

Teil II - Wettbewerbsaufgabe

- 1. Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

Mit der Auslobung des Wettbewerbs „Wohnen zwischen Tölzer Straße und Baumgartenstraße“ verfolgt der Markt Holzkirchen das Ziel der innerörtlichen baulichen Entwicklung eines Wohngebiets mit Einzelhandel und Kindergarten.

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich im Eigentum mehrerer Privatpersonen und des Marktes Holzkirchen. Im Ortsentwicklungskonzept aus dem Jahr 2017 ist das zentrumsnahe Areal als mögliches Baugebiet identifiziert. Mit dem Ziel einer hochwertigen Entwicklung beschlossen Grundstückseigentümer und Marktgemeinde gemeinsam, die Auslobung eines städtebaulichen Wettbewerbs in die Wege zu leiten.

Das Gebiet zwischen der Tölzer Straße und der Baumgartenstraße ist eine der letzten größeren unbebauten Flächen innerhalb des Ortsgebiets von Holzkirchen. Da die Nachfrage nach Wohnraum auch in Holzkirchen sehr groß ist, sollen dort zentrumsnah Wohnungen und infrastrukturellen Einrichtungen entstehen.

Es besteht der Anspruch ein Wohnquartier zu entwickeln, das flächensparendes, verdichtetes Wohnen im ländlichen Raum neu interpretiert. Das Wohnungsangebot soll dem Wohnungsbedarf aller Generationen gerecht werden. Gewünscht wird ein möglichst autoarmes Quartier, in dem nachbarschaftliches Miteinander angeregt wird. Es sind sowohl die Übergänge zum Bestand als auch die Bezüge zur Landschaft und zum Ort aufzugreifen. Der Fuß- und Radverkehr soll durch ein attraktives Wegenetz gestärkt werden.

Ergänzend zur Wohnfunktion sollen auch eine Kindertagesstätte sowie ein Nahversorger in das Gebiet integriert werden. Unabdingbar für qualitativvolles, verdichtetes Wohnen ist auch die Ausstattung mit gut nutzbaren, privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiflächen.

Im Wettbewerb soll zunächst ein städtebauliches und freiraumplanerisches Konzept entwickelt werden, das Grundlage für die Aufstellung eines Bebauungsplans sein soll. Im Anschluss daran ist vorgesehen, das Areal unter den Eigentümern und der Marktgemeinde aufzuteilen und schrittweise zu bebauen.
- 2. Markt Holzkirchen – Lage und Bedeutung im Raum**

Die Marktgemeinde Holzkirchen ist mit rund 16.500 Einwohnern die einwohnerstärkste Gemeinde im oberbayerischen Landkreis Miesbach und liegt ca. 18 km nördlich von Miesbach, ca. 25 km südlich der Metropolregion München und ca. 42 km westlich von Rosenheim.

Im Bayerischen Oberland gelegen schließt der Markt an das Voralpenland an und gehört zur Alpenregion Tegernsee-Schliersee. Aufgrund der Nähe zu den nördlichen Kalkalpen und der durch sanfte Hügel geprägten Landschaft ist Holzkirchen ein beliebter Wohn- und Urlaubsort mit hohem Wohn- und Freizeitwert.
- 3. Historische Entwicklung des Marktes**

In Holzkirchen – 1286 erstmals als Markt bezeichnet – kreuzten sich schon während der Römerzeit mehrere Straßen. Im Mittelalter war Holzkirchen Teil des Tegernseer Klosters. 1329 erließ Abt Heinrich von Tegernsee eine Marktordnung für Holzkirchen. Zwischen 1490 und 1895 wurden Teile des Ortes durch insgesamt neun Brände zerstört.

Die erste Bahnlinie München - Holzkirchen - Rosenheim wurde im Jahr 1857 eröffnet und mit ihr kam der erhoffte wirtschaftliche Aufschwung. 1894 wurde der Markt bereits mit elektrischem Strom versorgt, aus einem von Oskar von Miller errichteten Elektrizitätswerk, der Maxlmühle im Mangfalltal.

An das große Straßennetz wurde Holzkirchen in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts angebunden. Mit dem S-Bahn-Anschluss nach München in den 1970er Jahren erfuhr der Markt einen erneuten Schub. Im Rahmen der großen Gemeindegebietsreform wurden Großhartpenning und große Teile von Föching im Jahre 1978 eingemeindet.

Die Gemeinde ist durch die attraktive landschaftliche Lage und die Nähe zu den Beschäftigungszentren München und Rosenheim ein äußerst beliebter Wohnstandort und kontinuierlich am Wachsen. Derzeit wohnen über 16.500 Personen mit Erst- und Zweitwohnsitz in Holzkirchen.

3.1 Ortsentwicklungskonzept

Der Markt Holzkirchen hat im Jahre 2017 ein Ortsentwicklungskonzept (OEK) durch das Planungsbüro Skorka aus Neuried erarbeiten lassen, in dem Ziele und Schlüsselprojekte als Grundlage für die künftige Entwicklung des Orts dargestellt werden. Die Beteiligung der Bürger erfolgte in Form eines „Bürgergutachtens“.

Die Durchführung des Realisierungswettbewerbs „Tölzer Straße“ wird als eines der Projekte im OEK aufgeführt. Für das Wettbewerbsgebiet wird im OEK die Vision einer kompakten Wohnbebauung zu Gunsten von großzügigen Freiflächen, guten Grün- und Wegevernetzungen in die freie Landschaft und einer hochwertigen Nutzung entlang der Tölzer Straße entwickelt.

4. Wettbewerbsgebiet und nahe Umgebung

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich ca. 600 m südwestlich des Gemeindezentrums zwischen der Tölzer Straße (B 13) und der Baumgartenstraße und ist ca. 3,5 Hektar groß. Das Gebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Es befinden sich folgende Grundstücke im Wettbewerbsgebiet:
Flurnummern 975, 981, 981/1, 981/3, 981/4, 982(T), 988, 988/4, 984 und 70.

Aktiver Landwirt

Auf den Flurstücken mit den Nummern 984 und 70 (im Realisierungsabschnitt 2) befindet sich ein Bauernhof mit aktiver Landwirtschaft im Vollerwerb mit momentan 12 Kühen. Von diesem Betrieb gehen Emissionen aus. Eine Veränderung des landwirtschaftlichen Betriebs ist derzeit nicht absehbar. Dennoch sind im Realisierungsabschnitt 2 Lösungen für die Entwicklung des Wohngebiets ohne aktive Landwirtschaft darzustellen. Der Erhalt oder der (Teil-) Abbruch der Gebäude ist entwurfsabhängig.

Eigentumsverhältnisse

Insgesamt gibt es acht verschiedene Eigentümer innerhalb des Wettbewerbsgebiets, die gemeinsam ein Konzept für das Gebiet entwickeln möchten. Ca. ein Drittel der Fläche wird von der Marktgemeinde selbst entwickelt.

Nahe Umgebung des Wettbewerbsgebiets

Die unmittelbare Umgebung des Wettbewerbsgebiets ist geprägt von unterschiedlicher Bebauung:

- im Nordwesten und -osten schließt II-geschossige Wohnbebauung mit Satteldach entlang der Baumgarten- und der Holzstraße an, dahinter, Richtung Ortsmitte, befinden sich großformatige Baukörper der Grund- und Hauptschule sowie des Hallenbads
- in der Nordostecke des Wettbewerbsgebiets ist ein aktiv genutztes landwirtschaftliches Anwesen mit Wohnhaus, Scheune und Stallungen, dahinter, an der Holzstraße, ein II-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus mit Satteldach
- östlich und südlich an der Tölzer Straße befinden sich II- bis III-geschossige Wohnhäuser mit Satteldächern, teilweise mit gewerblicher Nutzung im EG
- an der Bergfriedstraße sind II-geschossige Reihenhäuser mit Satteldächern sowie ein V-geschossiges Punkthaus mit Walmdach
- im Westen öffnet sich das Wettbewerbsgebiet zur Landschaft hin

4.1 Planungsrechtliche Grundlagen

Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit innenliegender Grünfläche/Spielplatz und entlang der Tölzer Straße als Mischgebiet (MI) dargestellt. Planungsrechtlich werden die Grundstücke derzeit größtenteils als Außenbereich im Innenbereich (§ 35 BauGB) beurteilt.



Lage Wettbewerbsgebiet in Holzkirchen; ohne Maßstab © Daten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Die bestehenden Wohngebiete im Nordwesten und Westen sind ebenfalls als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Entlang der Tölzer Straße wird das Mischgebiet zum Ortskern hin fortgeführt.

Im westlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets liegt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 8 „Zwischen Tölzer-, Baumgartner- und Bergfriedstraße“ vor. Der Bebauungsplan muss nicht berücksichtigt werden.

4.2 Vorangegangene Untersuchungen

Im Jahr 2014 wurde ein Bebauungsvorschlag für einen Teilbereich des Areals von Eberhardt von Angerer, Architekt/Stadtplaner, erarbeitet. Der Bebauungsvorschlag liegt den Wettbewerbsunterlagen bei. Dieser Plan dient lediglich der Information und ist nicht zu beachten, da er nicht mehr den aktuellen Zielvorstellungen entspricht.

4.3 Verkehr

Holzkirchen ist mit Zügen der S-Bahn München, Regionalzüge des Bayerischen Oberlandbahn (BOB) und des Meridian in Richtung München verkehrlich angebunden. Die Regionalzüge verbinden Holzkirchen weiter in Richtung Tegernsee, Bayrischzell, Lenggries und Rosenheim.

Holzkirchen ist über die Bundesautobahn A 8 (München - Salzburg) und die Bundesstraße B 13 (München - Bad Tölz) sowie B 318 (Holzkirchen - Tegernsee) erschlossen.

Es verkehren in Holzkirchen fünf Regionalbuslinien, die hauptsächlich auf den Schülerverkehr ausgerichtet sind. Ergänzend gibt es drei Ortsbuslinien. Im Süden des Wettbewerbsgebiets befindet sich im Kreuzungsbereich der Tölzer Straße und der Guffertstraße eine Bushaltestelle, die von der Ortsbuslinie 4 drei Mal täglich angefahren wird.

Das Wettbewerbsgebiet wird heute über die Tölzer Straße und die Baumgartenstraße erschlossen. Die Tölzer Straße hat eine Verkehrsbelastung von bis zu 275 Fahrzeuge/15-Minuten (s. Verkehrsgutachten).

Fußläufig ist die Ortsmitte vom Wettbewerbsgebiet in ca. 10min zu erreichen, der Bahnhof in ca. 16 Gehminuten.

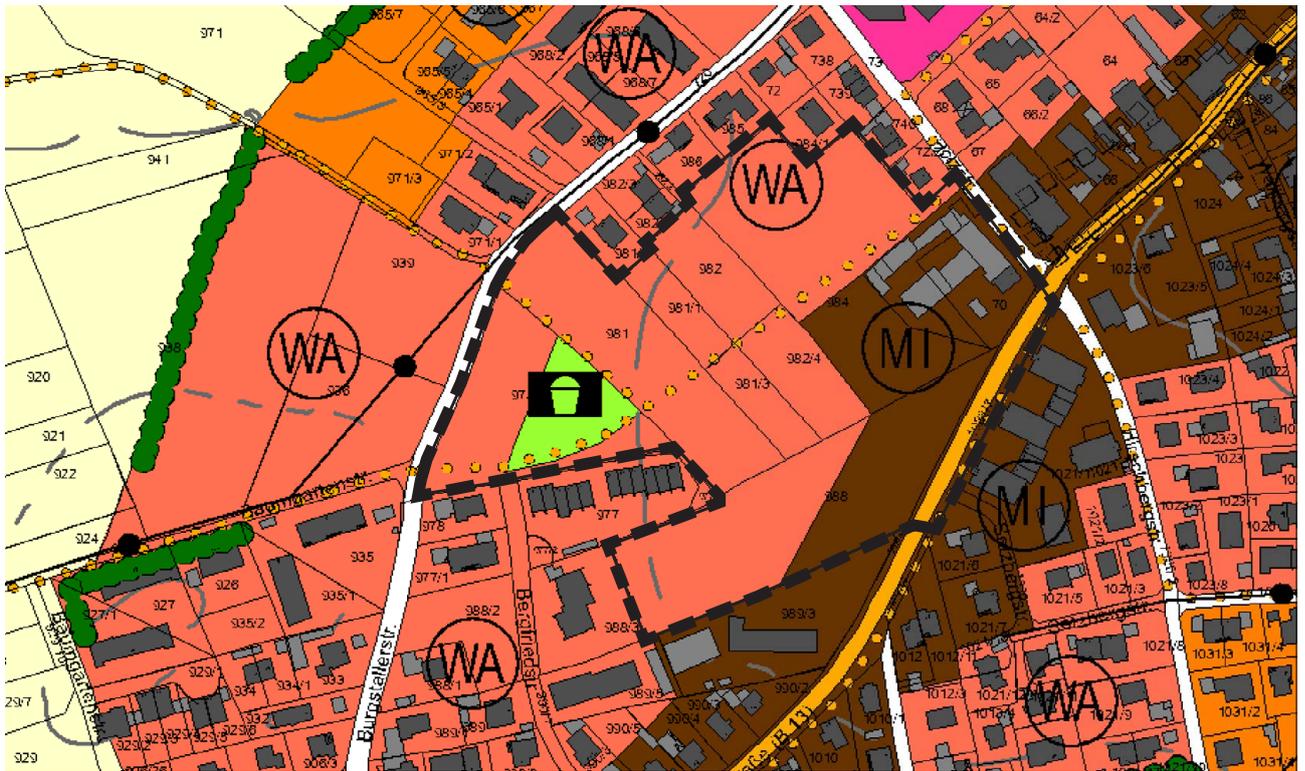
4.4 Emissionen

Lärmemissionen

Es gehen Lärmemissionen von der Tölzer Straße im Osten des Wettbewerbsgebiets und von dem landwirtschaftlichen Betrieb im nordöstlichen Bereich des Wettbewerbsgebiets aus. Weitergehend ist mit Emissionen durch die zukünftig geplanten Einzelhandelsnutzung auszugehen. Die schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung ist den Wettbewerbsunterlagen beigelegt und ist zu beachten.

Geruchsemissionen

Vom im Wettbewerbsgebiet befindlichen aktiven Landwirt gehen Geruchsemissionen aus. Der einzuhaltende Abstand von 50m vom Stallgebäude zur geplanten Wohnnutzung ist in einem Plan gekennzeichnet und zu berücksichtigen.



Ausschnitt Flächennutzungsplan; ohne Maßstab



Blick auf Ortsmitte und Mischgebiet entlang Tölzer Straße



Blick über das Wettbewerbsgebiet nach Norden



Mehrfamilienhäuser östl. des Wettbewerbsgebiets



Tölzer Straße in Blickrichtung Süden

- 4.5 Topografie**
- Das Gebiet ist von Westen nach Osten hin abschüssig mit einer Differenz von ca. 6 m. Im Westen an der Baumgartenstraße liegt der höchste Bereich auf ca. 697,5 m ü. NN, im Osten liegt das Gelände bei ca. 691,5 m ü. NN..
- 5. Landschaft, Struktur und Ökologie**
- Holzkirchen liegt in einer äußerst reizvollen Landschaft am Übergang von der bewaldeten, ebenen Zone im Münchner Süden sowie dem hügeligen und von offenen Flächen geprägten Voralpenbereich. Auf Grund der Topografie und vieler Wiesen- und Ackerflächen ergeben sich immer wieder hochwertige und intakte Blickfelder in die Landschaft. Auch vom Wettbewerbsgebiet aus ergeben sich verschiedene Blickbeziehungen in die Landschaft, insbesondere im westlichen Bereich entlang der Baumgartenstraße.
- Das Wettbewerbsgebiet wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich des Bauernhofs entlang der Tölzer Straße befinden sich mehrere ortsbildprägende Obstbäume, die als erhaltenswert gesehen werden.
- 6. Baukultur in Holzkirchen**
- “In Holzkirchen weisen viele Bereiche ein intaktes Ortsbild mit einer durchgängigen Gebäudetypologie und einer einheitlichen Architektursprache auf. Prägend sind langgestreckte, meist II-geschossige Gebäude mit Satteldächern. Im Ortskern sind auch III-geschossige Bauweisen vorhanden. Die Gebäude haben Lochfassaden, als Materialien werden meist hell gestrichene Putzfassaden, oft in einer Kombination mit Holzverschalungen oder anderen Holzelementen, verwendet. Die Dächer weisen mittlere Dachneigungen auf und sind meist in Rot- und Brauntönen gedeckt. Da kaum Dachaufbauten wie Gauben vorhanden sind und Nebengebäude oftmals ähnliche Dachformen aufweisen, entsteht eine ruhige Dachlandschaft.“ (Auszug Ortsentwicklungskonzept, 2017)
- Das Ortsentwicklungskonzept hat als Ziel den Erhalt und die Weiterentwicklung des intakten Ortsbilds definiert. Vorhandene Gebäudetypologien und prägende Merkmale sollen fortgeführt und gern auch in einer zeitgemäßen Formensprache neuinterpretiert werden.



Kreuzung Tölzer Straße



Bebauung entlang der Tölzer Straße



Bauernhof im Osten von Tölzer Straße



Bauernhof im Osten



Reihenhäuser an der Bergfriedstraße



Bushaltestelle an der Tölzer Straße

Entwurfsanforderungen

7. Planungsziele

Im Wettbewerbsgebiet soll ein zukunftsweisendes Wohnquartier mit hoher Wohnqualität geschaffen werden. Es werden Wettbewerbsbeiträge erwartet, die

- ein zukunftsweisendes, qualitätsvolles Wohnquartier mit Schwerpunkt auf generationenübergreifendes Zusammenleben und Wohnen in allen Lebenslagen aufzeigen.
- eine zukunftsweisende städtebauliche, stadtgestalterische und ökologische Haltung zeigen.
- nicht rein gewinnmaximierend ausgelegt sind sondern trotz Kompaktheit Wohn- und Lebensqualität bieten.
- einen kompakten und flächensparenden Städtebau ermöglichen.
- eine Verknüpfung zwischen der nahen Umgebung, dem Ort und der Landschaft schaffen.
- ein Wohnquartier präsentieren, das ein hohes Identifikationspotential für künftige Bewohner bietet.
- eine soziale Mischung ermöglichen.
- nachbarschaftliches Miteinander anregen.
- die Erschließung auf ein notwendiges Minimum reduzieren und ein möglichst autoarmes Wohnquartier schaffen.
- den Fuß- und Radverkehr deutlich stärken und priorisieren.
- Verkehrsflächen auch Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsflächen sind.
- öffentliche Wege, Plätze und Grünflächen mit guter räumlicher Qualität bieten, hohe Aufenthalts- und Nutzerqualität für alle Generationen und Nutzergruppen aufweisen und Begegnungen der Bewohnerschaft fördern.
- einen Nahversorger, entwurfsbedingt Dienstleistung und eine Kindertagesstätte selbstverständlich integrieren.
- Möglichkeiten einer funktionalen Parzellierung und abschnittsweiser Realisierung aufzeigen.

7.1 Wohnen

Der Auslober wünscht sich die Schaffung eines Wohnstandorts mit hoher Wohnqualität und einer hohen städtebaulich-freiraumplanerischen Qualität. Es wird eine für Holzkirchen angemessene kompakte und verdichtete Baustruktur gewünscht. Der Schwerpunkt liegt klar auf der Gebäudetypologie „Geschosswohnungsbau“ mit Mietwohnungen, vereinzelt sind auch gemeinschaftlich orientierte Wohnprojekte, wie beispielsweise eine Baugenossenschaft oder eine Baugruppe denkbar. Im Übergangsbereich zur kleinteiligeren Wohnstruktur sind in geringem Maße Doppel- oder Reihenhäuser denkbar. Das beabsichtigte Wohnungsangebot sieht unterschiedliche Wohnungsgrößen vor, die Wohnen für alle Altersgruppen ermöglichen.

Für die Berechnung der gesamten Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern ist von durchschnittlichen 93 m² Geschossfläche (BGF) pro Wohneinheit auszugehen. Dies entspricht einer Wohnfläche von 65-70 m²; einschl. anteilig Erschließung und Konstruktion. Alle Mehrfamilienhäuser sollen barrierefrei gemäß der Bayerischer Bauordnung geplant werden.

Um das nachbarschaftliche Miteinander vor allem auch zwischen den Generationen zu stärken, ist im Realisierungsabschnitt 1 ein Gemeinschaftsraum (ca. 80 m² für private Feiern, Treffen, Angebote) mit zugehörigen Freiflächen

vorgesehen. Der Gemeinschaftsraum ist in einem der (Wohn-) Gebäude zu integrieren.

7.2 Nebenanlagen

Entwurfsbedingte Nebenanlagen sind gestalterisch in das Gesamtkonzept zu integrieren. Hinweise zum gestalterischen und funktionalen Umgang mit Nebenanlagen werden erwartet, sofern Fahrräder, Kinderwägen, Müll außerhalb der Gebäude angeordnet werden.

7.3 Bauliche Höhenentwicklung

Unter Berücksichtigung von Höhenlage, Sichtbeziehungen, Nachbarbebauung und Städtebau kann eine Höhenentwicklung bis zu max. 5 Vollgeschossen erfolgen.

7.4 Bauliche Dichte

Zur Schaffung von zentrumsnahen Wohnraum ist eine kompakte Bebauung mit einer für Holzkirchen angemessenen hohen Dichte gewünscht. Es wird keine konkrete Bebauungsdichte vorgegeben. Ein angemessenes Verhältnis von Bebauung zu Freiflächen zu finden, ist Bestandteil der Entwurfsaufgabe.

7.5 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen zu den angrenzenden Bestandsgebäuden sind entsprechend der Vorgabe der Bayerischen Bauordnung einzuhalten. Innerhalb des Wettbewerbsgebiets ist eine punktuelle Reduzierung unter Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse möglich.

7.6 Einzelhandel

Es soll ein Nahversorger (kein Vollsortimenter) mit einer Geschossfläche von max. 1.200 m² BGF (Verkaufsfläche max. 800 m²) geplant werden, der das neue Quartier aber auch die Umgebung versorgt.

Der Nahversorger soll entlang der B13 entstehen und kann in ein Wohngebäude integriert werden. Es wird ein Vorschlag erwartet, der sich gut in das Ortsbild von Holzkirchen einfügt, sich sowohl zur Tölzer Straße, als auch zum Wohnquartier orientiert und möglichst keine Rückseite hat.

Der Nahversorger ist gut an das Fuß- und Radwegenetz innerhalb und außerhalb des Wohnquartiers anzubinden und der Eingang entsprechend zu orientieren. Der guten Erreichbarkeit durch Fußgänger und Radfahrer ist entgegen der sonst üblichen Handhabung eine klare Priorität zu geben. Die Erschließung durch PKW und Lieferfahrzeuge erfolgt über die Tölzer Straße.

Die notwendigen PKW-Stellplätze sollen nur in einer geringen Anzahl oberirdisch angeordnet werden. Für die Mehrzahl der Stellplätze werden alternative Lösungen gefordert, die eine attraktive und sichere Erreichbarkeit des Eingangs für alle Verkehrsteilnehmer (Autofahrer, Fußgänger und Radfahrer) sicherstellt. Es sind beispielsweise eine Tiefgarage oder ins Gebäude integrierte Stellplätze denkbar. Weitere Angaben zu den Stellplätzen sind unter Punkt 7.12 zu finden.

Anlieferung Einzelhandel

Die Anlieferung muss zum Schutz der umliegenden Wohnbebauung eingehaust und gestalterisch integriert sein. Die erforderlichen Radien sind zu berücksichtigen. Ein sparsamer Umgang mit Erschließungs- und Anlieferflächen ist gewünscht.

- 7.7 Dienstleistungen** Entlang der Tölzer Straße sind in den Erdgeschossbereichen ergänzend wohnungsnah Dienstleistungen vorstellbar. Es soll keine Konkurrenzwirkung zur Ortsmitte entstehen.
- 7.8 Kindertagesstätte** Im Wettbewerbsgebiet ist eine gemeindliche Kindertagesstätte mit acht Gruppen und dazugehörigen Außenspielflächen zu planen. Die Kindertagesstätte soll sowohl dem neuen Wohngebiet, als auch den umliegenden Wohngebieten dienen. Es ist von einer Geschossfläche von 2.400 m² (BGF) und Freispielflächen von ca. 2.600 m² auszugehen. Die Kindertagesstätte soll in ein Gebäude integriert werden. Sie kann auf mehreren Geschossen untergebracht werden. Die Kindertagesstätte ist im Realisierungsteil 1 zu planen.
- Zur Stärkung des Fuß- und Radverkehrs soll innerhalb und auch außerhalb des Wettbewerbsgebiets die Kindertagesstätte gut fußläufig und mit dem Rad erreichbar und an das bestehende und neue Rad- und Fußwegenetz angeschlossen sein. Angaben zu den notwendigen Stellplätzen für die Kindertagesstätte siehe Punkt 7.14 und 7.15
- 7.9 Landwirtschaftlicher Betrieb** Die Zukunft des landwirtschaftlichen Betriebs im Realisierungsabschnitt 2 (langfristige Entwicklung) ist unklar. Es ist von einem Fortbestehen des Betriebs in den nächsten Jahren auszugehen. Die Vorgaben zu den Emissionen des Betriebs müssen bei der Planung der beiden Realisierungsabschnitte berücksichtigt werden.
- In der Planung des Realisierungsabschnitts 2 ist davon auszugehen, dass die Landwirtschaft nicht mehr aktiv betrieben wird. Der (Teil-)Abbruch oder ggf. Erhalt der Gebäude zur Umnutzung (z.B. Teilnutzung als Hofladen, gastronomische Nutzung, kleiner Handwerksbetrieb mit Wohnung, Gemeinschaftseinrichtung, etc.) ist entwurfsbedingt.
- 7.10 Allgemeiner Hinweis** Es werden keine Fassaden der Gebäude gefordert.
- 7.11 Realisierungsabschnitte** Das Gebiet soll in zwei Realisierungsabschnitten entwickelt werden:
- Realisierungsabschnitt 1: Flurstücke 975, 981, 981/1, 981/3, 982 und 982/4.
Die derzeitigen Eigentumsverhältnisse sind nicht zu beachten, eine Neuparzellierung wird erwünscht. Eine spätere Grundstücksteilung sollte innerhalb des städtebaulichen Gesamtkonzepts möglich sein. Der Realisierungsabschnitt 1 soll zeitnah umgesetzt werden, die Erschließung muss auch ohne Flächen aus dem 2. Realisierungsabschnitt gewährleistet sein. Der Einzelhandel sowie die Kindertagesstätte sind in Realisierungsabschnitt 1 zu planen.
 - Realisierungsabschnitt 2: Flurstücke 984 und 70
Es ist von einer langfristigen Entwicklungsmöglichkeit auszugehen, da eine kurz- bis mittelfristige Änderung des landwirtschaftlichen Betriebs derzeit nicht voraussehbar ist, s. Pkt 7.9.
- Da davon auszugehen ist, dass der Realisierungsabschnitt 2 wesentlich später kommt, ist auf einen stimmigen Städtebau mit Erweiterungsmöglichkeit im Realisierungsabschnitt 1 zu achten.
Beide Realisierungsabschnitte sollen zu einem schlüssigen abgerundeten

Gesamtkonzept gestaltet werden. Sie sind zu jedem Zeitpunkt optimal zu erschließen, müssen in sich und im Gesamten funktionieren und eine gleichwertige städtebauliche und freiraumplanerische Qualität aufweisen.

7.12 Erschließung und Verkehr

Der Auslober wünscht sich ein möglichst autoarmes Wohnquartier. Vorschläge zu stellplatz- und autofreien Bereichen innerhalb des Wettbewerbsgebiets werden gewünscht. Es ist auf eine flächensparende direkte Erschließung für den motorisierten Verkehr zu achten. Schleichverkehr bzw. Durchgangsverkehr durch das Wohngebiet ist in jedem Fall zu vermeiden. Vorschläge zu innovativen/alternativen Verkehrskonzepten, wie z.B. Car-Sharing werden begrüßt. Die Straßen und Wohnwege sollen so gestaltet werden, dass sie neben der notwendigen Erschließungsfunktion Aufenthalts-, Spiel- und Kommunikationsflächen sind.

Die notwendigen Kfz-Straßen sollten so schmal wie möglich gestaltet werden. Die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche soll so gestaltet werden, dass mind. Begegnungsverkehr zwischen PKW/PKW möglich ist. Maßgeblich ist die Befahrbarkeit für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste. Auf beidseitig angeordnete Seitenräume (Schneeablage) in ausreichender Abmessung ist zu achten.



Realisierungsabschnitte; ohne Maßstab

Die Erschließung des Einzelhandels soll unmittelbar über die Tölzer Straße erfolgen. Eine Anbindung des Einzelhandels über das Wettbewerbsgebiet sollte vermieden werden, um nicht notwendigen Kfz-Verkehr, sowohl im Gebiet als auch in der Baumgartenstraße, zu vermeiden.

Besonderes Augenmerk ist auf eine hohe Attraktivität und Priorisierung für den Fuß- und Radverkehr zu richten. Das gesamte Gebiet soll für Fußgänger und Radfahrer durchlässig sein. Dabei ist auf das bestehende Wegenetz sowie Verbindung zu umliegenden Zielpunkten, beispielsweise Schule, Hallenbad, Ortsmitte, Landschaft und ÖPNV, zu achten. Die hierfür vorgesehenen Wege sollen ausreichend breit dimensioniert werden (> 2,50m). Auf den Kfz-Straßen ist der Radverkehr auf der Fahrbahn zu führen.

Entlang der Baumgartenstraße ist ein 1 m breiter Streifen zur Verbreiterung des Fuß- und Gehwegs einzuplanen.

Verkehrsgutachten

Im Rahmen des Verkehrsgutachtens (s. Anlage) wurden drei schematische Erschließungsvarianten vorgestellt:

Variante 1: Erschließung über drei Stichstraßen mit Wendeanlagen

Variante 2: Erschließung über Sammelstraße als Verbindung zwischen Baumgartenstraße und Tölzer Straße

Variante 3: Erschließung über Sammelstraße als Verbindung zwischen Holzstraße und Baumgartenstraße sowie über einen Stich zur Tölzer Straße

Alle drei Erschließungsvarianten können unter Berücksichtigung der Vorgaben aus der Auslobung als Grundlage für die Erschließung des Wettbewerbsgebiets herangezogen werden.

Linksabbiegespur Tölzer Straße

Wegen der überregionalen Bedeutung der Tölzer Straße (Bundesstraße 13) mit einer Verkehrsbelastung von 13.508 Kfz/24h (Stand 2015) ist die Errichtung einer Linksabbiegespur für die Erschließung zwingend notwendig. Diese sollte mindestens 3,25 m breit sein. Die Länge der Linksabbiegespur ist gemäß RASt herzustellen. Die durchgehenden Fahrstreifen sollten 3,50 m nicht unterschreiten.

Querungshilfe Tölzer Straße

Es ist eine neue Querungshilfe für Fußgänger- und Radfahrer über die Tölzer Straße an geeigneter Stelle im Zusammenhang mit dem bestehenden und neu zu planenden Fuß- und Radwegnetz vorzusehen.

Haltestelle Bus Tölzer Straße

Zur Attraktivierung des öffentlichen Personennahverkehrs ist mit guter fußläufiger Anbindung eine Bushaltestelle mit Wetterschutz entlang der Tölzer Straße in Richtung Großhartpenning zu integrieren. Zum barrierefreien Aus- und Einstieg wird im Haltebereich eine Bordsteinkantenhöhe von 16 cm vorgesehen.

7.13 Ver- und Entsorgung, Rettungswege, Feuerwehruzufahrten

Bei der Ausgestaltung der Verkehrsflächen ist auf Schleppkurven und Wendeflächen von Sonderfahrzeugen, wie zum Beispiel 3-achsigen Müllfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen, zu achten. Einschlägige Vorschriften in Bezug auf Erschließungsstraßen und Wendeanlagen sind zu beachten, insbesondere die Bayerische Bauordnung, die in Bayern gültigen „Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr“ (s. Anlagen) und die RAS 06. Sollten Stichstraßen geplant werden, müssen diese so ausgebildet sein, dass sie von Rettungsfahrzeugen, Winterdienst und für Notdurchfahrten beidseitig anfahrbar sind. Für Rettungsfahrzeuge und Winterdienst ist eine Durchfahrung des Gebiets zu ermöglichen. Für die Bergfriedstraße ist eine Notzufahrt von Norden aus einzuplanen.

7.14 PKW Ruhender Verkehr

Geschosswohnungsbau/Doppel-/Reihenhäuser

Ziel des Auslobers ist, ein möglichst autoarmes Wohnquartier zu schaffen.

- **Stellplatzschlüssel Bewohner Geschosswohnungsbau**
Es sind 1,5 Stellplätze je Wohneinheit im Geschosswohnungsbau anzusetzen. Zur Berechnung des Bedarfs sind durchschnittliche 93m² pro Wohneinheit anzusetzen.
- **Stellplatzschlüssel Bewohner Doppel- und Reihenhäuser**
Für Doppelhäuser/Reihenhäuser sind 2,0 Stellplätze pro Gebäudeeinheit anzusetzen. Die Unterbringung ist entwurfsabhängig. Bevorzugt sollen die Stellplätze in einer (Sammel)Tiefgarage untergebracht werden können, ausnahmsweise auch oberirdisch. Zwei hintereinander angeordnete Stellplätze sind möglich.
- **Stellplatznachweis Besucherparken**
10 % der nachzuweisenden Stellplätze müssen als Besucherparken oberirdisch im öffentlichen Raum nachgewiesen werden. Die oberirdischen Stellplätze sind in das Freiflächenkonzept zu integrieren. Sie sind so zu gestalten, dass die Flächen bei Nichtbenutzung als Aufenthalts- und Spielflächen genutzt werden können.
- **Tiefgarage Wohnbebauung**
Der ruhende Verkehr für die Wohnbebauung soll überwiegend in direkt erschlossenen Tiefgaragen untergebracht werden. Es sollen Konzepte für den ruhenden Verkehr aufgezeigt werden, die eine Bündelung der Kfz-Stellplätze in der Nähe der Quartierszugänge ermöglichen. Die Tiefgaragen sollten auf kurzem Weg von der Tölzer Straße, der Baumgarten- und ggf. Holzstraße (im Realisierungsabschnitt 2) anfahrbar sein und möglichst in die Gebäude integriert sein. Die Tiefgaragen sind unter Berücksichtigung der Topografie zu planen. Für die Tiefgaragen ist nur eine flächenmäßige Darstellung der Tiefgaragenstellplätze einschließlich der Rampenzufahrten gefordert. Für die Stellplatzflächenbilanz sind 25 m²/Stellplatz anzusetzen.

Die Bündelung der Stellplätze sollte sich auf 3 bis maximal 5 Standorte (insgesamt für beide Realisierungsabschnitte) verteilen, eine einzelne zentrale Quartiersgarage ist nicht gewünscht. Die Realisierungsabschnitte sind zu beachten.

Stellplatznachweis Einzelhandel

Für den Nahversorger sind insgesamt 40 PKW-Stellplätze (1 Stellplatz je 20 m² VK) vorzusehen. Diese sind gestalterisch zu integrieren (z.B. Parkdeck oder Tiefgarage) und nur in geringer Anzahl (insgesamt ca. 8 PKW-Stellplätze) oberirdisch anzubieten. In den Parkplatz soll eine Wertstoffinsel integriert werden.

Stellplatznachweis Dienstleistung

Für Dienstleistungen sind 1 Stellplätze pro 40 m² BGF (entspricht ca. 30 m² Nutzflächen) in einer Tiefgarage/Sammelgarage, ggf. kombiniert mit der Stellplatzanlage des Einzelhandels nachzuweisen.

Stellplatznachweis Kindertagesstätte

Der Kindertagesstätte sind 16 Stellplätze für die Mitarbeiter zuzuordnen. Diese können konzeptabhängig auch in der Tiefgarage eines Wohngebäudes oder des Nahversorgers untergebracht werden. Zusätzlich sind mind. 8 Kurzzeitstellplätze oberirdisch für den Hol- und Bringverkehr einzuplanen, welche zu Spitzenzeiten möglichst effizient ausgenutzt werden können. Da bei Stoßzeiten mit erhöhtem Hol- und Bringverkehr zu rechnen ist, werden intelligente Konzepte gefordert, die die Belange aller Verkehrsteilnehmer erfüllen.

Entwurfsbedingt können die oberirdischen Stellplätze für den Hol- und Bringverkehr mit den Stellplätzen des Nahversorgers kombiniert werden. Synergien, die z.B. durch doppelte Belegung aufgrund zeitlich versetzter Nutzung möglich sind, sollten Berücksichtigung finden.

7.15 Fahrradabstellplätze

Für Fahrradabstellanlagen sind bereits im städtebaulichen Entwurf ausreichende Flächen vorzusehen. Je Wohneinheit sind 2 Fahrradstellplätze gefordert. Für die Fahrradstellplatzflächenbilanz sind 1,5 m² / Fahrradstellplatz anzusetzen. Es wird nur eine flächenmäßige Darstellung der Fahrradstellplätze gefordert.

Im Geschosswohnungsbau sind (ab 4 Wohneinheiten) für die Fahrradabstellplätze überdachte, umschlossene und absperrbare Räume/Nebengebäude zum Einstellen der Fahrräder in ausreichender Größe einzuplanen. Mindestens 50 % dieser Stellplätze sind oberirdisch herzustellen (z.B. Fahrradhaus).

Für die Kindertagesstätte sind ausreichende Abstellflächen für Roller, Laufräder und Lastenfahrräder gefordert (ca. 50 m²).

Für den Nahversorger sind ca. 16 Fahrradstellplätze (je 1 Fahrradstellplatz je 50 m² VK) einzurechnen.

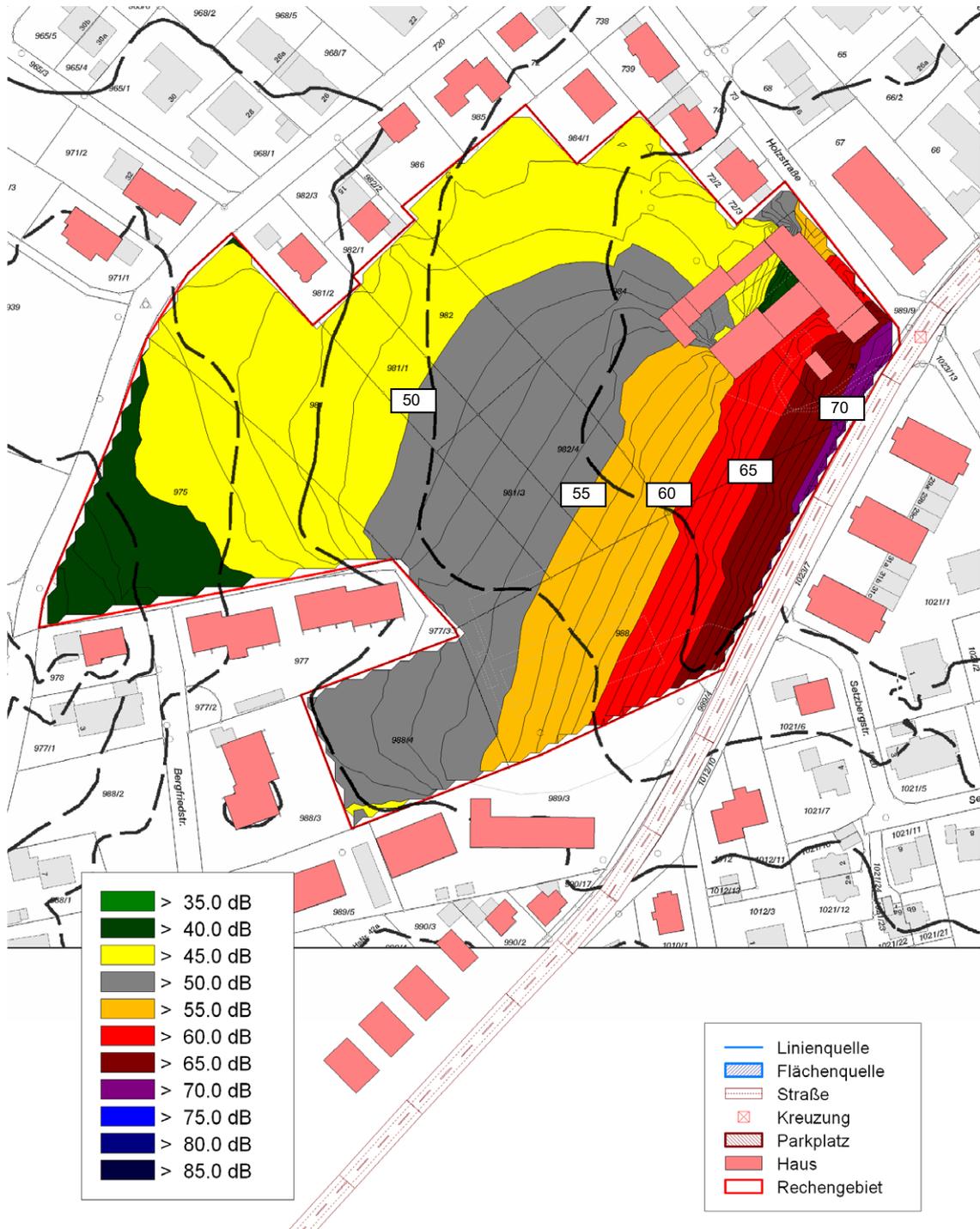
7.16 E-Mobilität

In Holzkirchen soll die Nutzung von E-Mobilität gestärkt werden. Es sollen gut erreichbare Ladestationen für E-Bikes und Elektroautos in angemessener Anzahl im öffentlichen Raum vorgesehen werden.

7.17 Freiraumkonzept, Grünflächen, Kinderspielplätze, Begegnungsflächen

Im Wettbewerbsgebiet sollen angemessene öffentliche Grün- und Freiflächen für die Anwohner des Wohnquartiers geschaffen werden. Der Auslober wünscht sich ein Wohnquartier mit guter Freiraumgestaltung und hoher Aufenthaltsqualität des privaten, halböffentlichen und öffentlichen Raums.

Die Freiflächen sollen Begegnungsräume sein, die das soziale Leben und das nachbarschaftliche Miteinander innerhalb des Gebiets anregen, wie z.B.



Verkehrsräusche Rasterlärmkarte Tag – 1.OG

einem Quartiersplatz. Öffentliche bzw. halböffentliche Räume sollen sich in der Gestaltung von privaten Räumen zur Wahrung der Privatsphäre spürbar unterscheiden.

Eine Verbindung zur umliegenden Landschaft im Sinne des im Ortsentwicklungskonzepts dargestellten „Grünbandkonzepts“ wird erwünscht.

Grundsätzlich soll im gesamten Wettbewerbsgebiet ein sicheres Spielen der Kinder im Wohnumfeld und im öffentlichen Raum möglich sein. Darüber hinaus ist ein Spielplatz für das gesamte Wohngebiet zu planen, welcher als sozialer Treffpunkt für alle Generationen geeignet ist und dementsprechend ausgestattet wird. Die Spielmöglichkeiten können konzeptabhängig auch als dezentrale „Spielinseln“ entlang des grünen Bands platziert werden. Ergänzt werden die Spielmöglichkeiten durch wohnungsnahen Spielplätze nach BayBO.

7.18 Umgang mit Niederschlagswasser

Die Oberflächenentwässerung hat auf dem eigenen Grundstück zu erfolgen.

Niederschlagswasser soll auf den eigenen Grundstücken versickert werden. Dies gilt sowohl für die privaten Grundstücke, als auch für die Entwässerung der öffentlichen Flächen (Plätze, Wege, Straßen). Das Gelände sowie die Dachflächen sollen idealerweise an der Oberfläche mit Mulden und Rigolen entwässert werden, eine Kombination mit Sickerschächten ist jedoch möglich. Die Maßnahmen zur Entwässerung des Niederschlagswassers sollen gestalterisch in das Freiraumkonzept integriert werden. Als Richtwert für eine Mulde kann 0,17 m² pro m² versiegelter Fläche angesetzt werden. Bei Rigolen ist bei einer Breite von 2,0 m, pro 1 m² abflusswirksamer Fläche eine Länge von 0,05 m Länge erforderlich. Pro Sickerschacht können ca. 250 m² versiegelter Fläche entwässert werden.

7.19 Energie und Klimaschutz Blockheizkraftwerk

Das Areal soll voraussichtlich an die Fernwärme angeschlossen werden. Vorsorglich soll trotzdem ein Standort für ein Blockheizkraftwerk eingeplant werden. Hier ist eine Fläche von ca. 300 m² erforderlich. Das Werk muss mit einem Wartungsfahrzeug anfahrbar sein.

Von Eigentümerseite her besteht der ausdrückliche Wunsch einen ressourcenschonenden Städtebau mit energieeffizienten Gebäuden zu vereinbaren. Überlegungen zum Thema Energie und Umweltschutz auf städtebaulicher Ebene werden von dem Auslober begrüßt.

7.20 Lärm Immissionen

Die Lärmquellen sind im Entwurf zu berücksichtigen. Die Marktgemeinde Holzkirchen erwartet dazu Lösungen zur Anordnung und Ausrichtung der Baukörper und somit ein städtebauliches Konzept, das ruhige Wohnverhältnisse ermöglicht. Die Bebauung entlang der Tölzer Straße soll den primären Lärmschutz für das dahinterliegende Wohnquartier darstellen. Zugunsten einer attraktiven Ortsdurchfahrt ist die Errichtung einer Lärmschutzwand nicht gewünscht.

Auszug aus der Schalltechnischen Untersuchung:

Verkehrsgeräusche:

Aufgrund der Verkehrsgeräusche der Tölzer Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für WA-Gebiete und auch für MI-Gebiete insbesondere im östlichen Bereich des Plangebietes überschritten. Die Berechnungen zeigen ferner, dass auch unter Berücksichtigung einer Schallschutzwand entlang der Tölzer Straße nur geringe Pegelminderungen innerhalb des Plangebietes erzielt werden können.“

Aus diesem Grund sollte aus schalltechnischer Sicht entlang der Tölzer Straße Wohnungsbau nur unter Berücksichtigung schallreduzierender Maßnahmen erfolgen.

Bei einer Errichtung von schutzbedürftiger Wohnbebauung im Nahbereich zur Tölzer Straße sollten folgende Maßnahmen Beachtung finden:

- Es ist eine geeignete Gebäudeanordnung vorzunehmen, beispielsweise kann durch eine riegelartige Bebauung entlang der Straße eine Abschirmung der dahinterliegenden Bereiche erzielt werden.
- Durch eine angepasste Grundrissgestaltung sollten schutzbedürftige Bereiche (z.B. Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer) nach Möglichkeit an schallabgewandten Gebäudefassaden situiert werden.
- Sofern schutzbedürftige Räumlichkeiten an besonders schallbeaufschlagten Fassaden vorgesehen werden, ergeben sich erhöhte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile. Unter bestimmten Umständen sind fensterunabhängige Belüftungseinrichtungen oder verglaste Vorbauten (Loggien) vorzusehen.

Im vorliegenden Fall sind für die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (Wohn-, Kinder- und Schlafzimmer) der geplanten Wohnbebauung (insbesondere an den unmittelbar dem Straßenverkehrslärm ausgesetzten Hausfassaden) erhöhte Gesamtschalldämm-Maße gemäß der DIN 4109 in Höhe von etwa $R^*_{w} = 35$ bis 45 dB (je nach Entfernung zur Straße) einzuhalten. Für die Schlaf- und Kinderzimmer ist in den Bereichen, in denen nachts ein Beurteilungspegel in Höhe von 45 bzw. 50 dB(A) überschritten wird, eine fensterunabhängige Belüftung sicherzustellen.

Die Schallschutzmaßnahmen sind bei Vorliegen einer endgültigen Planung zu konkretisieren.

Landwirtschaft:

Die Berechnungen zeigen, dass die Immissionsrichtwerte für WA-Gebiete innerhalb des Plangebietes aufgrund der Emissionen der bestehenden Landwirtschaft eingehalten werden können. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind diesbezüglich nicht erforderlich.

Weitere allgemeine Planungshinweise

- Werden auf dem Plangrundstück Tiefgaragen geplant, so ist zu vermeiden (auch zum Schutz vor lästigen Lichtimmissionen), dass die Tiefgaragen- ein- bzw. Ausfahrten in die Richtung von schutzbedürftiger Wohnbebauung zeigen. Dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechend sollten Tiefgaragenrampen eingehaust werden.
- Durch Büronutzungen entstehen in der Regel nur geringe Geräuschemissionen durch den Mitarbeiter-/Besucherverkehr und Warenanlieferungen. Im Zuge der Planungen sind daher in MI- und MK-Gebieten keine besonderen Maßnahmen zu beachten, sofern eine Nutzung nur während der Tageszeit stattfindet.“

Die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sind bei Vorliegen einer konkreten Eingabeplanung und eines Nutzungskonzeptes zu konkretisieren.

7.21 Immissionschutz Geruch

Auf der Grundlage der Empfehlungen des Arbeitskreises zum Schutz der Landwirtschaft wird ein Mindestabstand von 50 m von den Stallaußenwänden bis zu den geplanten Wohngebäuden im Wettbewerbsgebiet gefordert. Freiflächen und Nebengebäude etc. können innerhalb dieses Radiuses liegen.

7.22 Barrierefreiheit

Der Markt Holzkirchen wünscht sich eine barrierefreie Gestaltung der Freiflächen und öffentlichen Bereiche, der Grundstücke und Gebäude, sowie deren Zugänge. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18040 anzuwenden.

7.23 Gesetzliche Vorgaben

Es gelten die allgemeinen, einschlägigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften in der jeweils rechtsgültigen Fassung sowie DIN-Normen.

7.24 Wirtschaftlichkeit

Es werden effiziente Strukturen gewünscht, die gut parzellierbar sind und eine hohe Wirtschaftlichkeit erwarten lassen.



Immissionsschutz Geruch Mindestabstand 50 m; ohne Maßstab

Teil III - Beurteilungskriterien

Die eingehenden Arbeiten werden grundsätzlich nach den folgenden Kriterien bewertet:

- Qualität der städtebaulichen Struktur
- Einbindung in die Umgebung
- Freiraumqualität einschl. Barrierefreiheit
- Erschließung und Wegenetz
- Umsetzbarkeit der Realisierungsabschnitte
- Wirtschaftlichkeit
- Energetische und ökologische Aspekte

Die Reihenfolge der Kriterien stellt keine Gewichtung dar.

Das Preisgericht behält sich für die Bewertung der eingereichten Arbeiten vor, die angegebenen Kriterien zu differenzieren und eine Gewichtung vorzunehmen.