



Vorschläge

Neubaugelbiet Wächterhofstraße West Höhenkirchen-Siegertsbrunn

15.11.2023

Plan Baugebiet

NEUES WOHN- UND GEWERBE GEBIET

Westlich der Wächterhofstraße

Nördliches Grundstück

FINr. 89, Gesamtfläche ca. 40.000 m²

⇒ Zum Ausbau des Wirtschaftsstandorts
passendes Gewerbe

Südliches Grundstück

FINr. 89/1, Gesamtfläche ca. 21.000 m²

⇒ Wohnbebauung und Bebauung zu
sozialen Zwecken

⇒ Grünfläche

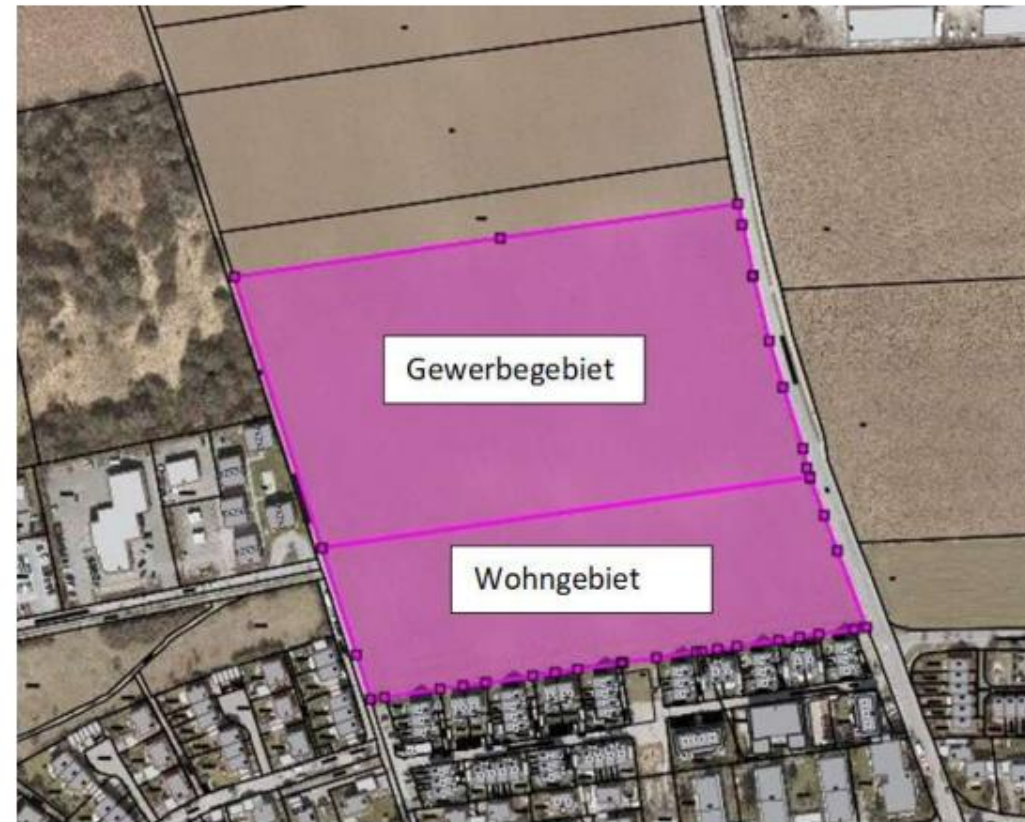


Abb. : gmv

Quelle: <https://www.hoehenkirchen-siegersbrunn.de/de/Aktuelles/Neuigkeiten/Neuigkeit?id=2176&item=article&view=publish>



1 Beschleunigte Planung

- Zentrales und aktuelles Thema ist die Beschleunigung der Prozesse im Bereich der öffentlichen Verwaltung.
- Wir erwarten, daher einen Baubeginn in 2026, vor allen Dingen für das Gewerbegebiet.
- Die Erstellung der Bebauungspläne und die Abstimmung mit den Bürgern und anderen Verfahrensbeteiligten sollte in diesem Zeitrahmen erfolgen

2 Ganzheitliche und zeitgleiche Entwicklung der Bebauung



Mit dem Ziel, Synergien besonders im Bereich der Energieversorgung und eine gute Abstimmung zwischen den Belangen des WOHNENS und der GEWERBEANSIEDLUNG zu erreichen, sollen die Bebauungspläne zeitgleich entwickelt werden.

Immerhin zeigte die Entwicklung des Gewerbegebiets Siegertsbrunn-Nord, dass solche Gewerbegebiete in Nähe von Wohngebieten hierorts nicht unumstritten sind.



3 Bauliche Gestaltung

- Es wird **Geschosswohnungsbau** im Bereich WOHNEN vorgeschlagen
 - EFH, DH(H) und RH sind in Höhenkirchen-Siegersbrunn **reichlich vorhanden** und im Übrigen der demografischen Entwicklung geschuldet z.T. nur mit 1 oder 2 Bewohnern belegt: Hier ist also in absehbarer Zeit Nachzug zu erwarten. Es besteht somit kein dringlicher Zubaubedarf
 - **Energieeffizientes Bauen und zentrale Wärmeversorgung** lassen sich im Geschosswohnungsbau leichter verwirklichen*
 - In Deutschland fehlen **altersgerechte** Wohnungen**, was auch im Ort ein Problem in Hinblick auf die demografische Entwicklung sein dürfte. Solche Wohnungen können im Geschosswohnungsbau (1-3 Zimmer) gut hergestellt werden. Insofern sollten idealerweise 100 % der Wohnungen barrierefrei erbaut werden
- Für alle Bereiche werden Flachdächer vorgeschlagen, da hier sowohl Dachbegrünung als auch PV-Belegung*** sich gut / ertragsstark realisieren lassen.
- Durch stärkere **vertikale Bebauung** werden bei gleicher Gesamtwohn- bzw. Nutzfläche versiegelte Grundflächen eingespart sowie Freiflächen mit ökologischen oder Freizeitwert gewonnen

* Vergleichsweise günstiges Verhältnis Wohn-/Nutzfläche zu Fläche der Gebäudehülle

** Vgl. Zukunft des Bestandes, ARGE zeitgemäßes Bauen, Forschungsbericht 82, 2022: 12 Mio. Senioren-HH verfügen über 1 Mio. barrierefreie Wohnungen

*** Vgl. Wohngebiet Bahnhofstraße (Parkplatz alte Edeka), wo der PV-Ertrag durch Dachfenster/Gauben etc. deutlich geschmälert wird



4 Entwicklung des Gewerbegebiets

Die Anwerbung von Gewerbe sollte basieren auf

- Priorität 1: **Renditestarkes** Gewerbe zur Stärkung der Finanzkraft der Gemeinde
- Priorität 2: **Geringer** gewerbe-spezifischer Primärenergiebedarf
- Priorität 3: Die **Geschäftsziele des** Gewerbes sollten einen klaren und fördernden Bezug zu den Klimazielen Deutschlands und der Gemeinde aufweisen

5 Energetische Gebäudeeigenschaften und Wärmeversorgung



- Aufbau eines **Nahwärmenetzes** zur gemeinschaftlichen Versorgung auf Basis möglichst 100% erneuerbarer Energie. Dabei sollte ein Spektrum an Realisierungsmöglichkeiten untersucht werden*
- Der Gebäudeeffizienzstandard, z.Z. EH55, definiert die Wärmeisolierung bzw. -rückgewinnung. Darüber hinaus gehende Anforderungen (z.B. „Nullenergiehaus“) müssen durch erhöhte Förderung (Bund, Land, Kommune) zumindest teilweise kompensiert werden
- Inwieweit das Gewerbe- und Wohngebiet als „klimaneutrales Quartier“ erstellt werden kann, sollte mit den Eigentümern/Bauherren geprüft werden, insbesondere ob eine Energiegemeinschaft** realisiert werden kann, siehe auch 8. Elektrische Energie
- Inwieweit im Bereich SOZIALBAU die Gemeinde eine **Vorbildfunktion** (siehe GEG § 4) verwirklicht werden könnte, ist noch zu klären, z.B. durch Einsatz klima-neutraler Baumaterialien

* Z.B. Hybridheizungen auf Basis Solarthermie, (Groß-) Wärmepumpen, Wärmerückgewinnung aus Abwasser, kalte Nahwärme, ggf. Abwärme aus Gewerbe

** Siehe EU Erneuerbare-Energien-Richtlinie RED II

6 Wassermanagement



- Gründächer (Flachdach) (Sedum, ab ca. 8 cm)
- Regenwasserrückhaltung von Dächern in Zisternen für Garten-/Grünanlagenbewässerung
- Regen- bzw. u.U. selektive Grauwassernutzung in den Gebäuden z.B. für Toilettenspülung
- Entwässerung von versiegelten Flächen in Wasserrückhalteanlagen (statt Kanalisation)
- Soweit im Bereich Gewerbe ein erhöhte Wassernutzung anfällt: Aufbereitung des Brauchwassers und Wiederverwendung

7 E-Mobilität



Ladepunkte sind bereitzustellen mit Aufwuchspotential

Ladepunkte	Anforderungen
Alle Bereiche	Alle Stellplätze mit Vorrüstung für Strom und Datenanschluss (für zentrales Lastmanagement)
WOHNEN	Stromanschluss für Stellplätze mit min. 4,2 kWh Dauerlast* / Stellplatz. Min. 50 % der Stellplätze mit Wallbox und Lademanagement ausgestattet. Für bi-direktionelles Laden vorbereitet
SOZIALBAU	Soweit Wohnungsnutzung vorgesehen ist, siehe WOHNEN. Für Funktionsgebäude, wie z.B. KITA: Ausstattungsschlüssel der Stellplätze mit Wallboxen für Mitarbeiter und Besucher zu prüfen. Öffnung der Wallboxen bei öffentlich zugänglichen Stellplätzen für Alle
GEWERBE	Soweit (partielle) Wohnungsnutzung vorgesehen ist, siehe WOHNEN. Ausstattungsschlüssel der Stellplätze mit Wallboxen für Mitarbeiter, Fuhrpark und Besucher an Hand des Gewerbetyps zu prüfen
Öffentliche Schnellladepunkte	Ladepunkte sind in der Nähe vorhanden (Suzuki Schmidt). Schnellladepunkte sollten aber bei Anbietern angefragt werden

* Zuzüglich Hausstromnutzung z.B. nachts

8 Elektrische Energie



Wie schlagen vor

- PV-Pflicht (Flachdach)
- Nutzung des PV-Strom im Haus, für die Stellplätze (E-KFZ) und für das Nahwärmenetz (Sektorkopplung)
- Mieterstrom-Modell bzw. Modell der „Gemeinschaftlichen Gebäudeversorgung“*
- Gebäudedigitalisierung u.a. digitale Stromzähler, Smart-Meter-Gateways, ggf. einzelnen Aspekte aus dem Konzept „Smart Cities“ ...
- Abhängig von den regulatorischen Entwicklungen im Stromsektor, Prüfung neuer Gestaltungsmöglichkeiten, z.B. Zusammenfassung der PV-Anlagen der Gebäude an Einspeisepunkten zu übergreifenden virtuellen Kraftwerken (Energiegemeinschaft)
- Steckdosen auf den Balkonen für Balkon-Solar-Anlagen und geeignete Balkonbrüstungen

* Vgl. Gesetzentwurf Solarpaket der Bundesregierung, Stand November 2023