quartierseingang West" und Quartiersanger wird jeweils ein Hochpunkt vorgesehen. Durch den westlichen Hochpunkt wird der Quartierseingang, die neue Visitenkarte nach Hallbergmoos akzentuiert, während der östliche Hochpunkt den Verschwenk der Planstraße Süd und die perspektivische Mitte des Gesamtquartiers markiert. Im Zusammenspiel spannen die beiden Hochpunkte die Freiraumsequenz der Grünen Mitte auf und definieren deren Anfang bzw. Ende.

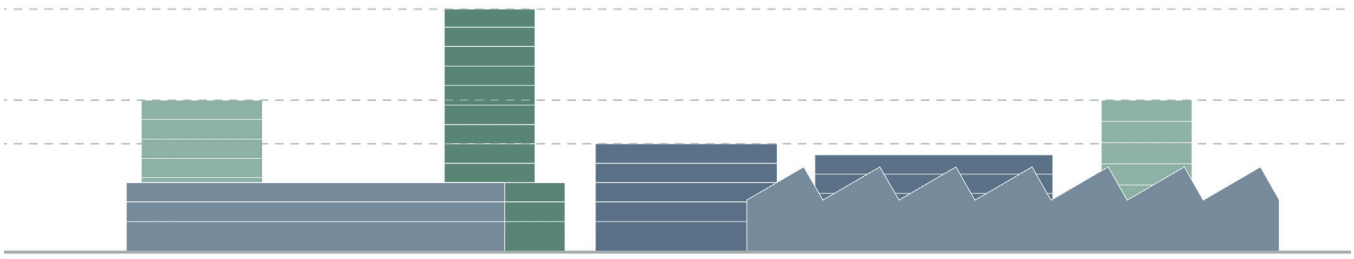
1 Höhenhorizonze Zonen
2 Höhenhorizonte Schnitt

H 1 Horizont A:
Flächige Bebauung (max. 18-20 m)
H2 Horizont B:
punktuelle Akzente (max. 25 m)
H3 Horizont C:
Hochpunkte (max. 40 m)



1

2



4.4 Testentwurf

Der Testentwurf übersetzt die beschriebenen städtebaulichen Prinzipien in eine exemplarische Gebäudestruktur und erfüllt die im zugehörigen Bebauungsplan Nr. 88.1 definierten Eckdaten, wie das Maß der baulichen Nutzung, als eine beispielgebende Möglichkeit. Auf übergeordneter, städtebaulicher Ebene sind darüber hinaus die im Kapitel 4.6 (S. 54) thematisierten funktionalen Rahmenbedingungen, wie der vorbeugende Brandschutz, der bauliche Schallschutz und Weitere berücksichtigt. Mit dem Testentwurf ist damit ein auf allen Betrachtungsebenen der Rahmenplanung fundiertes Konzept vorhanden, das die Basis für die weiteren Entwicklungen bilden kann.

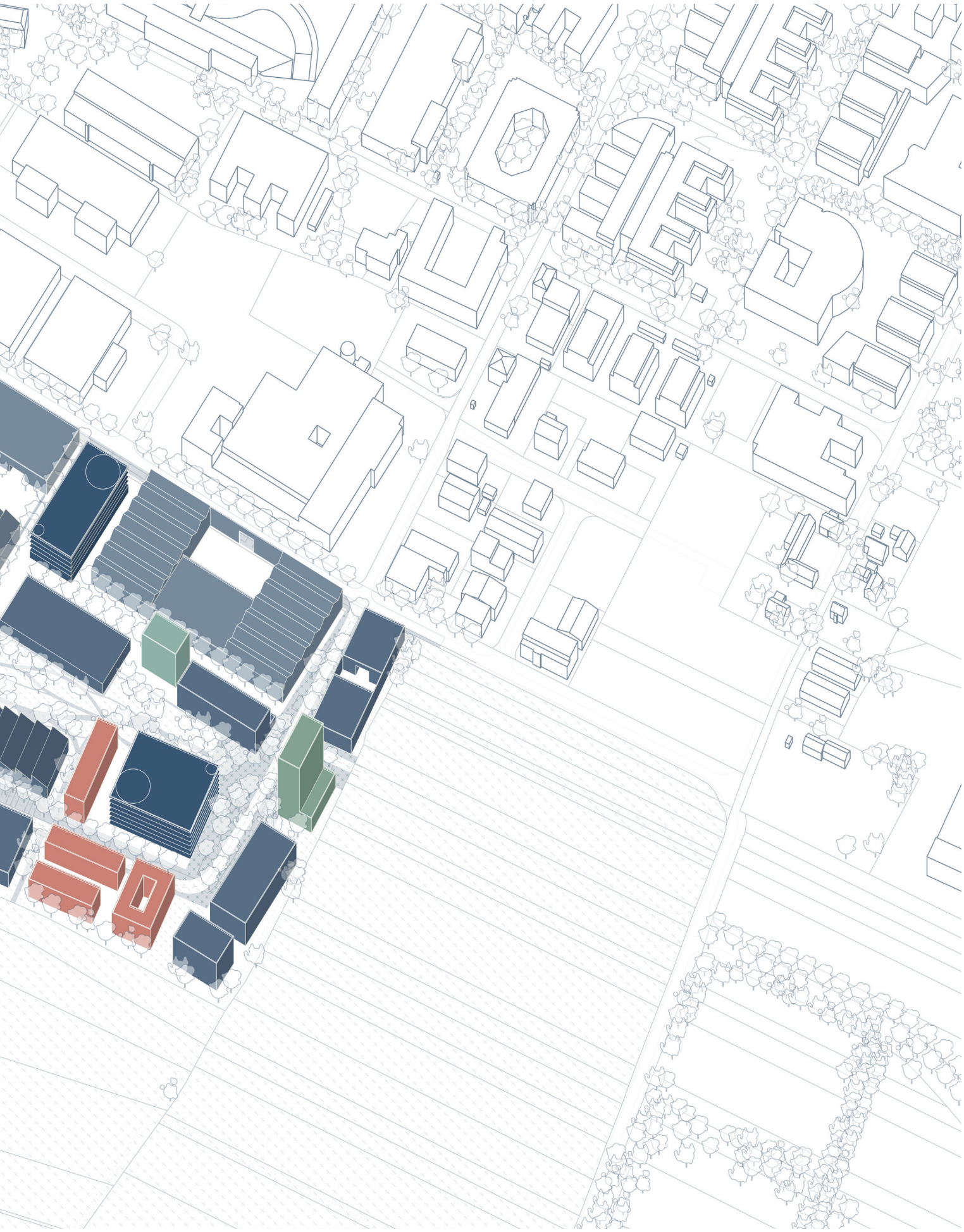


Wohnnutzungen
Gewerbliche Nutzungen
Quartiersgaragen, teils mit ergänzender Nutzung im EG
Hochpunkte mit gemischter Nutzung


I WH 10 m
IV WH 17 m
XII WH 40 m
V WH 20 m
V WH 18,5 m
I WH 12,5 m
I WH 12 m
I WH 10 m
IV WH 17 m
V WH 18,5 m
IV WH 17 m
II WH 12 m
VI WH 23 m
I WH 12 m
IV WH 17 m
I WH 10 m
I WH 10 m
IV WH 14,5 m
V WH 18,5 m
IV WH 12,5 m
IV WH 12,5 m
I WH 8 m
V WH 18,5 m
IV WH 18,5 m
XII WH 40 m
I WH 10 m
I WH 10 m
IV WH 12,5 m
IV WH 12,5 m
V WH 18,5 m
IV WH 16,5 m
V WH 19 m



Wohnnutzungen
Gewerbliche Nutzungen
Quartiersgaragen, teils mit ergänzender Nutzung im EG
Hochpunkte mit gemischter Nutzung



4.5 Differenzierter Nutzungsmix

Wohnnutzungen
Gewerbliche Nutzungen
Quartiersgaragen, teils mit ergänzender Nutzung im EG
Sonstige Nutzung
Orte mit besonderer stadträumlicher Bedeutung / respektive besonderer Erfordernis öffentlichkeitswirksamer Nutzungen

Wie eingangs beschrieben, verfolgt das Areal den Ansatz eines gewerblich geprägten, aber dennoch vielfältigen und lebendigen Quartiers mit qualitätsvollen Stadträumen (vgl. „Urbanes Gewebe, S. 28), wobei den divergierenden Anforderungen der verschiedenen Nutzungsarten Rechnung getragen werden muss. Trotz notwendiger räumlicher Distanzen zwischen einzelnen Nutzungen, wie beispielsweise großflächigem Gewebe und Wohnen, soll eine Durchmischung stattfinden. Dies gelingt, indem innerhalb der Nutzungsarten differenziert und kategorisiert wird. Dort, wo es laut ist, wird kein Wohnen vorgesehen und dort, wo Wohnen ist, wird lediglich kleinteiliges, leises Gewerbe platziert. Übergeordnet wird folglich auch programmatisch zwischen den beiden Gebietskategorien unterschieden.

Die nördlichen Baufelder (GE) - vielschichtige Gewerbestrukturen:

Dieser Bereich dient vorrangig der Bereitstellung von Raumangeboten für großflächige Gewerbebetriebe. Gleichzeitig sollten die großen Strukturen mit anderweitigen Gewerbestrukturen wie Gewerbehöfen, Büro- und Verwaltungsgebäuden, Hallen mit Kleineinheiten und auch kleineren gastronomischen Angeboten ergänzt werden. Das Ziel muss sein, eine vielschichtige Gewerbelandschaft zu entwickeln, in der großflächige Betriebe ihre Daseinsberechtigung haben, aber nicht ausschließlich das städtebauliche Gefüge bestimmen. Die mögliche Nutzung ist 100% Gewerbe.

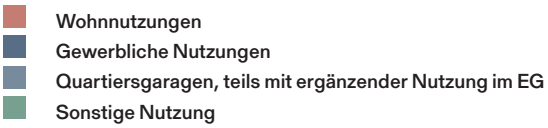
Die südlichen Baufelder (MU) - Arbeiten, Wohnen und Mehr:

In diesem Bereich findet eine Durchmischung der Nutzungsarten statt. Die Nutzungsmischung soll ca. 57–66% Gewerbe, ca. 26–34% Wohnen und 0–9% soziale oder kulturelle Nutzungen betragen. Der gewerbliche Fokus liegt verstärkt auf kleinteiligem Gewerbe, wobei auch hier größere, nicht wesentlich störende Betriebe, wie Handwerksbetriebe, umgesetzt werden können sollen.

Quartiersgaragen:
An zentralen Stellen im Quartier, vorrangig nahe den urbanen Plätzen, werden Quartiersgaragen vorgesehen (vgl. S. 54). Diese dienen neben einer gebündelten und flächeneffizienten Organisation des ruhenden Verkehrs auch als Frequenzbringer und sollten im Erdgeschoss mit ergänzenden, gewerblichen Nutzungen kombiniert werden. Ideen hierfür sind beispielsweise Innovationsgaragen, die in einfachem baulichen Standard in die Struktur der Quartiersgaragen integriert werden und ein kostengünstiges Raumangebot für beispielsweise Start-Ups anbieten.

Wohnnutzungen:
In näherer Umgebung der Quartiersgaragen werden die Wohnnutzungen vorgesehen. Hier gilt es insbesondere, die täglichen Wege möglichst kurz zu halten. Neben klassischen Wohnungsangeboten liegt ein Potenzial des Quartiers auch in Angeboten wie Werkswohnungen, Boardinghouses (wobei diese dem Gewerbe zuzurechnen sind). Aber auch Konzepte, wie verdichtete Townhouses oder studentisches Wohnen können eine interessante Ergänzung sein.


Café u. Büro
Halle/Produktion
Halle/Produktion
Halle/Produktion
Halle/Produktion
Halle/Produktion
Kleines Gewerbe
Handwerk
Gewerbehof/ Showrooms
Hoch-punkt
Start-Up-Kultur/ Innovations-garagen
Handwerk/ Ateliers
Wohnen im Grün
Gewerbehof/ Büros
Gewerbehof
Büro
Handwerk
Gewerbehof/ Showrooms
Halle/ Produktion
Bildung
Wohnen Studentenheim
Townhouses
Werkswohnen
Hallen/ Kleineinheiten
Werkswohnen
Nahversorger
Hoch-punkt
Handwerk
Townhouses
Werkswohnen
Parkwohnen
Gewerbe/Büros/ soziale Infrastruktur
Gewerbe/ Büros



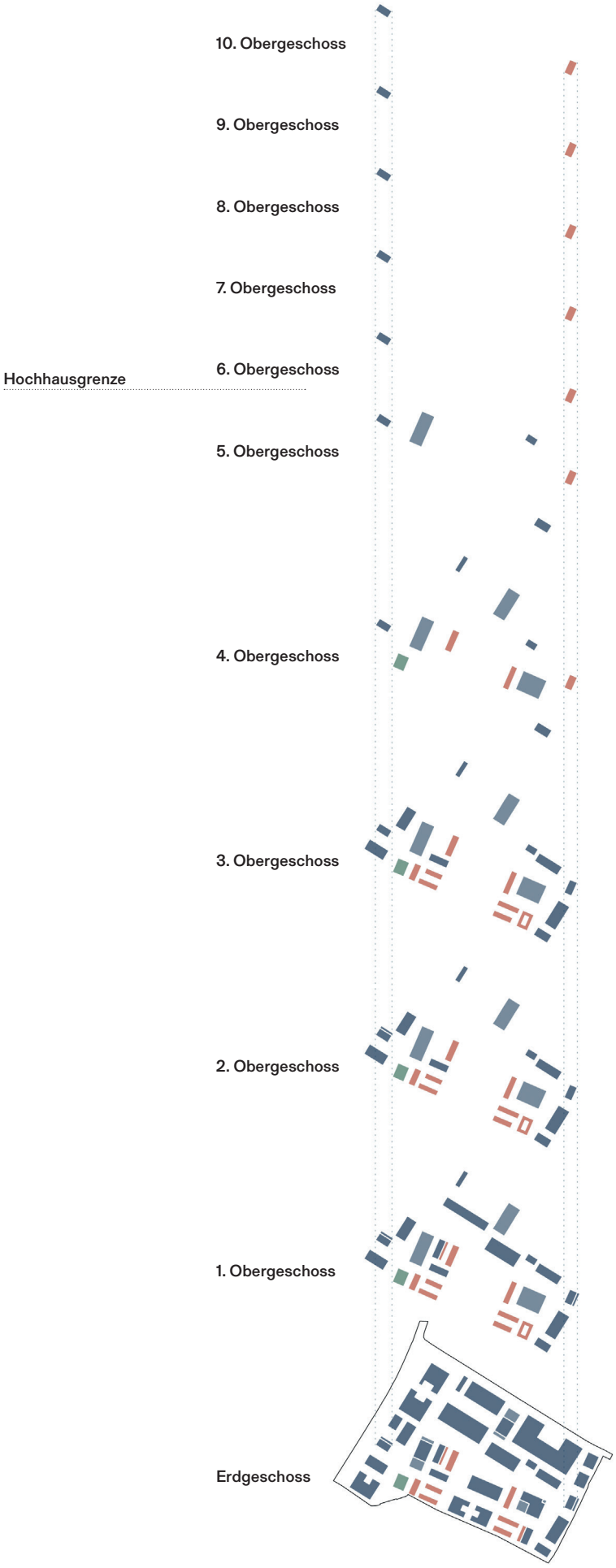
Im vorliegenden Testentwurf sind die einzelnen Baufelder nicht zwangsläufig einer reinen Wohnnutzung vorbehalten. Vielmehr werden Wohnungen an Orten platziert, an denen die höchste Wohnqualität zu erwarten ist. Nördlich der Planstraße Süd sind es vorrangig die Bereiche entlang der Grünen Mitte oder entlang von Grünfugen. Südlich der Planstraße Süd erstrecken sich Wohngebäude, bedingt durch die schmäleren Zuschnitte, auch über die gesamte Tiefe der Baufelder. In diesen Bereichen können sowohl qualitätvolle, baufeldinterne Höfe, als auch der unverbaute Blick auf die weitläufigen Felder prägend sein.

Straßenbegleitende Fassadenabwicklungen der Wohngebäude sind minimiert, damit an vielen Stellen auch erdgeschossige Wohnungen in hoher Qualität umsetzbar sind. Entlang der Straßen gilt es, spezifische Lösungen, wie Gemeinschaftsnutzungen für die Bewohner, Townhousestrukturen mit straßenorientierten Zugängen oder ergänzende, erdgeschossige Nutzungen umzusetzen.

Die Hochpunkte:
Ein besonderes Augenmerk muss auf die Ausgestaltung der Hochpunkte gelegt werden. Denn aufgrund ihrer prominenten Lage ist eine qualitätvolle Entwicklung entscheidend.

Für den westlichen Hochpunkt ist ein mögliches Nutzungsszenario ein vertikaler Gewerbehof mit nutzungsneutralen Strukturen, die sich flexibel in große und kleine Einheiten teilen lassen und eine Vielzahl verschiedener Gewerbebetriebe unter einem Dach vereinen. Damit würde nicht nur ein resilientes Gebäude entstehen, sondern auch die Botschaft eines vielfältigen gewerblich geprägten Quartiers, entlang der Bundesstraße weithin sichtbar, nach außen transportiert werden können.

Im östlichen Hochpunkt sind sowohl Gewerbe-, als auch Wohnnutzungen denkbar, wobei der Reiz in einer Kombination der Nutzungsarten liegt. Insbesondere jedoch ein Wohnen in den oberen Geschossen böte eine außerordentliche und für Hallbergmoos einzigartige Qualität. Im Erdgeschoss sollte, aufgrund der zentralen Lage an der Grünen Mitte, bestenfalls ein gastronomisches Angebot vorgesehen werden. Darüber hinaus sind – ganz der Idee von Urbanen Gebieten – ergänzend oder alternativ eine ganze Reihe weiterer Nutzungsbausteine denkbar (beispielsweise für gesundheitliche oder soziale Zwecke oder Hotelnutzung oder Dienstleistungsnutzung).


10. Obergeschoss
9. Obergeschoss
8. Obergeschoss
7. Obergeschoss
Hochhausgrenze
6. Obergeschoss
5. Obergeschoss
4. Obergeschoss
3. Obergeschoss
2. Obergeschoss
1. Obergeschoss
Erdgeschoss

4.6 Funktionale Rahmenbedingungen vs. klärende Gestaltung

Das Quartier verfolgt das Ziel eines ganzheitlichen Ansatzes. So wurden funktional notwendige Rahmenbedingungen, wie Bereiche für die örtliche Versickerung (vgl. Kap. Freiraum S. 108), der vorbeugende Brandschutz, Grundsätze des Schallimmissionsschutzes und ein zukunftsfähiges Mobilitätskonzept von Beginn an als integraler Bestandteil mitgedacht und flossen, teils konzepttragend, in die Gestaltung der Rahmenplanung mit ein. Nur so wird es möglich sein, an dem Bild der dichten, urbanen Inseln zu arbeiten, da eine Vielzahl der dargestellten Funktionen nicht bzw. nur teilweise auf den Baufeldern selbst realisiert werden muss.



Quartiersgarage mit Sondernutzung im Erdgeschoss: Innovation Garage, Pelippi Wyssen, Allschwil (CH)

Mobilität

Im Zuge der Rahmenplanung wurde ein umfassendes Mobilitätskonzept erstellt. Aufgrund der Lage des Quartiers im übergeordneten Verkehrsnetz und des daraus resultierenden Modal Splits ist von einem hohen MIV-Anteil im Mobilitätsverhalten der künftigen Nutzer auszugehen. Neben Maßnahmen zur Reduktion des MIV-Anteils liegt daher ein großer Fokus auf einer zukunftsgerichteten Organisation innerhalb des Quartiers. Der ruhende Verkehr soll gebündelt und räumlich kompakt im Gebiet organisiert werden. Dies ist mithilfe mehrerer Quartiersgaragen möglich, welche an zentralen Stellen verortet werden. Im Sinne einer bewussten Inszenierung des neuen Mobilitätsansatzes sollen die Quartiersgaragen lebendige Bausteine werden, die sämtliche Aspekte der Mobilität, wie z.B. auch Sharing Angebote, miteinander vereinen und deren Erdgeschosse über ergänzende (auch gewerbliche) Nutzungen mit dem Stadtraum interagieren. Durch ihre Lage an den Platzräumen werden sie so zu wichtigen Frequenzbringern und beleben den Stadtraum.

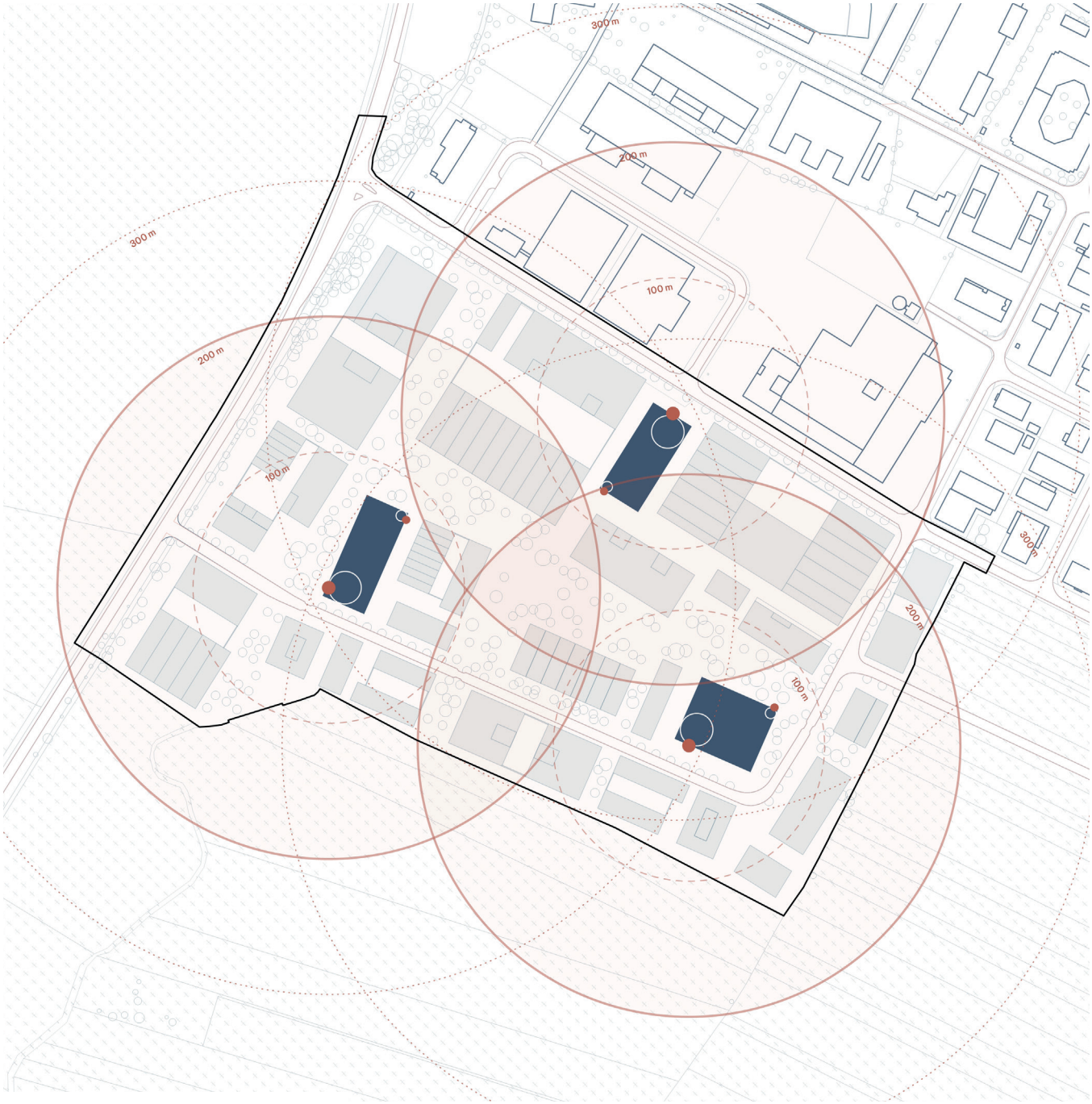
Notwendige und darüberhinausgehende Stellplätze der einzelnen Nutzungen sollen in der Folge in überwiegender Anzahl in den Quartiersgaragen nachgewiesen werden. Essenziell dabei sind eine gute und attraktive Zugänglichkeit sowie kurze Wege. Der Abstand zwischen dem entferntest gelegenen Zugang der Gebäude eines Teilbaugebiets zum nächstgelegenen Eingang derjenigen Quartiersgarage, in der die Stellplätze nachgewiesen werden, sollte in der Folge maximal 300 m Luftlinie betragen. Barrierefreie Stellplätze sind auf den Teilbaugebieten selbst vorzusehen, sofern der Abstand zwischen dem entferntest gelegenen Zugang der Gebäude eines Teilbaugebiets zum nächstgelegenen Eingang derjenigen Quartiersgarage, in der die Stellplätze nachgewiesen sind, mehr als 100 m Luftlinie beträgt.

Darüber hinaus besteht die Möglichkeit kleinerer Hoch- bzw. Tiefgaragen auf den Baufeldern selbst zur Ergänzung des Systems. Oberirdische Stellplätze in großer Anzahl sollen vermieden werden, da sie im Widerspruch mit den angestrebten stadträumlichen Qualitäten stehen.

Als Richtwert gilt, dass für Wohnnutzungen mindestens 95% der notwendigen und der darüber hinausgehenden KFZ-Stellplätze in Quartiersgaragen verortet werden sollten. Mindestens 2%, maximal jedoch 5% sind als oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im jeweiligen Teilbaugebiet vorzusehen. Sie fungieren als Kurzzeitstellplätze, z.B. für die Verladung von Einkäufen. Für Gewerbe sowie soziale, kulturelle und anderen Einrichtungen sind mindestens 90% der notwendigen und der darüber hinausgehenden KFZ-Stellplätze in Quartiersgaragen zu verorten. Mindestens 2%, maximal jedoch 10% sollten als oberirdische Stellplätze innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche im jeweiligen Teilbaugebiet vorgesehen werden. Wenn die Zahl der notwendigen und der darüber hinausgehenden KFZ-Stellplätze im jeweiligen Teilbaugebiet gering und deren visueller Einfluss auf den Stadtraum untergeordnet ist, können diese auch vollständig innerhalb der Teilbaugebiete nachgeweisen werden. Als Richtwert kann hier die Anzahl von maximal 20 Stellplätzen genannt werden.

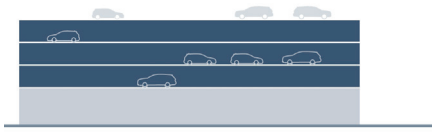
Wenige, aber bewusst platzierte, oberirdische Stellplätze im öffentlichen Straßenraum sollten das Angebot ergänzen. So sind in unmittelbarer Nähe der Quartiersplätze Kurzzeitparker im öffentlichen Straßenraum vorgesehen, um beispielsweise den täglichen Weg zum Bäcker zu erleichtern.

Mit dem Testentwurf sind die Quartiersgaragen exemplarisch platziert und gemäß dem Mobilitätskonzept dimensioniert. Dabei wurde ein besonderes Augenmerk darauf gelegt, dass ein potenzieller Mehrbedarf an Stellplätzen, sei es durch einen über die Prognosen hinausgehenden Bedarf oder im Zuge von Nachverdichtungen oder Transformationen der Baufelder (vgl. prozessuales Wachstum, S. 60), mit den bestehenden Fußabdrücken abgebildet werden kann. Daher sind die maximal möglichen Baukörperhöhen im Grundzustand nicht ausgeschöpft, sodass ein Mehrbedarf durch entsprechende Aufstockungen realisierbar ist. Diese Möglichkeit ist bei der Erstellung von Beginn an hinsichtlich der organisatorischen und bautechnischen Umsetzung zu berücksichtigen.

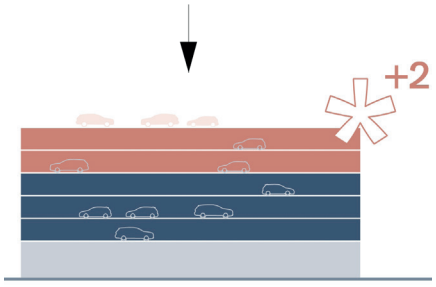


1

2



Initialbebauung



Aufstockung bei Mehrbedarf

1 Exemplarische Verortung der Quartiersgaragen und fußläufige Erschließungsradien
2 Schematische Schnittzeichnung Quartiersgaragen



Zielbild: Gebäude als Schollen im übergeordneten Grünraum.
Borna Park (CH), Malte Kloes Architekten.

Eine zentrale Herausforderung des vorbeugenden Brandschutzes im Quartier besteht unter anderem im Umgang mit großflächigen Gebäuden, welche nach der Industriebaurichtlinie mit allseitigen Umfahrten für die Feuerwehr ausgestattet werden müssen.

Erster Angriffsweg der Feuerwehr ist immer von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche (Dornierstraße und Planstraße Süd) aus.

Insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung des Übergangs der Gebäude zum Parkraum mit dem Bild von klaren, im übergeordneten Freiraum „schwimmenden" Gebäudekanten ist die Bereitstellung solcher Umfahrten herausfordernd. Frühzeitig floss daher das Thema des vorbeugenden Brandschutzes in die Ausarbeitung der Planung ein, um ganzheitlich gedachte Lösungen zu finden.

In Zusammenarbeit mit Fachexpert*innen wurde ein Konzept zum vorbeugenden Brandschutz erarbeitet, dessen zentrales Element die Aktivierung der ohnehin für den Fuß- und Radverkehr vorhandenen Wege innerhalb der Grünen Mitte auch zu Zwecken der Feuerwehr bildet. Im Zusammenspiel mit engmaschigen, aber gestalterisch eingebundenen Aufstellflächen ermöglichen fußläufige Angriffswege den Zugang zu den Hallenbaukörpern vom zentralen Parkraum aus. In der Folge kann auf allseitige Umfahrten direkt an den Baukörpern verzichtet werden.

Darüber hinaus kann eine Reduzierung der Flächenversiegelung und eine Vermeidung von Doppelvorhaltungen für Flächen für die Feuerwehr auf Grundstücken erreicht werden.

Für die beiden Hochpunkte des Quartiers sind bauliche Rettungswege in Form von Sicherheitstreppenräumen vorgesehen. Die Ausgänge der Sicherheitstreppenräume müssen über Feuerwehrzufahrten unmittelbar angefahren werden können.

Für Wohnbebauungen soll der 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr nachgewiesen werden. Anhand des exemplarischen Testentwurfes werden beispielhaft anleiterbare Fassaden aufgezeigt. Der konkrete Nachweis ausreichender Rettungswege ist jedoch im Rahmen des jeweiligen Einzelvorhabens zu führen.

1 Syntheseplan vorbeugender Brandschutz
2 Isolierte Darstellungen der Einzelthemen zum vorbeugenden Brandschutz

- Brandwand
- anleiterbare Fassade
- nicht anleiterbare Fassade
- Flächen für die Feuerwehr
- Löschwasserentnahmestelle
- Feuerwehraufzug
- Druckbelüftungsanlage oder zweiter baulicher Rettungsweg



1

2



Öffentliche Verkehrsflächen als erster Angriffsweg

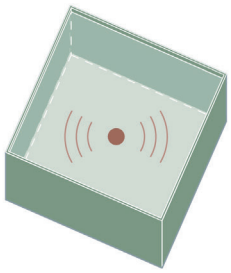


Wege der grünen Mitte als ergänzende Erschließung für die Feuerwehr. Dadurch Verzicht auf allseitige, direkt an die Hallenbaukörper angelagerte Umfahrten.

1 Syntheseplan Schall(immissons)schutz: Städtebauliche Durchlässigkeit durch intelligente Kombination der Gebäudestrukturen bei gleichzeitiger Gewährleistung des Schallimmissionsschutzes.
2 Isolierte Darstellungen der Einzelthemen zum Schall(immissions)schutz.

Die vielfältigen Nutzungen gehen einher mit vielfältigen Bedürfnissen. Während für das Gewerbe ein möglichst hoher Spielraum im Hinblick auf mögliche Schallemissionen eingeräumt werden soll, gilt es gleichzeitig, die Wohnungen vor zu hohen Schallimmissionen zu schützen. Mit der gewählten Gebietskategorie des Urbanen Gebiets (MU) ist die formelle Grundlage hinsichtlich der maximal möglichen Grenzwerte gegeben. Eine Vereinbarkeit der Belange wird nur möglich sein, wenn Gebäudestrukturen zueinander intelligent platziert und ausformuliert werden. Dabei stehen die Belange des Schallschutzes, mit dem Fokus auf eine Abschottung, oftmals im Widerspruch zu den städtebaulichen Zielen einer maximalen Durchlässigkeit des öffentlichen Raums. Mit dem Testentwurf sind daher Strukturen aufgezeigt, die diesen Widerspruch auflösen können und auf nachfolgenden Prinzipien beruhen.

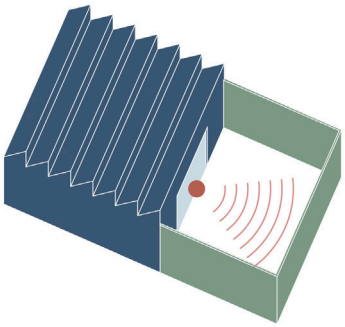
Drei mögliche Varianten des baulichen (Schall-)emissionsschutzes:



Vollständige Verlagerung der Emissionen ins Innere der Gebäudehülle

Große Gewerbebetriebe mit hohen Schallemissionen als introvertierte Inseln:

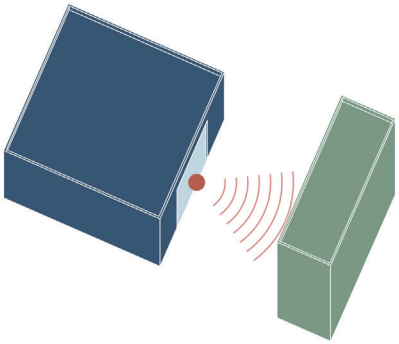
Insbesondere auf die Ausgestaltung größere Gewerbebetriebe mit hohen Schallemissionen muss ein besonderes Augenmerk gelegt werden. Die klassische Anordnung mit offen und einsehbaren Anliefersituationen ist weder städtebaulich-gestalterisch gewünscht noch immissionsschutztechnisch möglich. Vielmehr gilt es, Anliefersituationen ins „Innere" der Baufelder zu verlegen. Dadurch ist automatisch ein baulicher Schallschutz durch die umliegenden Baukörper selbst gegeben. Mauern (vgl. Kap. „Gestaltete Grenzen", S. 66), die bewusst gesetzt auch einen gestalterischen Mehrwert darstellen, können einen zusätzlichen baulichen Schallschutz bereitstellen.



Gestalterisch und städtebaulich integrierte Mauern als baulicher Schallschutz

Kleinteilige Gewerbebetriebe mit geringen Schallemissionen als offene Struktur:

Neben den Großstrukturen sieht der Nutzungsmix auch kleinere, weniger stark frequentierte Betriebe mit geringen Emissionen vor. Damit lassen sich Gebäudestrukturen entwickeln, die die angestrebte städtebauliche Durchlässigkeit ermöglichen. Diese Strukturen werden dazu genutzt, die großen, introvertierten „Inseln" zu umspielen und damit insbesondere in Richtung der Grünen Mitte Durchwegungen und Blickbezüge zu schaffen.



Baukörper als baulicher Schallschutz



1

2



Große Gewerbebetriebe mit vergleichsweise hohen Schallemissionen als introvertierte Inseln



Kleinteilige Gewerbebetriebe mit vergleichsweise geringen Schallemissionen als umspielende Bausteine

4.6 Prozessuales Wachstum

Drei mögliche Schritte der baulichen Komplettierung des produktiven Quartiers südlich der Dornierstraße in Hallbergmoos:

1 Initialbebauung entlang der bestehenden und ausgebauten Dornierstraße (ca. Jahr 1-4).
2 Komplettierung des Areals mitsamt des Anschlusses der Planstraße Süd an die B301 (ca. Jahr 4-10).
3 Transformationen im Areal zur Anpassung an neue Rahmenbedingungen und neue Bedürfnisse im zeitlichen Kontext (sukzessive ca. ab Jahr 15+).

Siedlungen und Städte sind ein sich ständig wandelnder Organismus, in dem es langfristig gesehen kaum Stillstand gibt. Dies gilt auch auf Quartiersebene. Entwicklungsschritte, die auch auf Ebene der Bauleitplanung im Sinne eines flexiblen und anpassungsfähigen Bebauungsplans bereits mitgedacht sind, werden die Entstehung und Weiterentwicklung des Areals prägen.

Phase 1: Initialbebauung entlang der Dornierstraße (ca. Jahr 1-4):

Die erste Entwicklungsphase umfasst das Gewerbegebiet im Norden. Anschließend an die bestehende Dornierstraße kann viel von der bereits vorhandenen Infrastruktur genutzt werden, sei es auf Ebene des Verkehrs, aber auch beispielsweise hinsichtlich der energetischen Versorgung. Bereits im ersten Schritt muss ein besonderes Augenmerk auf eine qualitätvolle und konzeptgerechte Umsetzung gelegt werden, damit sich früh ein positives Image des Quartiers entwickeln kann. Neben den im Gestaltleitfaden beschriebenen gestalterischen und städtebaulichen Grundsätzen kann insbesondere auch die frühzeitige Umsetzung der grünen Mitte den Anspruch des Quartiers unterstreichen. Parallel zur ersten Phase gilt es, die Planungen und Genehmigungen für die Planstraße Süd und insbesondere den Ausbau der Bundesstraße B301 samt Knotenpunkten voranzutreiben.

Phase 2: Komplettierung des Areals (ca. Jahr 4-10):

In der zweiten Phase weitet sich die Bebauung sukzessive beidseits der Planstraße Süd aus. In Abhängigkeit der Ausbaumaßnahmen der Bundesstraße ist ein Wachstum sowohl von Westen als auch von Osten beginnend denkbar. Den überwiegend großflächigen Gewerbebetrieben im Norden werden mit der zweiten Phase zahlreiche neue Facetten, sowohl programmatisch als auch maßstäblich hinzugefügt. Mit Abschluss der Phase 2 gilt das Quartier vorerst als „abgeschlossen". Die gemäß Bebauungsplan mögliche Geschossfläche ist dabei im Testentwurf schätzungsweise zu ca. 85–90 % ausgeschöpft.

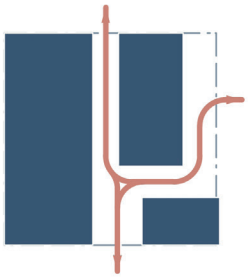
Phase 3: Transformationen (ca. ab Jahr 15+):

Sich verändernde Rahmenbedingungen, neue Nutzer mit neuen Bedürfnissen oder auch notwendige Erhaltungs- oder Modernisierungsmaßnahmen werden es notwendig machen, die Raumangebote Stück für Stück weiterzuentwickeln.
Dabei ist es essenziell, dass die Transformationsprozesse weiterhin einem übergeordneten Konzept folgen. Es ist ratsam, die Rahmenplanung hierzu bedarfsgerecht fortzuschreiben, wobei sowohl Erfahrungen der ersten beiden Nutzungsphasen als auch neue Ideen miteinfließen sollten. Nur so gelingt, dass das Quartier einerseits aus dem Vergangenen „lernt" und andererseits langfristig attraktiv bleibt, da immer wieder neue Anreize geschaffen werden. Mit den Festsetzungen im Bebauungsplan wird ein entsprechender Puffer in der möglichen Geschossfläche berücksichtigt, um derartige Entwicklungen zulassen zu können. Das rechts dargestellte Szenario schöpft die Geschossfläche in der Folge vollständig aus.


1
2
3

Gestaltung der Gebäude und Baufelder

5.1 Prinzipien Baufelder



Öffnung des Baufelds: Mögliche Durchquerung für Nutzer:innen

Offenheit vs. bewusster Rückzug

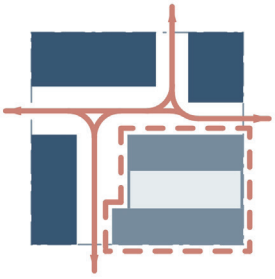
In den vorhergehenden Kapiteln wurden die unterschiedlichen Nutzeranforderungen und die daraus resultierenden, städtebaulichen Leitgedanken bereits eingehend beschrieben. Ein zentrales Thema hierbei ist die Unterscheidung zwischen offengehaltenen, durchwegten Strukturen einerseits und introvertierten, bewusst dem öffentlichen Raum entrückten Raumbereichen andererseits.

Diese zwei gegensätzlichen Haltungen gilt es, auf Baufeldebene konsequent zu verfolgen. Dort wo eine hohe Privatheit nötig ist oder Funktionen umgesetzt werden, die nicht auf den öffentlichen Stadtraum einwirken sollen, sind „introvertierte Baufelder“ zu entwickeln, deren Organisation sich aus einer inneren Logik heraus ergibt (3) - (4). Es wird aber auch Nutzungen geben, die ganz bewusst mit dem Stadtraum interagieren sollen und von einer halböffentlichen Durchwegung durch das Baufeld profitieren. Hierbei gilt es die Baufelder so zu entwickeln, dass spannende, interne Raumabfolgen entstehen, die gut mit bestehenden Wegen verknüpft, zum Erleben einladen (1) - (2).



Bewusster Rückzug für intimere Nutzungen mit der Möglichkeit das Areal bspw. als Betriebsgelände auszubilden

Natürlich ist immer auch eine Kombination möglich, in dem sich ein Teil des Baufelds zurückzieht und nach innen hin orientiert, während beispielsweise an einer anderen Stelle eine bewusste Öffnung und Durchwegung umgesetzt wird (5).
Im Zusammenspiel der beiden Prinzipien entsteht ein abwechslungsreiches, aber vor allem auch robustes und den jeweiligen Nutzungen adäquates Raumsystem.



Kombination introvertierter Höfe und durchlässiger Bereiche

1+2 Sulzer Areal Winterthur, Implenia + Stadt Winterthur, div. Architekt*innen, Entwicklung seit 1992
3 Wertstoffhof und Straßenreinigungsdepot Augburg, Knerer und Lang, 2017
4 Autobahnmeisterei Salzburg, marte.marte Architekten, 2016
5 Hobelwerk Winterthur, pool Architekten mit Studio Vulkan, 2015



1



2



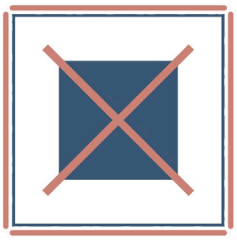
3



4



5



Kein alleinstehender Zaun mit obligatorischem Abstandsgrün. Dopplung Gebäude - Zaun ist zu vermeiden



Geländemodellierung als Pufferzone mit Sträuchern und Stauden ist zu vermeiden



Baukörper können als qualitative Raumgrenze fungieren

Dabei spielt die Ausgestaltung der (Baufeld-) Grenzen eine entscheidende Rolle. Durch sie werden die Prinzipien lesbar.

Dort, wo introvertierte Raumbereiche entstehen sollen, können beispielsweise Mauern, auch im Zusammenspiel mit den Gebäudekubaturen, die Baufelder nach außen hin abgrenzen. Dabei ist eine räumliche Grenzung nicht gleichzusetzen mit einer vollkommenen Abschottung der Baufelder. Gezielte Ein- und Ausblicke, transluzente Materialien oder große Tore, die sich situativ öffnen oder schließen lassen, gewährleisten beispielsweise trotz klarer Grenzung einen gewissen Dialog mit dem Stadtraum (vgl. kommunikative Fassaden, S. 80). Neben Mauern sind auch raumwirksame Zäune vorstellbar, die im Zusammenspiel mit der Formen und Materialsprache der Gebäude entwickelt werden und mit ihnen zu einem „großen Ganzen" verschmelzen. Zu Vermeiden sind hochtransparente bzw. entmaterialisierte Zäune wie beispielsweise Stabgitterzäune.



Baukörper und Mauer/gestalterisch anspruchsvoller Zaun im Zusammenspiel mit der Architektur als Raumgrenze

Bei offen gestalteten Baufeldern ist der übergeordneten städtebaulichen Logik zu folgen. Demnach sollen Gebäude nicht mittig auf den Baufeldern platziert, außen herum mit Freibereichen oder Funktionen belegt werden und als Grenze mit einem Zaun versehen werden. Vielmehr sind auch hier, gleichwohl bewusste Rücksprünge möglich sind, die Baufeldkanten zu fassen. Zugänge auf die Baufelder sind stadträumlich auszubilden. Dabei können Beläge des öffentlichen Raums fortgeführt, aber auch einem bewussten Bruch unterzogen werden. Die Ausbildung von Schwellen (7) kann dabei helfen, subtile Grenzen und Übergänge lesbar zu machen, ohne eine Durchwegung auszuschließen.



Baukörper als qualitativer Raumgrenze. Zurückgesetzt, überdeckt oder als Arkade. Öffentlich zugänglicher Raum wird erweitert

1 Domenikuszentrum, München, Meck Architekten, 2008
2 Adémia Büro & Lagerhaus, Coimbra, João Mendes Ribeiro, 2015
3 KRAFT Baustoffe, München, 03 Arch., 2008
4 Erweiterung Kellerei Mionetto, Valdobbiadene, quiet architecture_ moris valeri, 2023
5 KRAFT Baustoffe, Höhenkirchen-Siegertsbrunn, 03 Arch., 2020
6 Autobahnmeisterei Salzburg, marte.marte Architekten, 2016
7 Wohnheim für Studierende, Freising, 03 Arch., 2021

1

2



3

4

5



6

7

Zu- und Ausfahrten

1 Übersicht der Zu- und Ausfahrtskorridore
2 Straßenbaumraster und Korridorbereiche
3 Möglichkeiten zur Platzierung von Zu- und Ausfahrten unter Berücksichtigung der Straßenplanung

Korridorbereich A
Korridorbereich B

Aufgrund des großen Spektrums möglicher Nutzungen im Areal sind sehr unterschiedliche und zum Zeitpunkt der Bauleitplanung nicht abschließend abzusehende räumliche Organisationen innerhalb der Teilbaugebiete möglich. Um eine möglichst große Flexibilität hinsichtlich der Organisation zu gewährleisten, werden Korridorbereiche für Zu- und Ausfahrten definiert, innerhalb derer eine maximale Anzahl, sowie maximale Breiten von Zu- und Ausfahrten möglich sind.

In den Korridorbereichen A ist ein uneingeschränktes Ein- und Ausfahren möglich. In den Korridorbereichen B ist ein Ein- und Ausfahren nur auf die direkt angrenzende Fahrbahn, nach dem Prinzip „rechts rein, rechts raus" möglich. Neben den verkehrlichen Belange, insbesondere im Bereich der Anschlusspunkte an die Bundesstraße B301, sind die Korridorbereiche nach städtebaulich-gestalterischen Gesichtspunkten definiert. Durch das Abrücken von den „Ecken" der Baufelder werden die im städtebaulichen Entwurf formulierten, prägnanten Raumkanten von Zu- und Ausfahrten freigehalten. Das jeweilige Maß ist in Abhängigkeit der räumlichen Wirksamkeit gewählt und beträgt zwischen 10 m und 30 m.

Pro Korridorbereich sollte die nachfolgend definierte Anzahl, sowie die in Summe ausgewiesene Maximalbreite an Zu- und Ausfahrten nicht überschritten werden:

- Im Teilbaugebiet MU 1(1): Eine Zu- bzw. Ausfahrt mit einer Breite von maximal 8,0 m. Die Zufahrt ist im räumlichen Zusammenhang mit dem Quartiersplatz West zu erstellen und in dessen Gestaltung einzubinden.

- In den Teilbaugebieten MU 1(2), MU1(3), MU 2(2) und MU 2(5): Maximal drei Zu- bzw. Ausfahrten mit einer addierten Gesamtbreite von maximal 16,0 m, wobei die zulässige Breite pro Zu- bzw. Ausfahrt maximal 8,0 m beträgt.

- In den Teilbaugebieten MU1(4), MU 2(1), MU 2(3), MU2(4) und GE1(3): Maximal drei Zu- bzw. Ausfahrten mit einer addierten Gesamtbreite von maximal 12,0 m.

- im Teilbaugebiet GE 1(1): Maximal zwei Zu- bzw. Ausfahrten mit einer addierten Gesamtbreite von maximal 8,0 m.

- Im Teilbaugebiet GE1(2): Maximal sechs Zu- bzw. Ausfahrten mit einer addierten Gesamtbreite von maximal 28,0 m.

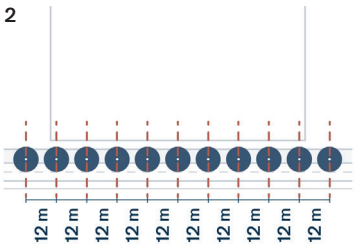
In der Umsetzung sind dabei die Gestaltungsgrundsätze der Straßenräume zu beachten (vgl. S. 128). Die straßenbegleitende Baumstellung ist in einem 12 m Raster definiert. Zu- und Ausfahrten sollten in diesem Raster, immer im Zwischenraum zwischen zwei Bäumen platziert werden. Dabei lassen sich Maximalbreiten im unmittelbaren Einmündungsbereich von maximal ca. 10 m realisieren.

Sollte, aufgrund verkehrlicher Belange, eine größere Breite erforderlich sein, so kann das Baumraster im betroffenen Bereich geringfügig angepasst werden. Hierbei können die betroffenen Bäume so verschoben werden, dass sich eine Rasterabfolge von 12 m/10,5 m/15 m/10,5 m/12 m ergibt, womit sich eine Zu- und Ausfahrtsbreite von maximal ca. 13 m im unmittelbaren Einmündungsbereich ergibt.

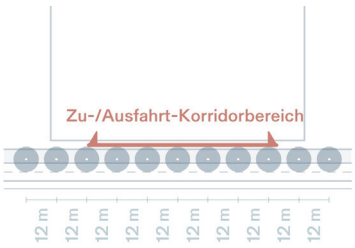


1

2

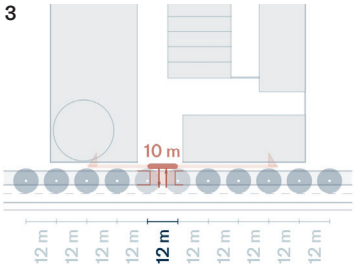


Definierte Baumstellung im Straßenraum im Raster 12m

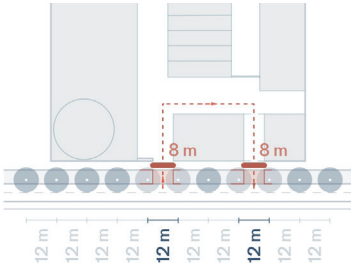


Definierter Korridor für Zu-/Ausfahrten

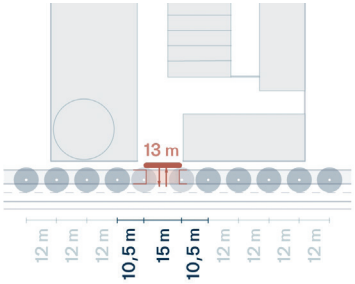
3



Option 1: Zu- und Ausfahrt mit Begegnungsverkehr zwischen den Bäumen.



Option 2: Zu- und Ausfahrt im Einbahnsystem zwischen den Bäumen.



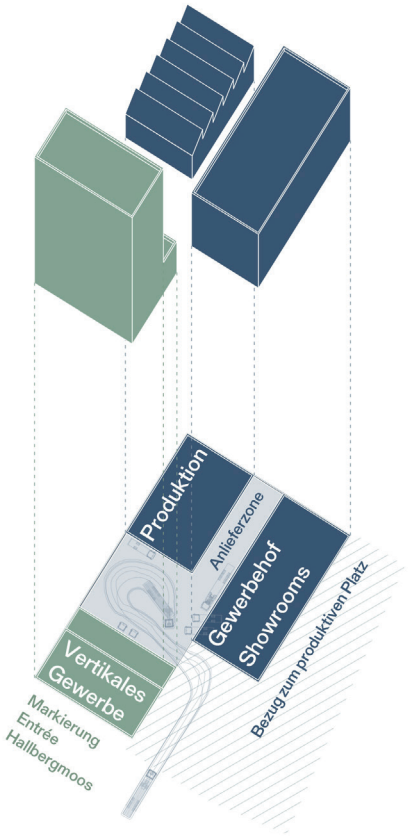
Option 3: Überbreite Zu- und Ausfahrt mit Begegnungsverkehr mit geringfügiger Anpassung des Baumrasters.

5.2 Prinzipien Baukörper

Stadtbausteine

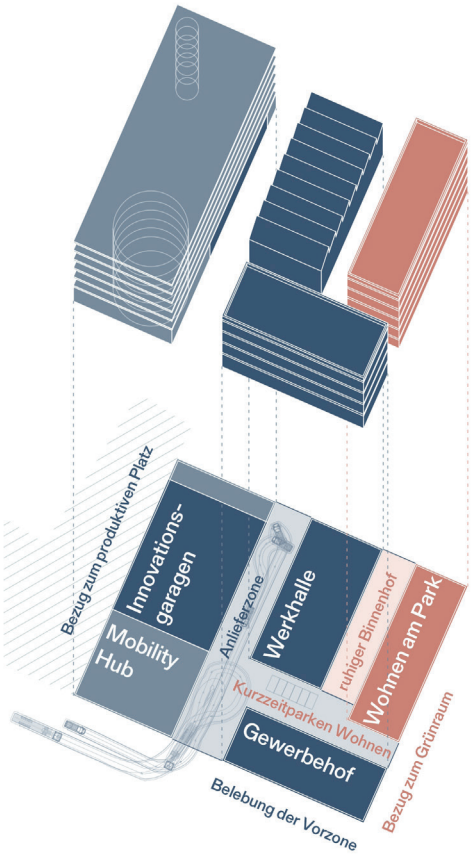
Die exemplarischen Stadtbausteine veranschaulichen die Möglichkeiten auf den Baufeldern. In Abhängigkeit der Lage sowie der Programmatik sind sowohl reine Gewerbe-, reine Wohn- als auch gemischt genutzte Baufelder denkbar. Ein besonderes qualitatives Augenmerk muss auf die Baufelder mit Hochpunkten, MU 1(1) und MU 2(5) gelegt werden.

Hochpunkte:
Die beiden Hochpunkte spannen wie im Kapitel Höhenhorizonte (S. 44) beschrieben die Freiraumsequenz der Grünen Mitte auf und definieren deren Anfang bzw. Ende. Sie sind nicht als isolierte Hochhäuser zu verstehen, sondern entfalten ihr Potenzial durch eine gute volumetrische Einbindung in den Kontext. Insbesondere im Baufeld MU 1(1) gilt es, den Hochpunkt als Akzept in ein Ensemble mit flankierenden, niedrigeren Baukörpern zu integrieren. Im MU 2(5) hingegen erfolgt eine freie Stellung in Blickachse der Grünen Mitte. Auf eine vernetzende Ausgestaltung sowie eine entsprechende Überhöhung der Erdgeschosszone (Empfehlung mindestens 4,5 m Geschosshöhe) ist ebenso wie auf eine gestalterisch hochwertige Umsetzung des Erscheinungsbilds bzw. der Fassade zu achten. Ideen für Nutzungen sind, wie auf Seite 50 beschrieben, beispielsweise ein vertikaler Gewerbehof mit Showrooms im Erdgeschoss auf dem Baufeld MU1(1), sowie eine Kombination aus Gastronomie (EG), Versorgungsstrukturen (z.B. Ärzte), Büros und Wohnen auf dem Baufeld MU 2(5).



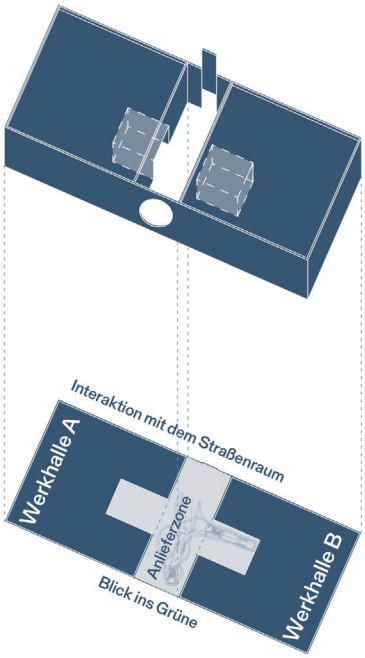
Stadtbaustein Hochpunkt MU 1(1)

Gemischt genutzte Baufelder:
Der Grundsatz des mit dem Testentwurf aufgezeigten Nutzungsszenario besteht in der Prämisse, Nutzungen an den jeweils dafür passendsten Stellen vorzusehen. In der Folge bedeutet das, dass oftmals keine baufeldscharfe Nutzungstrennung vorgeschlagen wird. Vielmehr liegt ein großes Potenzial in der Kombination verschiedener Nutzungsarten auf den Baufeldern. Am Beispiel des MU 1(2) wird der Wohnbaustein exemplarisch am Eck zur Grünen Mitte verortet, um künftigen Bewohnern einen direkten Bezug zum bzw. einen Ausblick auf den Park zu ermöglichen. Zur Straße ist ein gestapelter Gewerbebaustein vorgesehen, welcher in Kombination mit der rückwärtigen Halle gedacht ist und für eine Belebung der Vorzone sorgen kann. Zum Quartiersplatz West erfolgt die Setzung des Mobility-Hubs mit ergänzenden, gewerblichen Nutzungen, z.B. als „Innovationsgaragen“ im Erdgeschoss. Durch die rege Frequentierung des Mobility-Hubs erfolgt zwangsläufig eine Belebung des Platzes. Gleichzeitig ist für künftige Anwohner*innen ein kurzer Weg zu ihren Stellplätzen gewährleistet. In Summe entsteht ein multifunktionaler Stadtbaustein mit einer produktiven Prägung, der gleichzeitig durch seine hohen stadträumlichen Qualitäten überzeugt.



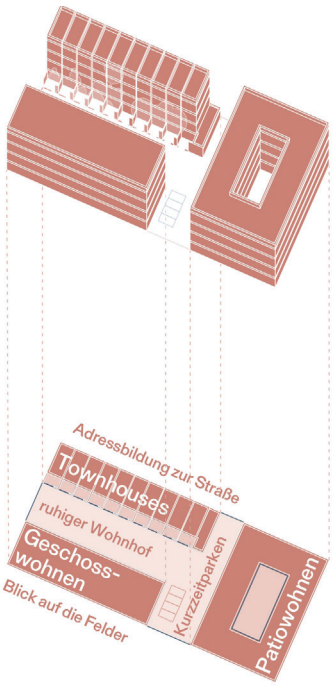
Stadtbaustein gemischtes Baufeld MU 1(2)

Reine Gewerbebaufelder:
Neben einer Kombination aus Nutzungen wird es aufgrund des Flächenbedarfs und/oder den darzustellenden Betriebsabläufen immer auch den Bedarf an reinen Gewerbebaufeldern geben. Oftmals werden diese Strukturen einhergehen mit der Anforderungen an Freibereiche für Anlieferungen oder die Verteilung, Lagerung oder Entsorgung von Waren, Produkten oder Abfällen. Im Kapitel 5.1 ist bereits die Idee der introvertierten Baufelder beschrieben. Folgen wir diesen Grundsätzen, so können wir Strukturen entwickeln, die den Betriebsablauf aus dem Inneren heraus denken. Anlieferzonen und sonstige für die Funktionsfähigkeit notwendige Außenräume lassen sich als aus dem öffentlichen Raum kaum einsehbare, umschlossene Höfe entwickeln. Der Übergang zum öffentlichen (Straßen-) Raum kann, beispielsweise über inszenierte Tore, architektonisch spannungsvoll gestaltet sein. In der Folge entstehen Strukturen, mit einem hohen Anteil straßenbegleitender Fassaden. Hierbei ergeben sich zahlreiche Gestaltungsmöglichkeiten, die die Gebäude mit dem öffentlichen Raum verknüpfen und für eine Bespielung der Vorzonen und Straßen sorgen können (vgl. S. 80 „kommunikative Fassaden“). Eine Begrenzung des Betriebsgeländes erfolgt ganz automatisch, aufgrund der Grundanlage der baulichen Struktur (vgl. auch S. 66, „Gestaltete Grenzen“). Auf größeren Baufeldern wie dem GE1(2) sollte eine Kombination mehrerer unterschiedlicher Gewerbestrukturen und gewerblichen Nutzungsarten, wie beispielsweise Hallen, Gewerbehöfe, Büros etc. erfolgen. Hinweise hierzu liefert der Testentwurf (vgl. S. 46).



Stadtbaustein reines Gewerbebaufeld MU 2(3)

Reine Wohnbaufelder
Insbesondere die südlichen Baufelder eignen sich aufgrund ihres Bezugs bzw. Blicks auf die weitläufigen Feldfluren gut als Wohnstandorte. Auch im Hinblick auf eine perspektivische Weiterentwicklung des Quartiers nach Süden hin, ist mit dem einfachen Rahmenplan eine Grünfläche im Anschluss an die Baufelder MU 1(4), MU 2(3) und MU 2(4) angedacht. Um die Idee der Vielfalt fortzuschreiben, ist eine Kombination aus unterschiedlichen Wohnformen mit unterschiedlichen Zielgruppen reizvoll. Darüber hinaus ist es möglich, mit den verschiedenen Wohnformen auch den unterschiedlichen Qualitäten auf den Baufeldern gerecht zu werden. Ideen hierfür sind Townhouses mit eigener Adresse zur Straße und ruhigen Gärten in einem Binnenhof, studentisches Wohnen oder Boardinghouses als Patiostruktur oder klassisches Geschosswohnen mit Laubengängen. Generell gilt es, Grundsätze des „einfachen Bauens“ umzusetzen und gleichzeitig ein Augenmerk auf die Schaffung qualitätvoller Begegnungsräume zu legen. Gleichzeitig kann es sinnvoll sein, strukturelle Ansätze zu wählen, die, langfristig gedacht, eine Transformation in nicht störendes Gewerbe, wie Ateliers, kleine Werkstätten oder Büros zulassen. Dies gilt insbesondere für die Tragstruktur, Gebäudeöffnungen sowie Geschosshöhen (vgl. „transformationsfreundliche Gebäude, S. 72) . Reine Wohnbaufelder sind so perspektivisch auch in gemischt genutzte Baufelder transformierbar.



Stadtbaustein reines Wohnbaufeld MU 2(4)

Damit das Quartier über einen möglichst langen Zeitraum attraktiv genutzt werden kann und ein neues lebendiges Viertel entsteht, sind flexible Nachnutzungsmöglichkeiten, auch im Sinne eines nachhaltigen Bauens essenziell. Dabei ist das Themenfeld nutzungsneutraler und anpassungsfähiger Gebäudestrukturen kein neues, jedoch ist es aufgrund der Herausforderungen unserer Zeit immer dringlicher.

Denken wir kurz an Gebäude aus der Gründerzeit mit ihrer hohen Raumhöhen, großen und gleichzeitig geordnet gesetzten Fenstern und zusammenschaltbaren Grundrissen. Diese Strukturen haben seit über einem Jahrhundert ihre Wandlungsfähigkeit unter Beweis gestellt. Mal sind es Büros, mal Wohnungen, die sich problemlos in diese Gebäudetypen implementieren lassen.

Vor dem Hintergrund der angestrebten Programmatik im Quartier kann dieser Grundgedanke in den unterschiedlichsten Maßstäben weitergedacht werden. Es gilt, großflächige Gewerbehallen so zu gestalten, dass sich auch kleine Einheiten integrieren lassen, Büro- und Verwaltungsgebäude so zu bauen, dass bei einem sich wandelden Bedarf auch Wohnraum entstehen könnten und Wohngebäude so zu konzipieren, dass in einer Grundstruktur vielfältige Variationen an Wohnungstypen und -größen möglich sind. Sowohl bei der Planung der einzelnen Gebäude, als auch in der städtebaulichen Konfiguration der Teilbaugebiete soll von Beginn an die adaptive Wiederverwendungsmöglichkeit der baulichen Strukturen mitgedacht werden.

Grundsätzlich sollten Gebäudestrukturen, so konzipiert werden, dass vielfältig interpretierbare Raumkonzepte entstehen können bzw. umsetzbar sind (1) und (6). Das Tragsystem, Fassaden/Belichtung, Geschosshöhen, Erschließung und Weitere sollten daher möglichst nutzungsneutral ausgelegt sein.

Eine Umnutzung zwischen Nutzungskategorien wie Wohnen und Gewerbe ist aufgrund der standortbedingten Rahmenbedingungen wie Immissionen, der Gebietskategorie oder des generellen Umfelds jedoch nur in einigen Bereichen des Quartiers möglich. Insbesondere an diesen Stellen sollte jedoch ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, wie eine maximale Flexibilität auf Gebäudeebene (2)-(5), wie auch auf Baufeldebene erreicht werden kann.

Intelligent geplante Hallen ermöglichen Aufteilungen in Einheiten unterschiedlichster Größe. Maßgebend sind unter anderem Raster-/Stützmaße, die Lage von Erschließungen und Anlieferungen sowie resiliente Brandschutzkonzepte.

Eine ausreichende Belichtung von Hallen sollte vorhanden sein, um über spätere Einbauten eine nachträgliche Umnutzung und Gliederung in kleine Einheiten zu ermöglichen.

Wohn- und Bürogebäude mit einem nutzungsneutralen Tragsystem samt intelligent gewählten Rastermaßen, gut platzierten Erschließungskernen sowie einer adaptionsfähigen Fassade ermöglichen nachträgliche Umnutzungen oder Anpassungen im Raumangebot. Grundrisstiefen zwischen 12–20 m und Geschosshöhen von mindestens 3,7-4,0 m sind hierbei von Vorteil. Das Standardachsmaß im Bürobau von 1,35 m, woraus sich ein Konstruktionsraster von bis zu 8,10 m ergibt. Dieses eignet sich hinsichtlich der Anforderungen an Bewegungs- und Stellflächen, aber auch an die Barrierefreiheit mit minimalen, aber hinnehmbaren Einschränkungen für den Wohnungsbau.

Darüber hinaus bieten Grundrisskonfigurationen auf Basis zusammenschaltbarer Raumeinheiten vielfältige Nutzungsszenarien ohne (größere) bauliche Eingriffe.



1



2



3



4

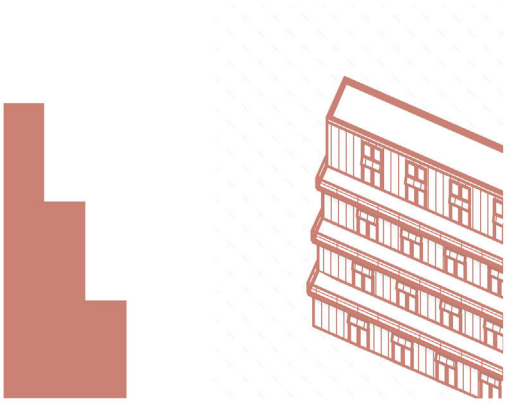


5



6

1 Werkhof, Herisau,
Beat Consoni
2 Werkstadt Areal Gebäude Q , Zürich
Baubüro in Situ
3 Büroausbau Hohlstrasse, Zürich
Baubüro in Situ
4 u.5 Winkelbau Zwhatt Areal, Regensdorf
Baubüro in Situ
6 Wohnprojekt San Riemo, München
Summacumfemmer

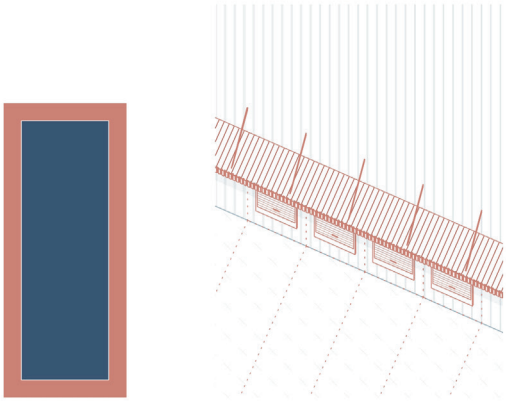


Schaffung von prägenden Silhouetten

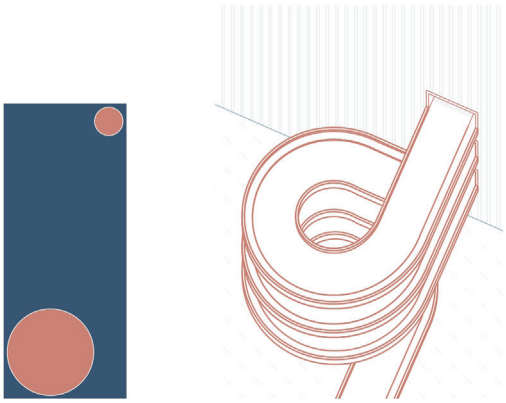
Das Quartier wird aufgrund des vorgesehenen Nutzungsmixes vorrangig von gewerblichen Strukturen geprägt sein. Gestaltung nur zum Zweck der Gestaltung ist aufgrund der Anforderungen an die Wirtschaftlichkeit solcher Vorhaben kaum darstellbar. Wir müssen uns also bewusst und intensiv damit auseinandersetzen, inwiefern wir ohnehin notwendige Strukturen so ausformulieren können, dass Gebäude entstehen, die einen gestalterischen Anspruch haben - ja einen spannungsvollen gebauten Raum erzeugen.

Funktionale Anforderungen und Rahmenbedingungen sollen bewusst dazu genutzt werden, spannungsvolle und damit identitätsprägende Strukturen zu entwickeln. Denken wir an die vielerorts anzutreffenden Industriearchitekturen des 19. und 20. Jahrhunderts mit ihren großen, repetitiven Hallenstrukturen und ihren markanten Kaminen - sowie deren Transformation in neue Wohn- oder Gewerbequartiere. Oftmals sind es genau diese alten Strukturen, die als Identitätsträger fungieren und maßgebend die Qualität bestimmt. Strukturen, die sich vorwiegend aus technischen und funktionalen Überlegungen speisen und aus denen sich eine Formensprache entwickelt hat, welche wir heute als spannungsvoll und identitätsprägend wahrnehmen.

Die gestalterische Chance des Quartiers besteht also darin, ohnehin notwendige Rahmenbedingungen oder Elemente dazu zu nutzen, die Gebäude anspruchsvoll zu gestalten.



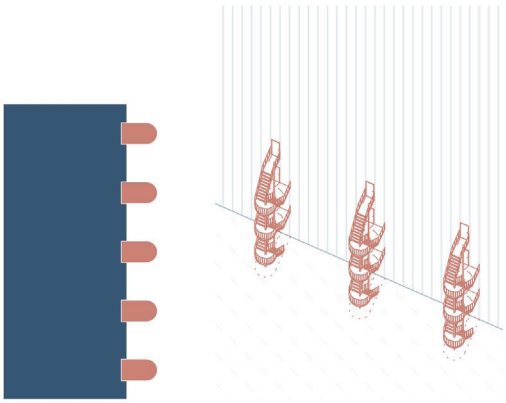
Etablieren von umspielenden Elementen



Inszenierung funktionaler Elemente

Einige Beispiele:

- Herleitung der Gebäudekubatur aufgrund funktionaler Überlegungen in der inneren Organisation bzw. des Raumprogramms. (1) (2) (3)
- Ausformulierung einer spannungsvollen Dachform (vgl. S. 76 „Vielfalt der Dachlandschaft“) aufgrund einer notwendigen natürlichen Belichtung.
- situativ, die bewusste Inszenierung funktionaler Elemente, wie beispielsweise Erschließungsrampen von Quartiersgaragen oder Vordächer. (4) (5) (7) (8)
- die Anordnung funktionaler Elemente wie Fluchtwege, Entwässerung o.ä., sodass sich Muster ergeben. (9) (10)



Erzeugung von Mustern



1



2



3



4



5



6



7



8

1 Zwhatt, Regensdorf, Luetjens-Padmanabhan, 2024
2 Mehrfamilienhaus mit Kleinwohnunge, Aarau, Gautschi Lenzin Schenker Architekten, 2023
3 Adémia Büro & Lagerhaus, Coimbra, João Mendes Ribeiro, 2015
4 Neues Atelier, Haldenstein, Peter Zumthor, 2016
5 Caspa Headquarter, Jonage, LFA Looking for Architecture, 2023
6 Galerie Alserkal Avenue, Dubai, OMA, 2017
7 Büro- und Gewerbegebäude Binzenstraße, Zürich, EM2N, 2023
8 Parkhaus, Vertou, R Architecture, 2020
9 Win 4 Sports Center, Winterthur, EM2N, 2015
10 Printmaking Studio Universität, Dublin, Scullion Architects, 2021



9



10

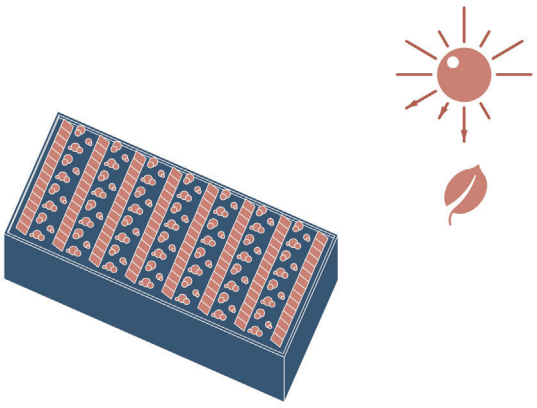
Ein weiteres Gestaltungsmittel, um einen abwechslungsreiches und spannungsvolles Quartier zu erzeugen, ist die Ausgestaltung bzw. Ausformulierung der Dächer. Denken wir erneut an die großflächigen Industriearchitekturen der vergangenen Jahrhunderte mit ihren repetitiven aber zugleich, oder gerade deshalb, identitätsstiftenden Dachstrukturen. Dieses Bild dient als Inspiration für die Ausgestaltung der Dachlandschaft im Quartier. Mit unterschiedlichen Dachformen lassen sich unterschiedliche Muster und wiederkehrende Elemente erzeugen, die in immer neuen Kombinationen zusammenstehen und dadurch einerseits eine Vielfalt, aber andererseits auch einen durchgängigen, gestalterischen roten Faden erzeugen. Dabei wird sowohl in der Wahl der Dachform als auch in der Art der Dachnutzung unterschieden und differenziert.

Dachform:
Im Gewerbegebiet sind neben Flachdächern auch Shed-, Graben- und Paralleldächer möglich, wobei die geneigten Dächer insbesondere dazu herangezogen werden können, um große Bauvolumen zu strukturieren.

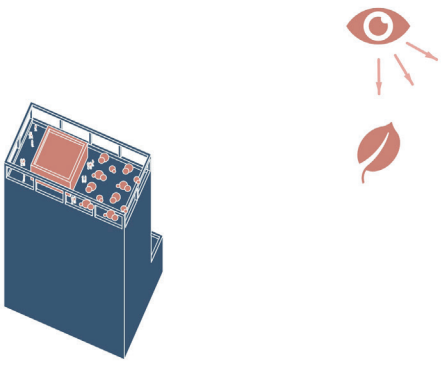
In den Urbanen Gebieten sind darüber hinaus auch Satteldächer möglich. Eine Interpretation dieser Dachform im Sinne klassischer, dörflicher Satteldachstrukturen soll jedoch vermieden werden. Vielmehr gilt es mit den Dachformen, selbstreferenzielle Strukturen im Kontext der gewerblichen Prägung mit ihrer robusten Ästhetik zu erzeugen.

Dachnutzung:
Aufgrund ihrer Eigenart sollten geneigte Dächer als produktive Dächer gedacht und großflächig mit Photovoltaik-Anlagen belegt werden. Bei flachen und damit geeigneten Neigungen ist situativ auch eine Begrünung möglich. Vielmehr sollen diesen Dachformen jedoch auch dazu genutzt werden, spannungsvolle Binnenräume in den Baufeldern und Innenräume in den Gebäuden zu erzeugen.

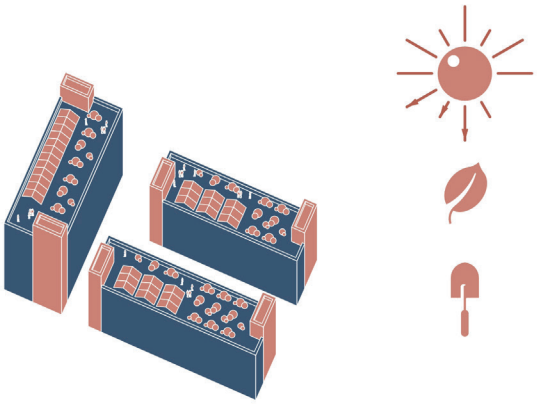
Bei Flachdächern sind vielfältige Nutzungen denkbar. Diese können sein:
- PV-Gründächer, die sowohl dem Wasserrückhalt, der Stärkung des Mikroklimas als auch der Energieerzeugung dienen.
- Öffentliche oder private Dachgärten.
- Gewerbliche Dachnutzungen, z.B. durch Sportangebote, Gastronomie oder Ähnliches.



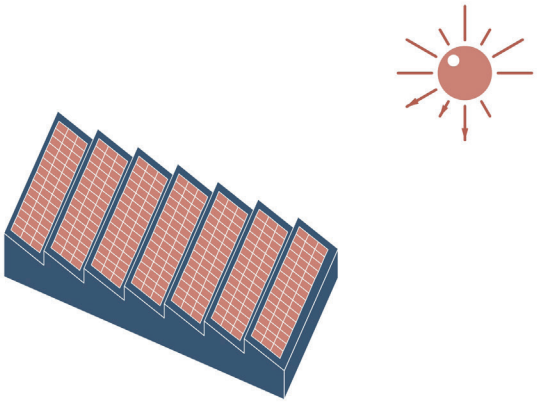
PV-Gründach / Biodiversitätsdach auf Flachdächern



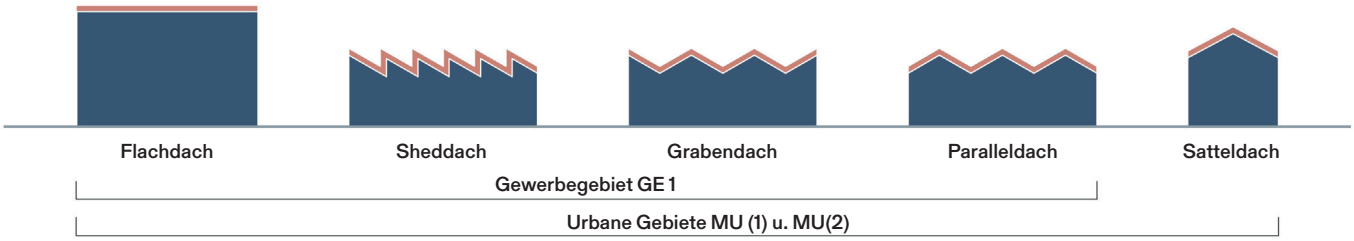
Öffentliche Dachnutzung auf markanten Gebäuden



private Dachnutzung / Dachgärten bei Wohngebäuden



Produktive Dächer auf Schrägdächern





1



2



3



4



5



6



7

1 Sanlorenzo Shipyard, La Spezia, Lissoni & Partners, 2019
2 ATECNA Headquarter, Esquiroz, Iñigo Beguiristain, GVG estudio, 2021
3 Logistikzentrum, Toulouse, Experiance, 2021
4 Bellevue di Monaco, München, Hirner & Riehl, 2020
5 Warteckhof, Basel, Diener und Diener, 1996
6 Sescam Verwaltungszentrale, Tolendo, Estudio Pardotapia, 2009
7 Bifaziales Solar-Gründach, Herstellerin: Over Easy Solar

In Ergänzung zu den Ausführungen im Hinblick auf eine Identität durch Funktion (S. 74) gilt es, einfache Materialien im Kontext der Programmatik so zu fügen und zu gestalten, dass sie in spannungsvollen Gebäuden und Fassaden münden. Der Leitgedanke des Quartiers sollte eine „robuste Ästhetik" sein. Nur wenn es gelingt, mit beschränkten (gestalterischen) Ressourcen Identitäten zu erzeugen entsteht schlussendlich einen Stadtraum, in dem man sich gerne aufhält und welcher den vielfältigen Nutzern des Quartiers gerecht wird.

Beispiele:
- Tektonische Fassaden: Umsetzen verschiedener Fassadenebene zur Reliefbildung. (1)(2)
- Einfaches Material, schöne Form. (3)(4)
- Repetitive Strukturen. (5)(6)(7)(8)
- Mut zur Farbe: Bewusster und gestalteter Einsatz farblicher Flächen oder Elemente zur Hervorhebung sowohl ganzer Gebäudestrukturen, als auch einzelner Elemente wie beispielsweise Träger, Fenster und weiterer baulicher oder struktureller Elemente. (9)(10)(11)
- Gestaltung durch Typografie (vgl. S. 82).

1 Unterfeld, Zug, Lütjens Padmanabhan, 2024
2 Lagerhaus in Laufen, Herzog & de Meuron, 1986
3 Incubator, Waregem, OFFICE Kersten Geers David Van Severen, 2016
4 Bücherei, Velaines, Gens Ludmilla, 2024
5 Kunsthal 44Møen, Askeby, pihlmann-architects, 2024
6 Mehrfamilienhaus, Barcelona, Vivas Arquitectos, 2024
7 Halle S46, Altenkirchen, Aretz Dürr, 2024
8 Salzlagerhalle, Geislingen an der Steige, Vautz Mang Architekten, 2017
9 Sanlorenzo Shipyard, La Spezia, Lissoni & Partners, 2019
10 ÅBEN Brauerei, Kopenhagen, pihlmann-architects, 2022
11 HAWE Factory, Kaufbeuren, Barkow Leibinger, 2014



1



2



3



4



5



6



7



8



9



10



11

Produktive Fassaden

Eine Sonderform können „produktive Fassaden“ darstellen, die bewusst den produktiven Gedanken des Quartiers auch visuell unterstreichen. Gerade im Zusammenspiel mit den großen Hallenbaukörpern und Quartiersgaragen können Fassaden aus PV-Modulen einen interessanten Ansatz darstellen. Aber auch im Bereich von Verwaltungsgebäuden oder Gewerbehöfen lassen sich derartige Strukturen gut umsetzen und können darüber hinaus auch einen funktionalen Mehrwert hinsichtlich des sommerlichen Wärmeschutzes bieten. Bei Ihrer Gestaltung ist darauf zu achten, dass in Fortschreibung der hohen Gestaltqualität durch die Module eine gewisse Struktur bzw. ein Relief an der Fassade erzeugt wird.

Kommunikative Fassaden

Mit dem Kapitel „Offenheit vs. bewusster Rückzug“ sind die grundsätzlichen städtebaulichen Reaktionen auf spezifische Nutzeranforderungen erklärt. Ein lebendiger und interessanter Stadtraum entsteht jedoch nur, wenn sich diese Grundsätze auch in der Gestaltung der Fassaden widerspiegeln. Hierbei ist jedoch eine differenzierte Betrachtung notwendig. Während die Sachlage im Hinblick auf eine Offenheit recht eindeutig ist, ist ein „bewusster Rückzug“ auf städtebaulicher Ebene nicht gleichzusetzen mit Fassaden ohne Bezug zur Umgebung. Vielmehr gilt es, situationsgerecht verschiedene Gradienten der Offenheit umzusetzen.

Transluzente Fassaden, die zwar keinen direkten Einblick freigeben, können beispielsweise dennoch eine gewisse Interaktion mit dem Stadtraum eingehen (3) (4). Ein ähnlicher Effekt kann mit Oberlichtstrukturen in der Fassadenebene erzielt werden (5).

Darüber hinaus wird es Fassadenflächen geben, die einen noch größeren Grad an Privatheit ermöglichen sollen. Oftmals reichen in solchen Situationen schon kleine Elemente, wie ein bewusst gesetzter Eingang (6), ein gezielter Einblick (7) oder eine umspielende Struktur, um dennoch nicht den Eindruck einer kompletten Abschottung zu erzeugen.

Gleichzeitig sollten extrovertierte Nutzungen eine dementsprechende Fassadenausgestaltung bekommen. Insbesondere gilt das auch für Nutzungen, bei denen ein hoher Grad an Öffentlichkeit zu erwarten ist, wie beispielsweise den Quartiersgaragen. Raumwirksam inszenierte Zugänge oder Zufahrten können beispielsweise hierbei die Wichtigkeit der Nutzung unterstreichen (8).

1 Bürogebäude Hortus Allschwil, Herzog & de Meuron, 2025
2 Power House, Zürich-Hirzenbach, Lütjens Padmahaban, 2024
3 Cardbox Factory, Crevillent, estudio alberto burgos, 2020
4 Cours de Vincennes, Paris, septembre architects, bis 2026
5 Incubator, Waregem, OFFICE Kersten Geers David Van Severen, 2016
6 Galerie für zeitgenössische Kunst, Hasselt, Francesca Torzo Architetto, 2019
7 Energiezentrale, Freising, Büro Dantele, 2023
8 ICA Watershed, Boston, Anmahian Winton Architects, 2025



1



2



3



4



5



6



7



8

Gebäude kommunizieren – ob bewusst gestaltet oder zufällig wahrgenommen. Neben der Ausformulierung und Materialisierung der Fassade kann darüber hinaus auch die Gestaltung mittels Typografie einen Beitrag zur Erzeugung einer spezifischen Identität des Quartiers leisten. Im Sinne eines Potpourries, welches sich aus den unterschiedlichen Nutzungen und Strukturen speist, soll einerseits eine Vielfalt zugelassen, aber gleichzeitig ein gestalterischer Roter Faden erzeugt werden. Hierbei kann auf mehrere Bausteine zurückgegriffen werden, die Orientierung stiften, Nutzungen verdeutlichen oder Marken bzw. Botschaften nach außen tragen können:

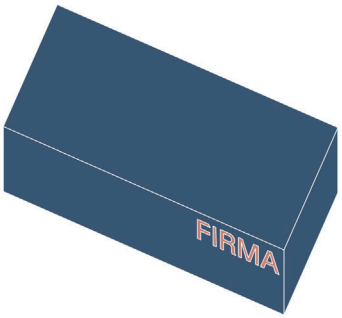
- Erzeugung einer übergeordneten Signaletik. Eine durchgängige Signaletik bindet das Quartier mit seinen vielfältigen Nutzungen und Nutzenden zusammen und gibt als wiederkehrendes Element Orientierung (1) (8). Dabei muss nicht zwangsläufig jedes Gebäude eingebunden sein. Vielmehr wird es ausreichend, wenn einzelne, verwandte Strukturen, wie zum Beispiel gewerbliche Hallen, Bürogebäude oder auch öffentlichkeitswirksame Nutzungen (z.B. Quartiersgaragen) einer gemeinsamen Logik folgen.

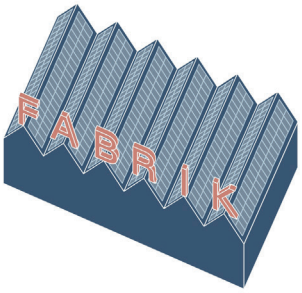
- Hervorhebung von Gebäuden als „Marke". Insbesondere können das für das Quartier wichtige und dauerhaft gedachte Gebäude, wie die Quartiersgaragen oder auch die Hochpunkte sein. Das Branding kann sich dabei als integraler Bestandteil in der Gestaltung des Gebäudes widerspiegeln. (7) (8)

- Werbeanlagen oder Logos auf den Gebäuden. Die visuelle Präsenz der einzelnen Nutzer der Gebäude ist naturgemäß unabdingbar. Dennoch sollte auch hier ein gestalterischer Anspruch angelegt werden. Die Integration von Logos sollte im gestalterischen Zusammenhang mit der Architektur der Gebäude erfolgen. Wichtig dabei ist eine Korrelation mit der Materialität , Farbigkeit und der Erscheinung der jeweiligen Fassade sowie eine grafisch hochwertige Umsetzung der Werbeanlagen selbst. Dabei kann auf einfache und anpassbare Mittel, wie beispielsweise eine Folierung, zurückgegriffen werden (1)-(3). Aber auch dauerhaftere Strukturen, wie reliefbildende oder aufgeständerte Schriftzüge sind denkbar. (4) (5) (6)

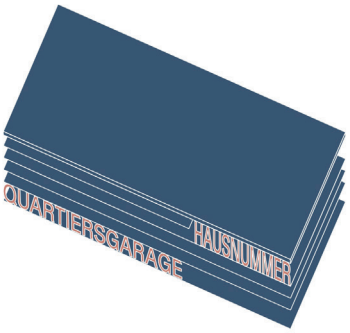
- Werbeanlagen als Storytelling. Ein besonderes Potenzial liegt auf Werbeanlagen, welche nicht (nur) auf die Darstellung eines Logos zurückgreifen, sondern Botschaften versenden. Damit erfolgt immer auch eine Interaktion mit dem Stadtraum, was dem Grundkonzept des lebendigen und durchmischten Miteinanders folgt.

Aufgrund der Lagegunst in der Nähe zum Flughafen ist auch die Aktivierung der Dächer als Werbeanlage möglich. Dabei ist den Anforderungen des Bebauungsplans an die Ausgestaltung der Dächer (PV-Anlagen, Gründächer) Rechnung zu tragen.





Additiver, hochwertiger Schriftzug aufgeständert oder eingebunden in die Architektur, Potenzial Storytelling



Schrift als langfristiger Teil der Architektur im Kontext dauerhafter Strukturen des Quartiers; bspw. Quartiersgaragen oder Hochpunkte



Aus dem ebenerdigen Stadtraum nicht wahrnehmbare Dachwerbeflächen in Kombination mit Photovoltaikanlagen oder Gründächern



1



2



3



4



5



6



7



8



9

1 Porsche Orientierungssystem, alle Standorte weltweit, büro uebele, 2020
2 Hochschule Luzern, EM2N Architekten, 2016
3 ICA Watershed, Boston, AW-ARCH, 2018
4 ELYS Kultur- & Gewerbehaus, Basel, Lengsfeld Designkonzepte und Baubüro in Situ, 2021
5 Ehemaliges Hauptpostgebäude, Dresden-Neustadt, Wolfram Starke, Kurt Nowotny, Günter Biermann, 1964
6 Osram Schriftzug, München, 1959
7 RBC Design Center, Montpellier, Jean Nouvel, 2012
8 Sanlorenzo Headquarters, La Spezia, Lissoni and Partners, 2019
9 Surftown MUC, Hallbergmoos, Maisch Wolf Architekten, 2024

Gestaltungs-prinzipien Freiraum

6.1 Präambel Freiraumkonzept

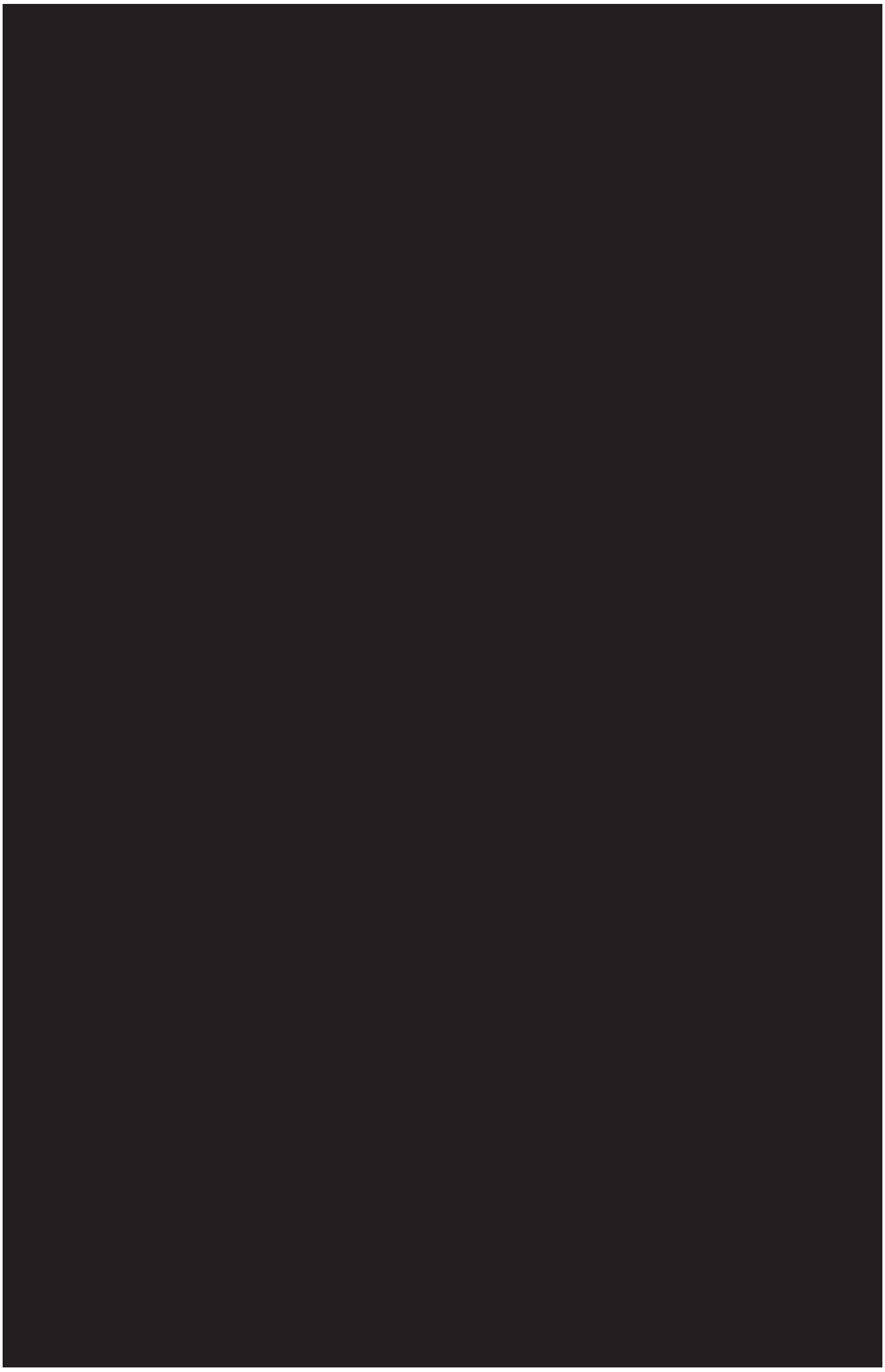
Ausgangslage

Das Planungsgrundstück befindet sich in Ortsrandlage südlich der Dornierstraße. Im Westen wird es durch die Trasse der B301 und den parallel verlaufenden, baumbestandenen Pförreraugraben begrenzt. Weiterführend öffnet sich die Landschaft nach Westen über offene Feldfluren zum Schwaigbach und den Isarauen.

Der südlich angrenzende Landschaftsraum wird durch parzellierte, vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen mit wenigen solitären Feldgehölzen bestimmt. Im Osten ist auf kurzem Weg der weitläufige, intensiv ausgestattete Sportpark der Gemeinde Hallbergmoos zu erreichen. Nördlich der Dornierstraße schließt der Munich Airport Business Park (MABP) an. Über die Messerschmittstraße und eine weiterführende Wegeverbindung im westlichen Teil erreicht man eine neue Attraktion im Gemeindegebiet – die Surftown MUC.

Der das Planungsgebiet umgebende Landschafts- und Siedlungsraum ist somit bis zu den Isarauen maßgeblich vielfältig und differenziert anthropogen geprägt.

Lage des Planungsgebiets im Luftbild (re.)



6.2 Kontext und Einbindung

Kontext und übergeordnete Einbindung

Das Planungsgebiet wird aktuell vorwiegend landwirtschaftlich genutzt. Das direkte Umfeld setzt sich aus landwirtschaftlichen Flächen im Süden, dem Munich Airport Business Park im Norden und der Festwiese und Sportpark im Osten im Übergang zum lockeren Siedlungsgebiet von Hallbergmoos zusammen. Im Westen ist das Gebiet durch den Pförreraugraben und der parallel verlaufenden Bundesstraße begrenzt. Westlich der Bundesstraße schließen ebenfalls Landwirtschaftsflächen an. Für die Konzeptfindung ist jedoch eine großräumigere Betrachtung von Bedeutung. So finden sich in etwas größerem Abstand im Westen die Isarauen und nördlich der Flughafen München. Die S-Bahn-Haltestelle Hallbergmoos ist im Südwesten in der Nähe der Bundesstraße situiert. Der hohe Grundwasserstand beeinflusst zusätzlich die konzeptionelle Herangehensweise. Der Mittlere- Höchste-Grundwasserstand (MHGW) liegt bis etwa 1 m unter der bestehenden Geländeoberkante. Diese naturräumliche Gegebenheit hat signifikante Auswirkungen auf das Freiflächenkonzept.

Das Planungsgebiet fügt sich selbstverständlich in die bestehenden Strukturen der Landschaft und der angrenzenden Bebauung ein. Die Grundstruktur des Städtebaus leitet sich aus den linearen, leicht verspringenden Strukturen der Kulturlandschaft im Süden ab. Der Norden ist durch die großteilige Parzellierung des angrenzenden Munich Airport Business Park bestimmt.

Herzstück des neuen Gebiets ist die zusammenhängende, autofreie Grüne Mitte. Sie dient sowohl den Akteuren und Nutzern im neu entstehenden Gebiet, als auch den Bewohnern von Hallbergmoos als öffentlich zugängliche Parkfläche mit vielfältigen Angeboten.

1 Ausgangslage
2 Planungsgebiet


Flughafen
Autobahn
Bahnstrecke
Surftown
Businesspark
Isarau
Pipeline
Festwiese
Isaradweg
Bundesstraße
Sportpark
Kulturlandschaft
Rathaus
Hallbergmoos
S-Bahn Halt
Hallbergmoos

1


Flughafen
Autobahn
Bahnstrecke
Surftown
Businesspark
Isarau
Pipeline
Grüne Mitte
Park
Festwiese
Isaradweg
Bundesstraße
Sportpark
Kulturlandschaft
Rathaus
Hallbergmoos
S-Bahn Halt
Hallbergmoos

2

Freiraumstruktur

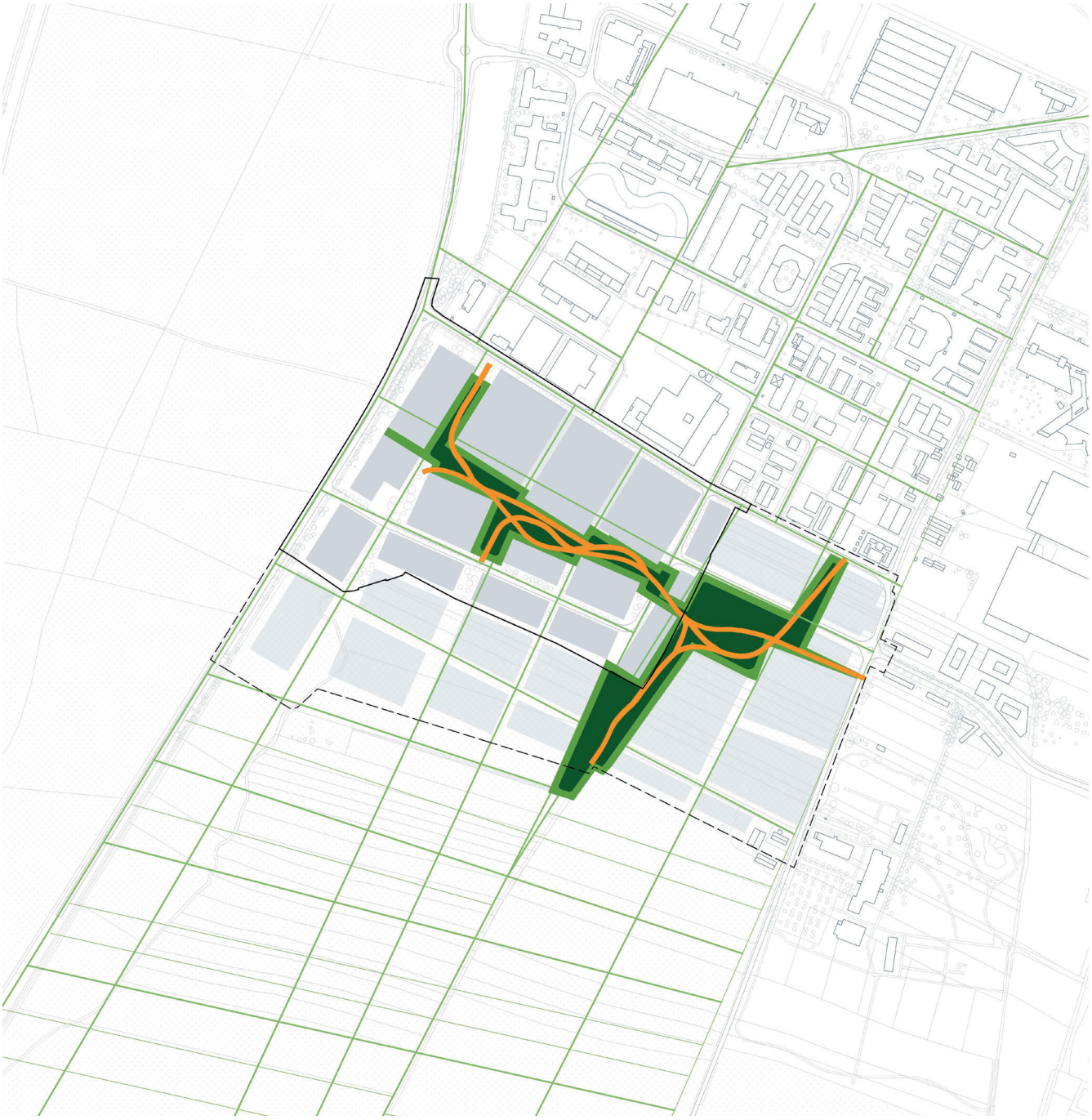
Die linearen, rasterförmigen Strukturen des umgebenden Landschaftsraumes und des nördlich angrenzenden Munich Airport Business Park dominieren die direkte Umgebung des Planungsgebiets.

Diese Strukturen werden im Städtebau aufgenommen und bestimmen die Grundstruktur des Gebiets. In der Grünen Mitte werden die geplanten Strukturen als spannender Gegenpol in ein „weiches", mäandrierendes Erscheinungsbild transformiert.

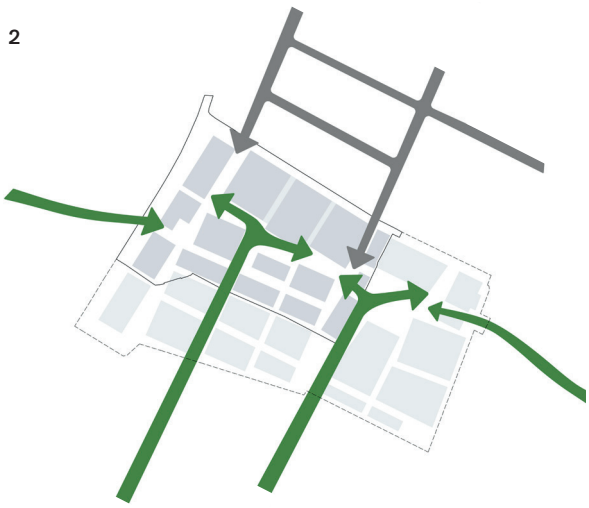
Übergeordnete Einbindung – landschaftliche Bezüge und Wechselbeziehungen der grünen Mitte

Die Grundzüge des vorliegenden Konzepts bestehen aus einer spannungsvollen Wechsel-beziehung äußerer Einflüsse aus der Umgebung, welche über die grünen Fugen in das Gebiet einfließen. Im Gegenzug strahlt die Grüne Mitte über die grünen Fugen nach außen und knüpft somit auch an das übergeordnete Wege und Grünraumnetz an.

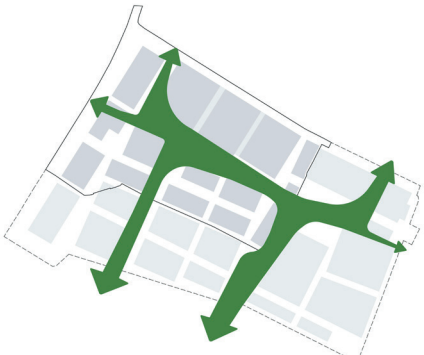
1 Übersicht Freiraumstruktur - Grid vs. organische Mitte
2 Isolierte Darstellung der Einzelthemen



1



2



Wechselbeziehungen und Einflüsse.
Bestehende Siedlungskörper des MABP (grau),
Felder, bzw. der Landschaftsraum (grün)

Landschaftliche Bezüge, ausgehend von der
grünen Mitte.

Größenordnung des zentralen Grünraumes – Vergleich



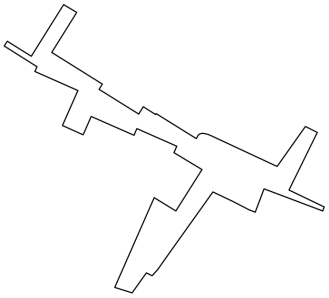
Einbettung der Grünen Mitte in die städtebauliche Figur

Größenordnung des zentralen Grünraumes

Die Grüne Mitte hat eine Fläche von knapp 7 ha. Die nebenstehenden Bildreferenzen dienen dazu ein Gefühl für die Größe der Fläche zu erlangen.

Die Abmessungen in der Breite reichen von 40 m bis etwa 110 m, die Zugangsbereiche in den grünen Fugen sind etwa 10 m breit. Die Länge in Ost-West-Richtung beträgt etwa 770 m.

1 Vorfeld Alte Pinakothek, München
2 Englischer Garten, München
3 Hofgarten, München
4 Arnulfpark, München
5 Schlosspark Nymphenburg, München
6 Flughafen München, Freising
7 Olympiapark, München
8 Ruderregattaanlage, München



Grüne Mitte, 7ha



1



2



3



4



5



6



7



8

6.3 Rahmenplan Freianlagen

Die geplante städtebauliche Grundstruktur fügt sich in die rasterförmig, orthogonal geprägte Bestandssituation der vorherrschenden Feldfluren ein. Die innenliegenden Grünflächen der „Grünen Mitte“ treten über „Grüne Fugen“ in einen spannungsvollen Dialog mit dem umgebenden Landschaftsraum. Ein- und Ausblicke werden somit inszeniert. Gleichzeitig befördern die Grünfugen die stadtklimatisch bedeutsame Durchlüftung, wie auch Kaltluftströme.

Das Gestaltungskonzept der Freianlagen folgt der städtebaulichen Grunddisposition – einer Wechselbeziehung von umgebenden Kultur- und Naturlandschaften und neuen, räumlich klar gefassten Park- und Freiflächen.

Das Erscheinungsbild der „Grünen Mitte“ wird somit geprägt von einer Transformation der vorherrschenden, streng orthogonal geprägten Feldfluren hin zu einer bewegten, vielfältig mäandrierenden Parklandschaft.

Weitere Bezüge werden in interpretativer Form zu den umgebenden großräumigen Landschaftsstrukturen hergestellt. Intensiv und extensiv, flächenebene und topografisch gestaltete Grünflächen, wie auch die grundstücksübergreifenden Retentionsflächen dienen der Raumbildung und erzeugen ein identitätsstiftendes Erscheinungsbild.

Die raumbildende Komposition von standortspezifischen klimaresilienten Baumpflanzungen unterstützt das vielfältige Erscheinungsbild im inneren Parkraum, den Grünfugen sowie den Platz- und Straßenräumen.

Freizeitsportflächen, differenzierte Aufenthaltszonen, Spiel- und Bewegungsangebote, wie auch kontemplative Rückzugsorte oder Flächen für Außengastronomie werden in die Parklandschaft eingewoben.

Weitere Leitbilder wie Enge und Weite, Licht und Schatten, Flexibilität, Mehrfachnutzbarkeit, Nutzungsoffenheit und individuelle Aneignung, wie auch Ökologie und Nachhaltigkeit, Robustheit und Kostenbewusstsein in Herstellung und Unterhalt bestimmen die freiraumplanerische Konzeption.

Ein flächenübergreifender Erschließungsgrid aus Fuß- und Radwegen fügt sich selbstverständlich in den vorherrschenden Parkduktus ein.

Die Ausgestaltung, Materialwahl wie auch die Beleuchtung folgt der jeweiligen Nutzungsanforderung und der Benutzungsintensität resp. der Nutzerfrequenz. Hierbei finden aus ökologischen, wie auch kosten- und unterhalts-relevanten Aspekten offene Bauweisen ohne technischen Entwässerungseinrichtungen maßgeblich Anwendung.

Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen werden ressourcenschonend mit dem Wegenetz weitestgehend überlagert und durch versickerungsoffene Rasengitter oder Schotterrasenflächen, wo funktional notwendig, ergänzt. Sämtliche Dach- und Oberflächenwasser, wie auch das anfallende Regenwasser auf den Platz- und Straßenflächen werden dem ökologischen Kriterienkatalog folgend auf den Plangrundstücken versickert und somit in den Regenwasserkreislauf zurückgeführt.




I WH 12 m
I WH 12 m
V WH 19,5 m
I WH 10 m
IV WH 17 m
XII WH 40 m
IV WH 17 m
V WH 20 m
V WH 15,5 m
IV WH 17 m
I WH 10 m
IV WH 12,5 m
IV WH 16,5 m
IV WH 12,5 m
IV WH 12,5 m
I WH 10 m
I WH 10 m


N

6.4 Gestaltung Freiraum - Struktur und Referenzen

Der Rahmenplan zeigt die intensive grüne Prägung des Planungsgebiets deutlich auf. Ein spannungsreicher Grünraum in der Mitte, mit vielen differenziert ausgeprägten Teilbereichen und Nischen, bietet Raum für die vielfältige Aneignung durch die Nutzer und einer sehr hohen Biodiversität.

Im Folgenden werden die verschiedenen Schichten der Freianlagengestaltung und insbesondere die der grünen Mitte aufgezeigt.



Die Fuß- und Radwegestruktur folgt dem übergeordneten Leitgedanken der linear in das Gebiet führenden Wegebeziehungen, die im Bereich der Grünen Mitte in eine mäanwderförmige Struktur überführt werden.

Die Wege für Fußgänger und Radfahrer werden zunächst parallel durch die Grünfläche geführt, um sich dann – gleich einem Zopfmuster – voneinander zu lösen und wieder zu vereinen. Somit entstehen immer neue Blickwinkel und -beziehungen auf die verschiedenen Teilräume.

Zudem sind die Fußwege hierarchisiert und in ihrer Ausdehnung und Materialität differenziert auszugestalten. Das Netz aus Hauptwegen, Nebenwege bis hin zu schmalen Pfaden wird entwurfsbestimmend.

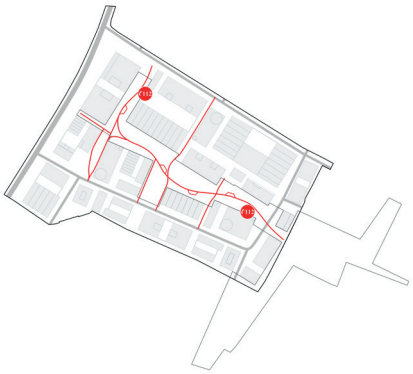
Zur ressourcenschonenden Minimierung der versiegelten Flächen werden die Hauptwege so ausgelegt, dass sie auch der Erschließung für die Feuerwehr dienen können. Dieser Sachverhalt wurde bereits im Brandschutzkonzept hinterlegt.



Fußgängerwege in den Freiflächen ausserhalb der Straßen



Radwege in den Freiflächen ausserhalb der Straßen



Flächen für die Feuerwehr in den Freiflächen ausserhalb der Straßen


Anschluss Isarradweg
MABP / Surftown
S-Bahn Hallbergmoos
112
112
pot. Fortführung Grünfugen
pot. Fortführung Parkraum



Zielbild: verflochtene Wege, Gehwege, Trampelpfade, Radweg

Bezüglich der Materialität gibt es keine starren Vorgaben. Wie in allen Themen der Freibereiche ist ein übergeordnetes Materialkonzept und Farbkonzept zu erarbeiten. Elementar hierbei ist die Berücksichtigung des ökologischen Grundsatzes die Versiegelung zu minimieren und zudem die Funktionen klar ablesbar zu machen.

Möglich wäre beispielhaft die nebenstehende Materialisierung der Wege.
Die Bilder der Nummern (1) - (4) stellen eine denkbare Hierarchisierung der Fußgängerwege auch über die Materialität hin dar: Die Hauptwege aus Drainasphalt oder gepflastert, Nebenwege als wassergebundene Wegedecke und Pfade als gemähte Spuren in Wiesenflächen.

Für eine gute Befahrbarkeit ist bei den Fahrradwegen ein beschichteter Asphalt bzw. Farbasphalt denkbar.

Bei allen Wegen, die von der Feuerwehr mitgenutzt werden, ist auf eine Befahrbarkeit mit den Fahrzeugen der Feuerwehr zu achten. Asphalt und Schotterrasen sind hier beispielhafte Belagsarten.

1 Pflasterbelag
2 Drainasphalt
3 Wassergebundene Wegedecke
4 Wiesenwege
5 Asphalt, farbig
6 Rasenpflaster
7 Schotterrasen



1



2



3



4



5



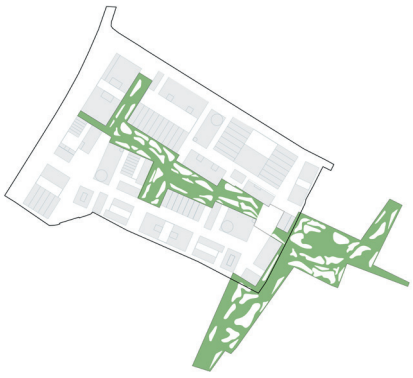
6



7



Topographie der grünen Mitte



Ebenen der grünen Mitte



Senken der grünen Mitte

Das Thema der mäandrierenden Grünen Mitte findet sich auch in der topographischen Ausbildung wieder.

Die Topographie dient unter anderem der Bildung einer Teilräumlichkeit und trägt gleichzeitig zur Herstellung differenzierter Standorte für unterschiedliche Vegetationstypen bei.

Aufgrund des hoch anstehenden Grundwassers können durch gezielte Erhöhungen einzelner Teilbereiche vielfältigere Bedingungen geschaffen werden, wodurch sich das Spektrum möglicher Pflanzengesellschaften erweitert und die Biodiversität zusätzlich gefördert wird.

Die topographische Gestaltung ermöglicht eine kontrapunktische Identitätsbildung zur umgebenden Landschaft.





Zielbild: Raumbildung durch Erhebungen, weite Ebenen und Senken

1 Erhebungen
2 Weite Ebenen
3 Senken



1



2



3

Das gesamte anfallende Dach- und Oberflächenwasser wird zurückgehalten und dem Grundwasser zugeführt. Dies geschieht über Retentionsflächen/ Mulden, welche u.a. gestaltprägend für das Gebiet werden.

Über alle Bereiche hinweg sind die Retentionsflächen etwa 30 cm tiefer als die Umgebung und dienen der Abflussverzögerung des anfallenden Niederschlags.

Straßen und Plätze

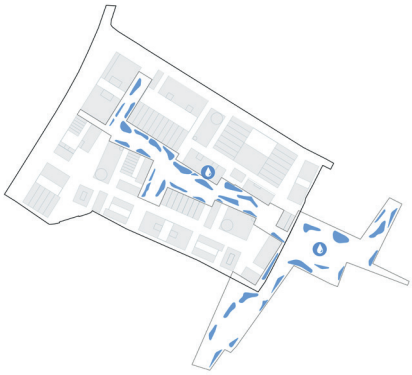
Sowohl straßenbegleitend, als auch auf den Plätzen, werden die Retentionsflächen als präzise ausformulierte, „architektonisch" gefasste Versickerungsbecken hergestellt. Diese Ausgestaltung ermöglicht die Minimierung der notwendigen Flächen und schafft ein spannungsreiches Erscheinungsbild, das sich vom naturnahen Duktus im Park absetzt.

Park

Die Retentionsflächen im Park nehmen die unbelasteten Dach- und Oberflächenwasser der Baufelder zu großen Teilen auf und führen sie dem Grundwasser zu. In der Parklandschaft sind die Flächen sanft in das Gelände modelliert und integrieren diese Funktion somit harmonisch in das Gesamterscheinungsbild.

Ausnahmen

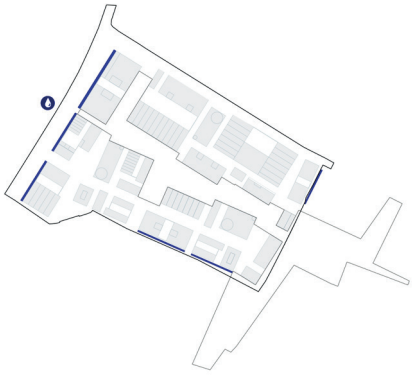
In Ausnahmefällen können auf den Baufeldern und in engen Platz- und Straßenbereichen auch Sickerrinnen eingesetzt werden, die das Dach- und Oberflächenwasser über einen Filtersatz vorreinigen und dann ebenfalls dem Grundwasser zuführen.



Retention Grüne Mitte



Retention Straßen und Plätze



Retention Ränder





Retentionsflächen

1 Senken im Parkbereich
2 Retentionsflächen straßenbegleitend
3 Retentionsflächen auf Plätzen



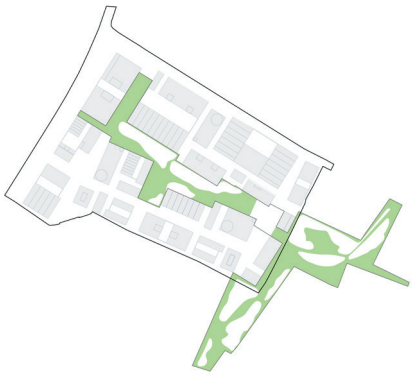
1



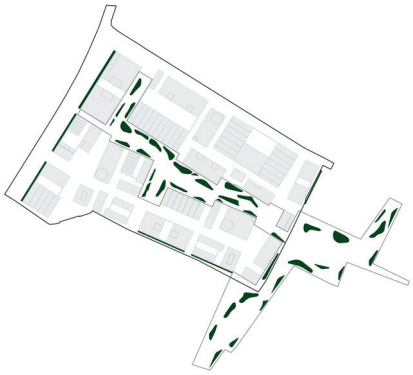
2



3



Rasen



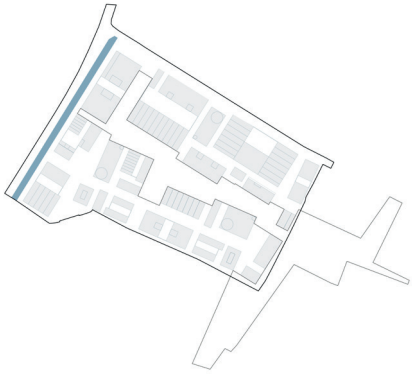
Retentionsflächen



Wiesen



Sträucher mit Blühaspekt



Pförreraugraben Bestand

Durch die topographische Gestaltung der Grünen Mitte werden vielfältige Standorte geschaffen die eine hohe Biodiversität fördern. Einen weiteren Layer zur Artenvielfalt bilden die verschiedenen Typologien des horizontalen Grüns.

Intensiv und extensiv geprägten Grünräume wechseln mit Feuchtwiesen, Strauchflächen und kultivierten Rasenflächen und erzeugen ein spannungsvolles, vielfältiges Erscheinungsbild. Neben der Herstellung unterschiedlichster Nutzungsbereiche ist auch die Schaffung an den jeweiligen Standort angepasster Lebensräume für Tiere und Pflanzen integratives Planungsziel.





Zielbild: horizontales Grün – Rasen und Wiesen,
Retentionsflächen und Stauchstandorte

1 Rasen
2 Wiesen
3 Retentionsflächen
4 Sträucher mit Blühaspekt







1







2







3



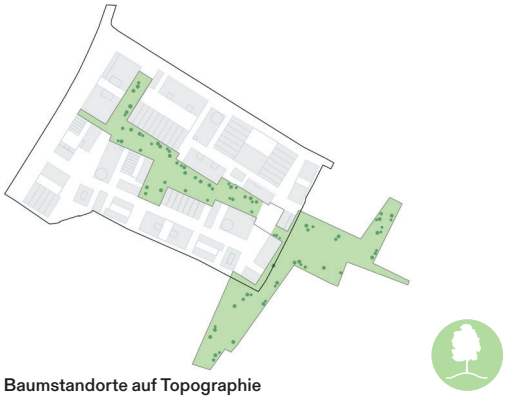




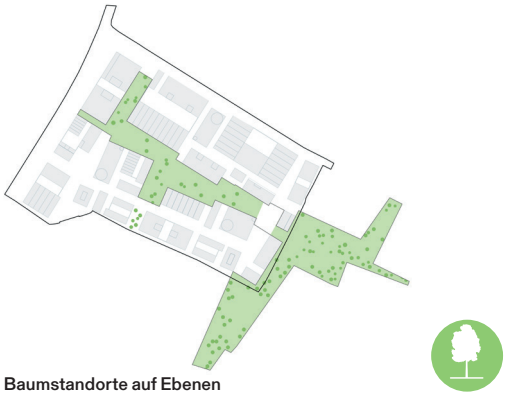
4



Baumstandorte an Straßen und auf Plätzen



Baumstandorte auf Topographie



Baumstandorte auf Ebenen



Baumstandorte in Senken



Baumstandorte Bestand

Die topographische Ausformulierung der Grünen Mitte beeinflusst maßgeblich die Auswahl und Zusammensetzung der vornehmlich klimaresilienten Baumarten. Der hohe Grundwasserstand vor Ort fordert vor allem in den Muldenbereichen feuchtigkeitsliebende Arten. Durch die Erhöhung von Teilbereichen der Grünen Mitte kann das Artenspektrum möglicher Gehölze deutlich erweitert werden. Neben Hochstämmen sind zur Raumbildung auch mehrstämmige Gehölze zu pflanzen.

Um bereits in den ersten Jahren eine gute Kulisse durch Gehölze zu erreichen sollten:

- bei mindestens der Hälfte der Bäume bereits sehr hohe Pflanzqualitäten gewählt werden (Stammumfang Hochstämme größer als 40cm)

- ähnlich einer Plentierung die Bäume entsprechend dicht gepflanzt werden und einzelne davon nach einigen Jahren im Rahmen der Entwicklungspflege wieder entnommen werden.

Die Planzeichnung (re.) zeigt die Überlagerung aller Baumstandorte außerhalb der Baufelder.





Beispielhafte Auswahl – Straßen und Plätze

1 Alnus (Erle)
2 Gleditsia (Gleditschie)
3 Platanus (Platane)
4 Malus (Apfel)
5 Ostrya (Hopfenbuche)
6 Pinus (Kiefer)
7 Quercus (Eiche)

Beispielhafte Auswahl – Trockenerer Standort, Erhöhungen, Park, mehrstämmig / Hochsträucher

1 Amelanchier (Felsenbirne)
2 Cornus (Kornelkirsche)
3 Crataegus (Weißdorn)
4 Malus (Apfel/Zierapfel)
5 Prunus (Kirschen, Pflaumen)



Beispielhafte Auswahl – Ebene Fläche, Park

1 Acer (Ahorn)
2 Malus / Pyrus i.A.u.S. (div. Obstbäume)
3 Populus (Pappel)
4 Prunus (Traubenkirsche)
5 Quercus (Eiche)
6 Salix (Weide)
7 Taxodium (Sumpfzypresse)



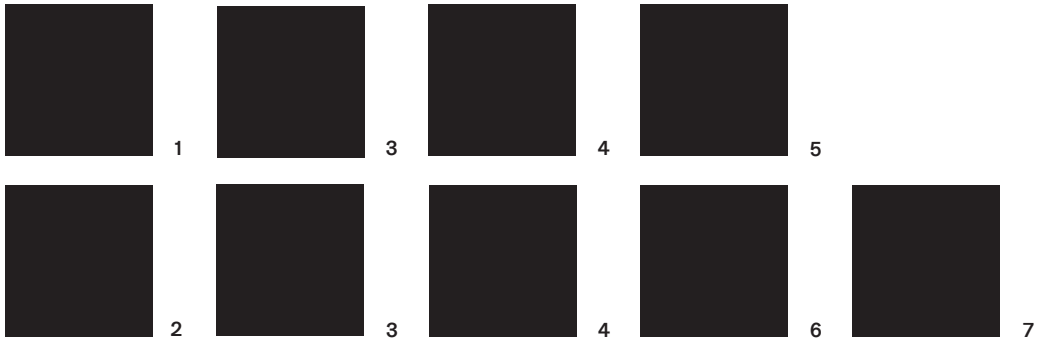
Beispielhafte Auswahl – Nasser Standort, Senken, Park

1 Alnus (Erle)
2 Populus (Pappel)
3 Salix (Weide)
4 Taxodium (Sumpfzypresse)

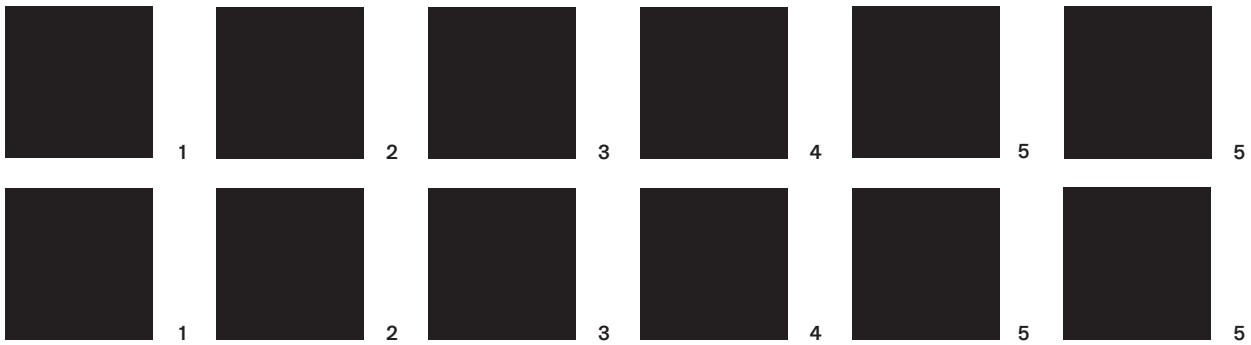


Bestandsvegetation

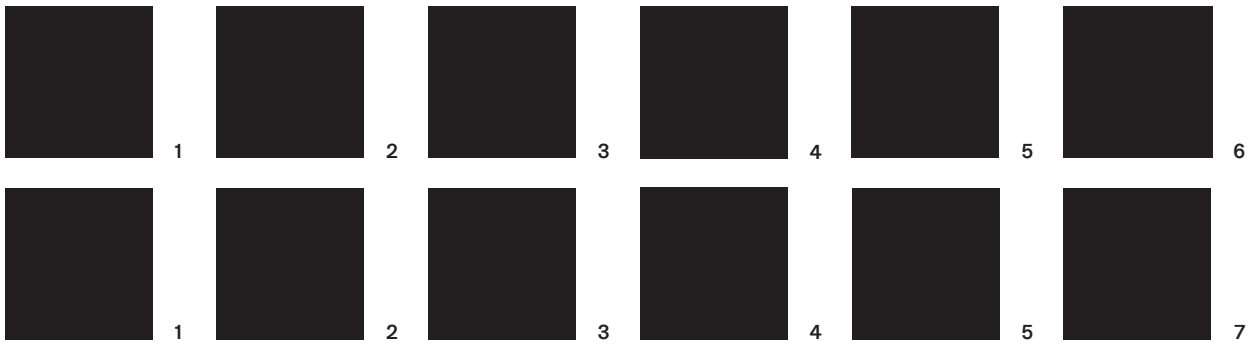
1 Feldgehölze Pförreraugraben
2 Salix alba (Silberweide) - Bestandsbaum
3 Salix alba (Silberweide) - Blatt
4 Salix alba (Silberweide) - Blüte
5 Salix alba (Silberweide) - Habitus



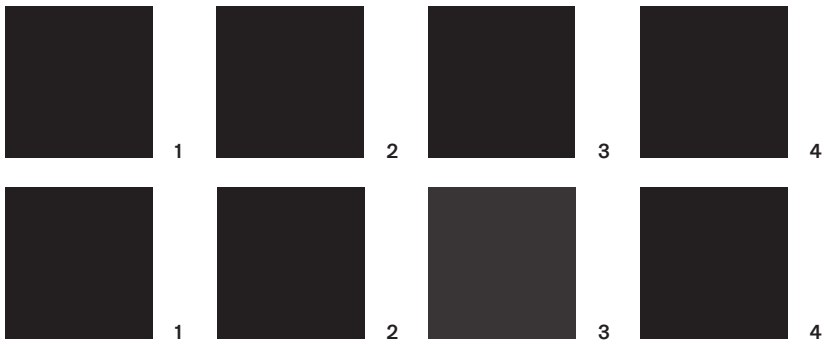
Straßen und Plätze



Trockenerer Standort, Erhöhungen, Park



Ebene Fläche, Park



Nasser Standort, Senken, Park



Bestandsvegetation

Entsprechend der Zielsetzung, ein bestmöglich durchgrüntes Quartier zu entwickeln sind an den Gebäuden situativ Fassadenbegrünungen vorzusehen. Fassadenbegrünungen dienen mit ihrer Verdunstungs- und Beschattungswirkung der Gewährleistung eines erträglichen Siedlungsklimas. Zusammen mit Festsetzungen der Grünordnung können diese zur Vermeidung von übermäßigen Aufheizungseffekten durch versiegelte Flächen und Bauvolumina mit großflächigen Außenhüllen sowie zur Bindung von Feinstaub beitragen. Zudem fördern sie die Funktionsfähigkeit und Aufenthaltsqualität von privaten Freiflächen, insbesondere im Bereich von Wohnnutzungen. In Abhängigkeit ihrer Lage (vgl. S.122 f.) sollten Fassaden eine Mindestbegrünung von 20% der jeweiligen Fassadefläche aufweisen. Auf Fassaden mit einem geringen Fensterflächenanteil von weniger als 20% sollte eine Mindestbegrünung von 50% vorgesehen werden, um große, geschlossene Bauvolumina optisch mit dem Grünraum zu verzahnen und deren besonderer Wirksamkeit gegenüber Aufheizungseffekten Rechnung tragen zu können.

Grundsätzlich sind Fassadenbegrünungen als integraler Bestandteil der Architektur auszuformulieren. Die aufgeführten Beispiele veranschaulichen, wie die Architektursprache und die Begrünung eine gestalterische Einheit bilden können.

1 Swiss Re – München
2 Parkhaus ID Cologne
3 Parkhaus ID Cologne
4 Begrünungsdetail Edelstahlberankung
5 Hedge and Arbour House – Studio Bright
6 Sihlcity Shopping-Zentrum, Zürich
7 Parkhaus ID Cologne
8 Autumn House – Studio Bright
9 Energy Park West – Garretti Associati
10 Seilsystem Rellis an Fassade ohne Fenster



1



2



3



4 / 5



6



7



8



9



10



zu begrünende Fassaden entlang der Grünen Mitte und der Grünfugen



zu begrünende Fassaden am Siedlungsrand



zu begrünende, baufeldinterne Fassaden



urbane Fassaden ohne Fassadenbegrünung

Fassaden entlang der Grüne Mitte und Grünfugen, den Siedlungsrändern sowie Fassadenflächen, welche zum Inneren der Baufelder ausgerichtet sind, sollen einen grünen Charakter aufweisen.

Dieser hilft, die Gebäudevolumina mit den umliegenden Grünräumen zu verzahnen. Auf den baufeldinternen Flächen fördern die Fassadenbegrünungen aufgrund des dort voraussichtlich höheren Versiegelungsgrads im Besonderen ein erträgliches Mikroklima. An den Siedlungsrändern dienen sie darüber hinaus zur Einbindung der Bebauung in den umliegenden Landschaftsraum.

Die Straßen und Plätze hingegen sollen sich in ihrer Gestaltung bewusst durch einen urbaneren Charakter vom umliegenden, durchgrünten Siedlungsraum abheben. Fassaden sollen hier entsprechend präsenter und urbaner in Erscheinung treten. Fassadenbegrünung ist an diesen Stellen dementsprechend nur in Ausnahmefällen oder mit entsprechenden Konzepten, welche dem angestrebten Charakter nicht entgegenstehen, umzusetzen. Siedlungsklimatische Mehrwerte werden auf diesen Flächen insbesondere mit einer großzügigen Anzahl von Baumpflanzungen sichergestellt.



Die vielfältigen Grüntypologien und topographisch geschaffenen Teilräume bieten vielfältige Nutzungsmöglichkeiten. Somit findet sich ein breites, altersspezifisch differenziertes Angebot im Park.

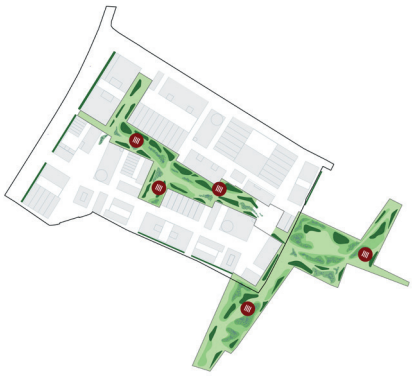
Follies: Die Follies sind besondere bauliche Elemente, die verschiedene Nutzungen aufnehmen können. Ein kleiner Biergarten, ein besonderer Spielplatz oder eine begehbare Skulptur, die den Blickhorizont im Park auf eine andere Ebene hebt, sind mögliche Szenarien.

Rückzugsorte: Kleine Nischen mit einzelnen Sitzelementen oder Sitzgruppen laden zum Entspannen und Verweilen in der Pause ein.

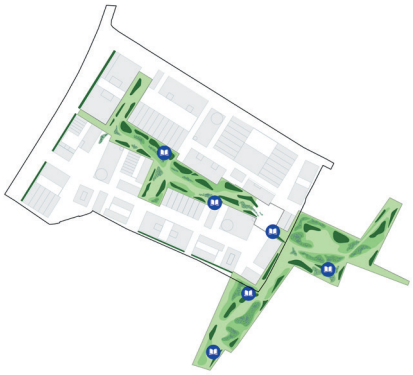
Naturerlebnis: Die vielfältigen Grünräume bieten unterschiedlichsten Pflanzen- und Tierarten eine neue Heimat und laden zum Beobachten ein. Die fein verzweigten schmalen Pfade ermöglichen eine weitgefächerte Verteilung im Park und verursachen keinen zu hohen Nutzungsdruck in ökologisch wertvollen Bereichen.

Spiel: Neben wohnungsnahen, baurechtlich geforderten Spielplätzen auf den Baugrundstücken sollen übergeordnete Spielbereiche für verschiedene Altersgruppen vornehmlich im Bereich der Wohnnutzungen in der grünen Mitte situiert werden.

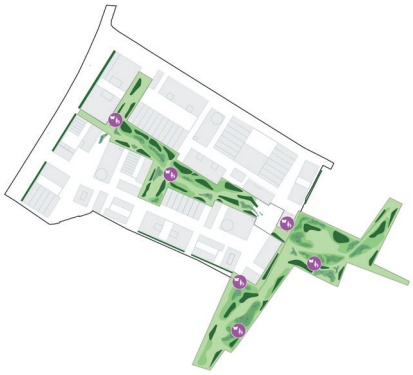
Freizeitsport / Aktivitäten: Verschiedene Freizeitsportangebote wie Calisthenics, Tischtennis, Ballspiel, Parcouring, Trampolinspringen, Streetball und Laufen oder aktuelle Trendsportarten sind Beispiele für mögliche sportliche Nutzungen in den Freiräumen.



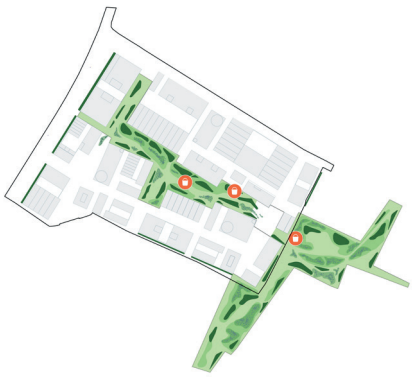
Follies



Rückzugsorte



Naturerlebnis



Spielplätze



Sporteinrichtungen





Zielbild: Farbliche und architektonische Akzente in den aktiven Bereichen des Parks

1 Follies
2 Kiosk / Außengastronomie
3 Rückzugsorte
4 Naturerlebnis
5 Spielplätze
6 Sporteinrichtungen



1



2



3



4





5



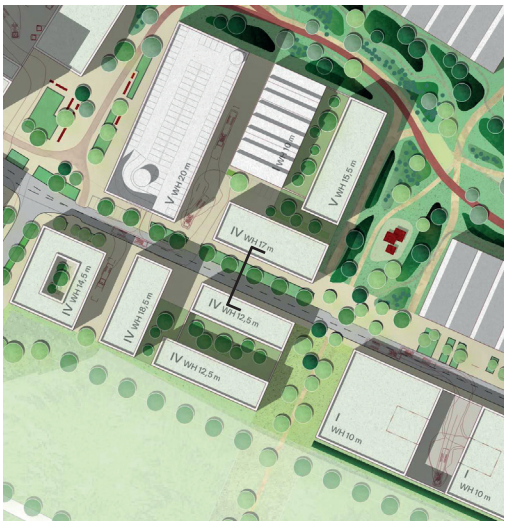




6



1



2



3

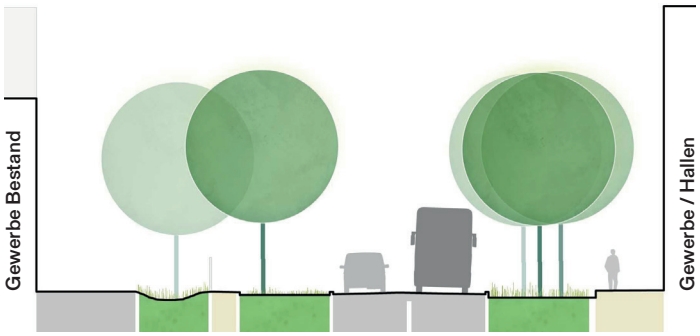
Ausschnitt Lageplan (li.) und Schnitt (re.):
1 Dornierstraße
2 Regelquerschnitt Planstraße
3 Aufweitung Planstraße

Schnittverlauf mit Blickrichtung (hier, Blickrichtung n. rechts)

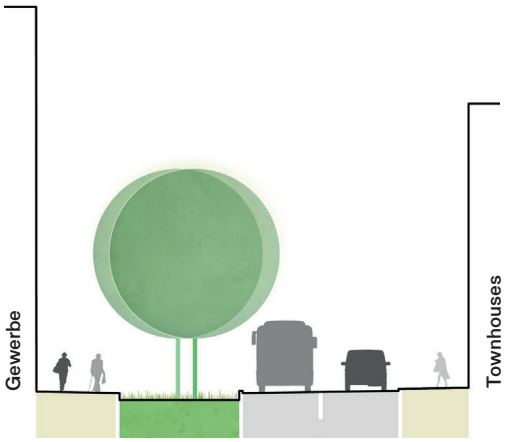
Die Straßen sind geprägt durch ein gesamtheitliches Erscheinungsbild. Sie werden einseitig durch eine Baumreihe von klimaresilienten Großbäumen in begrünten Retentionsflächen begleitet. Die Retentionsflächen sind exakt begrenzte Versickerungsbecken mit baulicher, streng geometrischer Fassung.

An den Aufweitungen des Straßenraums ist eine freie Baumstellung vorgesehen, die sich auch in der Artenzusammensetzung von den linearen Straßenbaumpflanzungen absetzen sollen. Die Aufweitungen dienen als repräsentatives Vorfeld für die angrenzenden Nutzungen und können von diesen auch bespielt werden.

An den Schnittstellen der Straßenräume mit den grünen Fugen finden sich Bäume in freier Stellung in den Übergangsbereichen. Die Baum- und Gehölzarten entsprechen denen aus der grünen Mitte. Sie dienen als Orientierung und „Wegweiser“ in die Grünräume und tragen zu einer räumlichen Rhythmisierung des Straßenraumes bei.



1 Baufeld (Bestand) Fußweg Dornierstraße Retention Fußweg



2 Fußweg Retention Planstraße Fußweg



3 Fußweg Retention flexible Zone Planstraße Fußweg



1



2



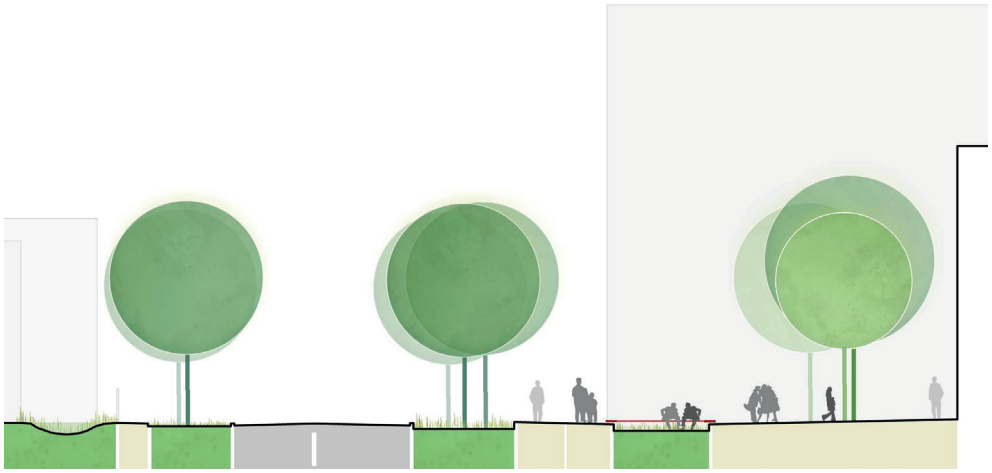
3

Ausschnitt Lageplan (li.) und Schnitt (re.):
1 Platz Nord (nördliches Entree)
2 Platz West (produktiver Platz)
3 Platz Ost (Quartiersanger)

Schnittverlauf mit Blickrichtung (hier, Blickrichtung n. rechts)

Die Plätze sollen einen eigenen Charakter und damit verbunden, eine eigene Gestaltsprache haben, welche die jeweilige Funktion im Stadtraum widerspiegelt und unterstützt. Sie können eine eigenständige Möblierung und Materialität haben.

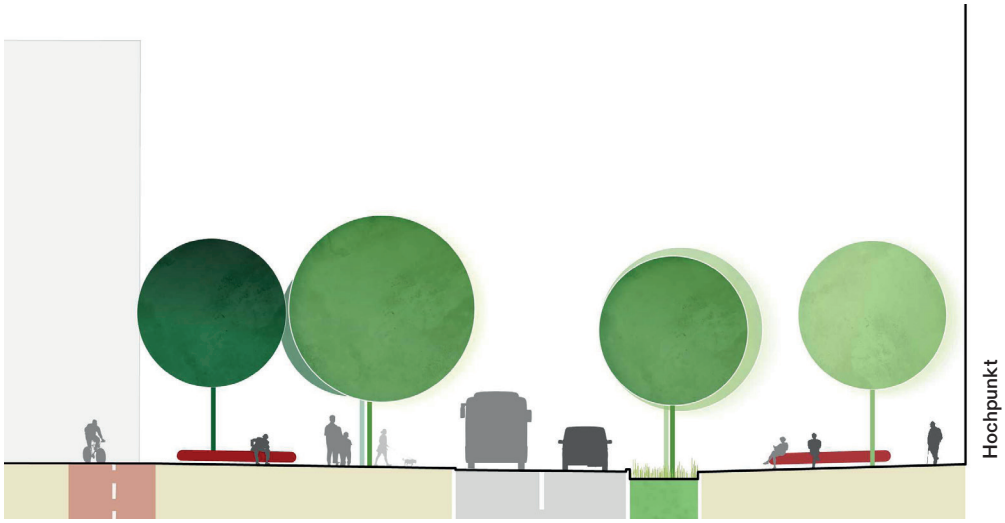
Auch in den Platzräumen sind die Retentionsflächen als exakt begrenzte Versickerungsbecken mit baulicher, ortho- oder polygonaler Fassung auszubilden. Die Materialität und Beschaffenheit der Retentionsmulden soll denen in den Straßenräumen entsprechen.



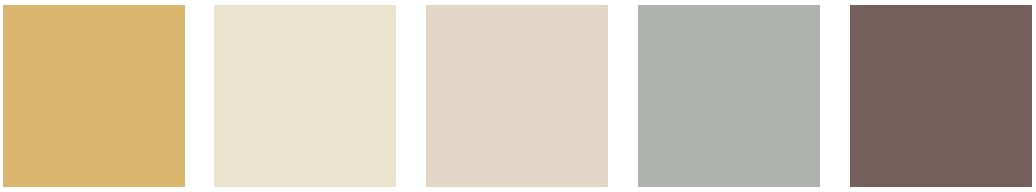
1 Dornierstraße Retention Fußweg Retention Platz



2 Platz / Shared Space Retention Platz Rad Retention Fußweg



3 Rad Platz Planstraße Retention Platz



Oberflächen



Ausstattungselemente

Die geplanten Freianlagen weisen eine hohe Teilräumlichkeit auf und sind in ihrer Struktur sehr vielfältig. Dementsprechend ist eine übergeordnete identitätsstiftende Konzeption der Ausstattungselemente in Materialität und Farbgebung bedeutsam, damit sie als Einheit gelesen werden können.

Diese Konzeption ist zu Beginn der Planung der gemeinschaftlich nutzbaren Freianlagen anzulegen und für den gesamten Freiraum anzuwenden.

Es werden Elemente für Erholung und Rückzug (Bänke, Hängematten, Liegen), Treffen (Picknickkombination) und Spiel- und Sportgeräte benötigt. Zu allen Elementgruppen müssen ausreichend Abfallbehälter, die krähensicher sind, Fahrradanlehnbügel, Beleuchtungselemente in der gleichen Gestaltsprache mitgedacht werden. Die Verwendung nachhaltiger Baustoffe ist obligatorisch.

Ausgenommen von dem übergeordneten Ausstattungs- und Farbkonzept sind die Plätze. Diese sollen eine eigenständige Erscheinung haben (vgl. Plätze, S.130).

1 Einheitlicher Ausstattungskanon
2 Informelle Aufenthaltsmöglichkeiten
3 Skulpturale Sitzgelegenheiten
4 Entspannen im Grünen



1



2



3



4

6.5 Schlusswort Freianlagen

Bis das gesamte Gebiet mit Freianlagen entwickelt ist wird noch einige Zeit vergehen. Der Leitfaden muss daher in Abständen von etwa 5 Jahren auf Aktualität geprüft werden. Auch muss er mit den ökologischen Herausforderungen der dann aktuellen Zeit gespiegelt und, falls notwendig, fortgeschrieben werden.

Sofern zu einem gewissen Zeitpunkt eine landwirtschaftliche Nutzung, der noch nicht entwickelten Flurstücke nicht mehr möglich
ist, können Interimsnutzungen in Betracht gezogen werden. Als Beispiel sei hier der Energiewald / Kurzumtriebsplantage genannt.

03 Arch. GmbH

Hermann-Lingg-Straße 10, 80336 München
Gesellschafter: Andreas Garkisch, Karin Schmid, Michael Wimmer, BDA DASL.
Geschäftsführung: Judith Burgerova, Lukas Eibl, Verena Fridrich, Michael Wimmer.

realgrün Landschaftsarchitekten, München

Gesellschaft von Landschaftsarchitekten und Stadtplanern mbH
Mariahilfstraße 6, 81541 München
Geschäftsführender Gesellschafter: Klaus-D. Neumann, Wolf D. Auch

03 Arch.