AUER WEBER ver.de



Fassung vom 17.11.2026

Neuplanung Kreuzlinger Feld, Germering

Städtebaulicher Rahmenplan mit Erläuterung

Städtebaulicher Rahmenplan Kreuzlinger Feld, Germering

1 Einführung

1.1 Ein neues Quartier für Germering 02
1.2 Planungshistorie 03
1.3 Zielsetzung Rahmenplan - der Rahmenplan als Richtschnur 03
1.4 Räumliche Einordnung 04
1.5 Planerische Rahmenbedingungen 05
1.6 Verkehrsanbindung und Erschliessung 05
1.7 Gutachten und Voruntersuchungen 05

2 Rahmenplan

2.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Ausarbeitung 06
2.2 Städtebauliche Grundkonzeption 07
2.3 Städtebaulicher Rahmenplan 08

3 Leitgedanken

3.1 Höhenentwicklung - das Kreuzlinger Feld und seine Ränder 09
3.2 Nutzungskonzept 10
3.3 Verkehr und Mobilitätskonzept 11
3.4 Freiflächen und Umweltkonzept 12
3.5 Schwammstadt 13
3.6 Städtebauliche Bilanz 14

4 Impressum 15

Titelbild: Orthofoto Stadt Germering

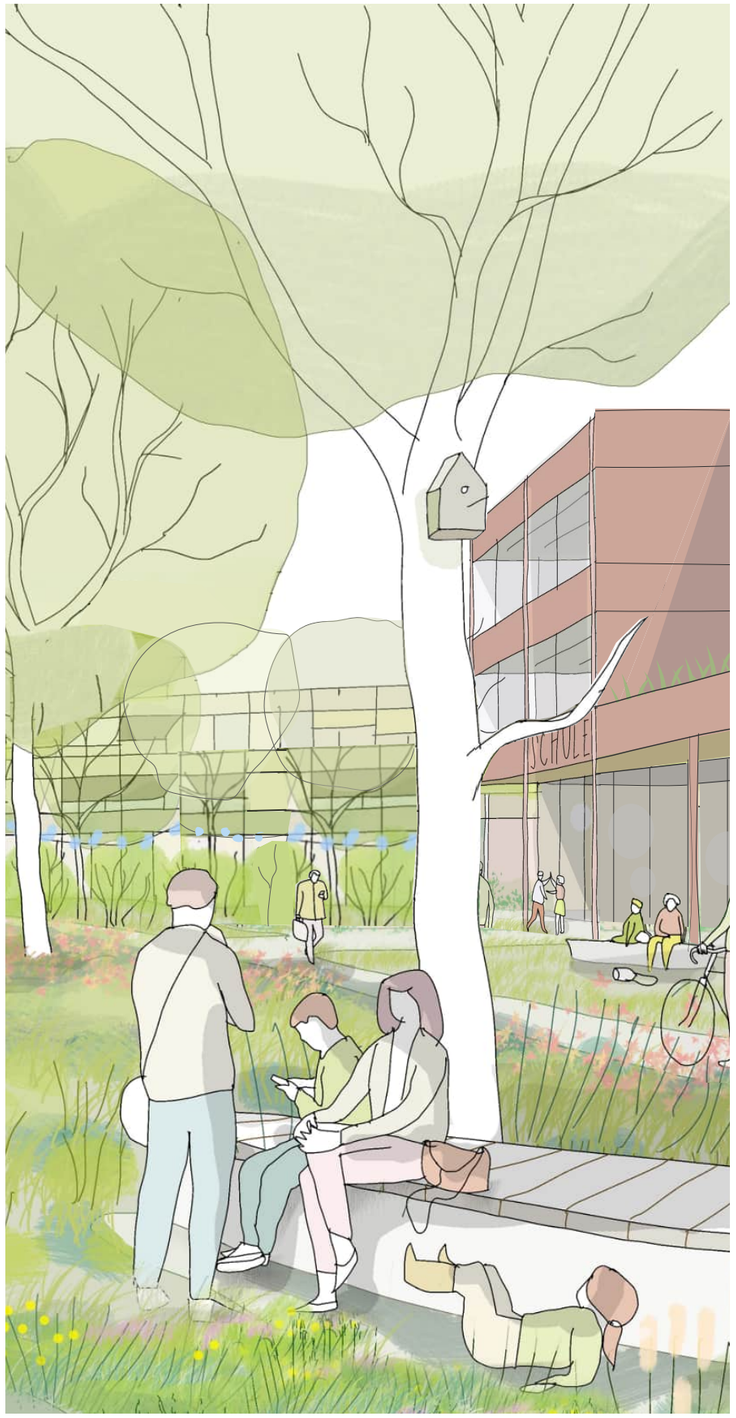


Ideenskizze Kreuzlinger Lohe

1.1 Ein neues Stadtquartier für Germering

Mit dem Kreuzlinger Feld entsteht am westlichen Stadtrand von Germering ein neues, vielfältiges lebendiges und Grünes Stadtquartier. Auf rund 13 Hektar sind vielfältige Wohnangebote, eine Grundschule mit Sporthalle, eine Kindertagesstätte und Einkaufsmöglichkeiten vorgesehen. Großzügige Grünflächen und kurze Wege verbinden die unterschiedlichen Nutzungen und schaffen einen Mehrwert für die neuen Bewohnenden und die bestehende Nachbarschaft.

Grundlage der Rahmenplanung ist der im Wettbewerb ausgezeichnete Entwurf von Auer Weber Architekten BDA und ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner. Zentrale Idee ist die „Kreuzlinger Lohe“ – ein großzügiger, öffentlicher Landschaftspark, der das Quartier durchzieht und Raum für Begegnung, Erholung und Natur bietet. Ziel ist ein nachhaltiges, zukunftsfähiges, vernetztes Quartier mit hoher Lebensqualität für alle Generationen.



Ideenskizze Kreuzlinger Lohe

1.2 Planungshistorie

Die Entwicklung des Kreuzlinger Feldes blickt auf einen langjährigen Planungsprozess zurück.

Bereits **2006** wurde das rund **13 Hektar** große Areal im Flächennutzungsplan als potenzielle Baufläche ausgewiesen.
Ab **2017** erfolgte die Erarbeitung einer städtebaulichen Rahmenplanung, die **2018** vom Stadtrat befürwortet und anschließend in ein Bebauungsplanverfahren überführt wurde.

Mit dem **Bürgerentscheid vom 24. April 2022** wurden die bisherigen Planungen gestoppt und eine Neuplanung gestartet. Im Mittelpunkt standen eine maßvolle Bebauung, bezahlbarer Wohnraum, Klimaschutz, eine Reduzierung zusätzlicher Verkehrsbelastungen sowie eine umfassende Bürgerbeteiligung.

Nach einer ersten **Bürgerdialogphase 2022/2023** wurde ein offener städtebaulicher und landschaftsplanerischer **Ideenwettbewerb** durchgeführt. Im November **2023** zeichnete das Preisgericht drei Entwürfe gleichrangig mit dem ersten Preis aus. Die Ergebnisse wurden Anfang 2024 im Rahmen einer zweiten Dialogphase mit der Bürgerschaft diskutiert und bildeten die Grundlage für den anschließenden Realisierungswettbewerb.

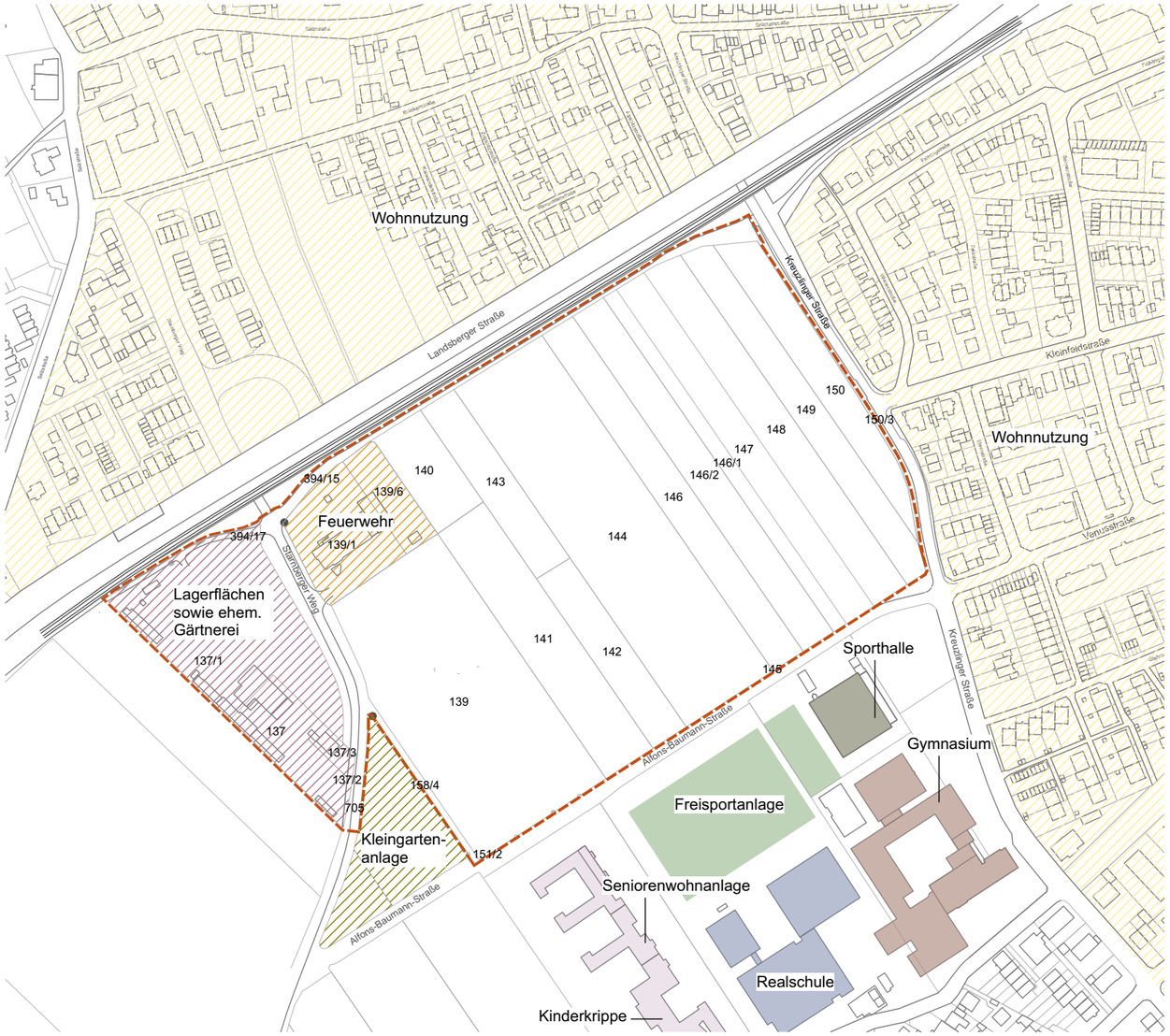
Der **2024** ausgelobte **Realisierungswettbewerb** wurde im März 2025 zunächst mit drei zweiten Preisen abgeschlossen. Nach einer Überarbeitungsphase wurde am **24. Juni 2025** der Entwurf von **Auer Weber Architekten BDA** mit **ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner** einstimmig auf den ersten Rang gesetzt. Im **Juli 2025** wurden die Ergebnisse öffentlich vorgestellt und im Rahmen einer dritten Dialogphase diskutiert.

Am **23. September 2025** beschloss der **Planungs- und Bauausschuss**, den Siegerentwurf unter Berücksichtigung der Preisgerichtsempfehlungen und der Ergebnisse der Bürgerbeteiligung zu einem städtebaulichen Rahmenplan weiterzuentwickeln. Dieser bildet die konzeptionelle Grundlage für die anschließende verbindliche Bauleitplanung.

Weitere Informationen und sämtliche Planungsschritte sind auf der Website der Stadt Germering unter Neuplanung Kreuzlinger Feld (https:/www.germering.de/germering/site.nsf/id/pa_neuplanungkreuzlingerfeld.html) dokumentiert.

1.3 Der Rahmenplan als Richtschnur

Der städtebauliche Rahmenplan ist eine **informelle Planung** und dient als Richtschnur für die zukünftige Entwicklung des Kreuzlinger Feldes. Er beschreibt die grundlegenden Ziele und Leitideen für Bebauung, Freiräume, Nutzungen und Erschließung.
Im anschließenden **Bebauungsplanverfahren** werden diese Inhalte vertieft und konkretisiert. Der Bebauungsplan bildet dann die planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung des neuen Quartiers.



Umgriff und Umfeld des Planungsareals | M1:4000

1.4 Räumliche Einordnung

Auszug aus der Wettbewerbsauslobung: "Die **Große Kreisstadt Germering** ist mit über **42.000 Einwohnerinnen und Einwohnern** die sechstgrößte Stadt Oberbayerns im Landkreis Fürstenfeldbruck.

An der westlichen Stadtgrenze der Landeshauptstadt München gelegen ist Germering ein beliebter Wohnort mit guter Infrastruktur und hoher Kaufkraft sowie ein lagegünstiger Wirtschaftsstandort. [...]

Das Areal "Kreuzlinger Feld" liegt am westlichen Stadtrand direkt südlich der Landsberger Straße und der Bahngleise. Die **S-Bahn-Haltestelle ist 700 m, das Stadtzentrum 900 m** entfernt. Direkt angrenzend befinden sich nördlich der **Landsberger Straße** und östlich der **Kreuzlinger Straße** Wohngebiete. Im Süden befindet sich ein Schulstandort mit Fachoberschule, Gymnasium, Realschule, Sporthalle und Freisportanlagen sowie eine Kinderbetreuungseinrichtung und eine Seniorenwohnanlage. Im Südwesten grenzt eine Kleingartenanlage an.

Im [...] Umgriff befinden sich die Feuerwehr und zum Ortsrand hin Lagerflächen bzw. eine derzeit nicht betriebene Gärtnerei.

Der Umgriff umfasst die Grundstücke mit den **Flurnummern 137, 137/1, 137/2, 137/3, 394/15, 394/17,138, 139, 139/1, 139/6, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 146/1, 146/2, 147, 148, 149, 150, 150/3, 151/2, 705.**

Der gesamte Umgriff hat bei einer maximalen Ausdehnung von ca. 500 m in Ost-West- und ca. 290 m in Nord-Süd-Richtung eine Größe von ca. **13 ha**.

Das Gelände im [...] Umgriff fällt von Südwesten an der Alfons-Baumann-Straße von 544,50 m ü.NN drei Meter nach Nordosten hin auf 541,50 m ü.NN ab.

Die bauliche Umgebung ist geprägt durch Einfamilien-, Doppel-, Reihen- oder Mehrfamilienhäuser im Norden und Osten sowie großmaßstäblicheren Sonderbaukörpern der Gemeinbedarfsnutzungen im Süden."



Auszug aktueller Flächennutzungsplan | ohne Maßstab

1.5 Planerische Rahmenbedingungen

Auszug Wettbewerbsauslobung:
"Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 ist der [...] Umgriff entlang der Bahngleise als gewerbliche Baufläche und Fläche für die Feuerwehr sowie als Wohnbaufläche dargestellt, jeweils getrennt durch Grünflächen mit innerörtlichen Wegeverbindungen und einem Spielplatz. Lagerplatz und Gärtnerei sind entsprechend dargestellt."

1.6 Verkehrsanbindung und Erschließung

Auszug Wettbewerbsauslobung:
"Von Norden wird das Wettbewerbsgebiet von der Kreuzlinger Straße und dem Starnberger Weg jeweils durch eine Unterführung unter der Landsberger Straße und den Bahngleise erschlossen, im Süden von der Alfons-Baumann-Straße. [...] Eine Bushaltestelle befindet sich im Süden an der Alfons-Baumann-Straße. Die S-Bahn-Haltestelle der S8 Herrsching – Flughafen München befindet sich in fußläufiger Erreichbarkeit in nordöstlicher Richtung. [...] Im Radverkehrskonzept für die Stadt Germering der Innovative Städte GmbH & CoKG, Röthenbach an der Pegnitz, vom 16.07.24, durchzieht eine Radroute konzeptionell von Ost nach West das Planungsgebiet Kreuzlinger Feld."

1.7 Gutachten und Voruntersuchungen

Der Planung liegen folgende Gutachten zugrunde bzw. wurden diese informativ im Rahmen des Realisierungswettbewerbs zur Verfügung gestellt. Dabei handelt es sich um Gutachten und Voruntersuchungen aus der Projekthistorie, welche teils nur bedingt auf die Neuplanung übertragbar sind. Eine vertiefende Untersuchung der nachfolgenden Themenbereiche wird im Rahmen der Aufstellung der Bebauungspläne erneut erfolgen.

- Ersteinschätzung Mobilität, Stadt Germering Kreuzlinger Feld, Veomo Consulting GmbH, 2024
- Schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung zum BP "Kreuzlinger Feld" (in Auszügen), Ing. Büro Greiner, 2020
- Baugrundgutachten (in Auszügen) Blasy + Mader GmbH, 03.02.2021
- Amtliches Gutachten des Deutschen Wetterdienstes, Nächtliches Kaltluftverhalten mit Kaltluftabflussmodell KLAM_21, 2021
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (in Auszügen), Dr. H. Stickroth, 2019
- Einzelhandelskonzept (in Auszügen), Dr. Heider Standort- und Wirtschaftsberatung, 2011
- Auswirkungsanalyse und Verträglichkeitsprüfung zur Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes am "Kreuzlinger Feld" (in Auszügen), Dr. Heider, 2019



Überlagerung Wettbewerbsentwurf und Rahmenplan | M1:4000

2.1 Inhaltliche Schwerpunkte der Ausarbeitung

Im Rahmen der Weiterentwicklung des Siegerentwurfs wurden die Empfehlungen des Preisgerichts sowie weitere städtebauliche und funktionale Anforderungen in die Planung eingearbeitet.

Ein wesentlicher Schwerpunkt lag auf einer ausgewogeneren Verteilung der Bebauung über das gesamte Areal. Hierzu wurden die Gebäudehöhen punktuell reduziert, längere Baukörper stärker gegliedert und die Gebäudetiefen angepasst. Auch die Anordnung der quadratischen Punkthäuser und die Dimensionierung der südöstlichen Erschließungswege wurden überarbeitet, um die Belichtungsverhältnisse, die Orientierung und die Wohnqualität zu verbessern.

Darüber hinaus wurde die bisherige Zweifachsporthalle des Schulcampus aufgrund neuer Bedarfe zu einer Dreifachsporthalle erweitert, was zu einer geänderten Setzung von Schule, Sporthalle und Kinderbetreuungseinrichtung führt.

Der Nahversorger wurde städtebaulich neu organisiert und mit einer darüberliegenden Wohnbebauung als hybrider Stadtbaustein in seiner Zentrums-funktion gestärkt.

Im Bereich Mobilität wurden Vorschläge für die ÖPNV-Anbindung, insbesondere für die Anordnung von Bushaltestellen, entwickelt und die Sharing-Angebote über die Quartiersgaragen hinaus erweitert.

Grundlage aller Anpassungen blieb die im Wettbewerb ausgezeichnete städtebauliche Konzeption: eines zusammenhängenden, vernetzten blau-grünen Quartiers mit hoher Freiraumqualität.

Zielsetzung war die Weiterentwicklung des Siegerentwurfs unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Preisgerichts, des Bürgerdialogprozesses und der Vorgaben aus dem Stadtrat.

Die festgelegte Obergrenze von **100.000m² Geschossfläche Wohnen** wurde dabei beibehalten.



Schwarzplan Rahmenplan | M1:4000

2.2 Städtebauliche Grundkozeption

Fünf Bebauungsbänder –
Innerhalb dieser Bänder bilden versetzt angeordnete Baukörper eigenständige Nachbarschaften mit gemeinschaftlichen, begrünten Wohnhöfen. Durch die versetzte Anordnung der gegenüberliegenden Baufelder entstehen abwechslungsreiche Raumfolgen und eine differenzierte Abfolge öffentlicher, gemeinschaftlicher und privater Freiräume.

Das grüne Herzstück und identitätsstiftende Element des neuen Quartiers bildet die **„Kreuzlinger Lohe“** – eine großzügige, von Westen nach Osten verlaufende Parklandschaft. Inspiriert von den ortstypischen Lohwäldern wechseln sich Baumgruppen, offene Wiesenflächen und vielfältige Aufenthaltsbereiche ab. Über grüne Gassen verbindet die Lohe die einzelnen Nachbarschaften miteinander und vernetzt das Quartier mit der westlichen Bebauung und der östlich angrenzenden Landschaft.

Die durchlässige Bebauungsstruktur begünstigt die natürliche Durchlüftung und schafft gut nutzbare, vielfältige Freiräume.

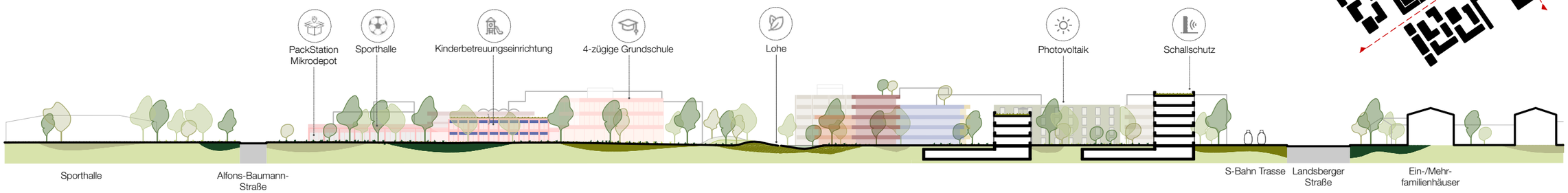
Mit maximalen Höhen von fünf Geschossen und zu den Quartiersrändern bis auf zwei Geschosse abfallenden Gebäuden wird eine größtmögliche Einbindung in die Umgebung hinsichtlich der baulichen Masse und Körnung erzielt. Zugleich bleibt die Eigenständigkeit des neuen Quartiers ablesbar.

Das Spannungsfeld zwischen der ortstypischen kleinteiligen Wohnstruktur des Umfelds und den Anforderungen an eine angemessene bauliche und ressourcenschonende Verdichtung kann so angemessen in Einklang gebracht werden.

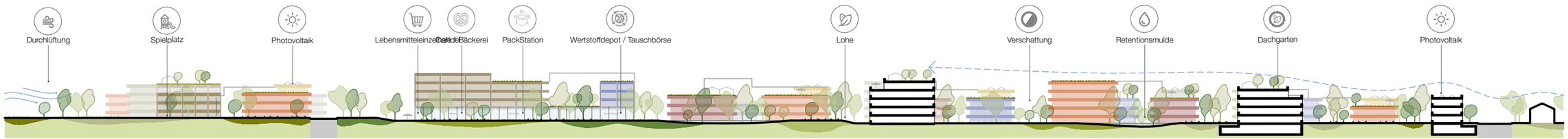
2.3 Städtebaulicher Rahmenplan

Fassung vom 17.11.2026


KREUZLINGERLOHE
Freiwillige Feuerwehr Unterschleißheim
Labor- und Bürogebäude Uni Frankfurt
Grundschule
Sporthalle
Kita
Kita mit Hort
Kleinspielfeld 20x30m
Rasenspielfeld 68x105m
Rasenspielfeld 45x90m
Rasenspielfeld 45x90m
Rasenspielfeld 45x90



Städtebaulicher Schnitt Nord-Süd | ohne Maßstab



Städtebaulicher Schnitt Ost-West | ohne Maßstab

3.1 Das Kreuzlinger Feld und seine Ränder

Der Entwurf für das neue Stadtquartier steht im Spannungsfeld zwischen ortstypischer kleinteiliger Wohnstruktur der Umgebung und der Anforderung an angemessen verdichtete, flächeneffiziente, ressourcenschonende Bauformen im Neubau. Diese in Einklang zu bringen, gelingt durch einen **passgenaue Interaktion der Bebauung in Höhe und Dimension mit dem städtischen Umfeld.**
Die maximale Geschossanzahl im Areal wird auf **fünf Geschosse** beschränkt. Diese finden sich im Zentrum des Areals oder entlang der S-Bahn-Trasse, an den drei weiteren Quartiersränder reduzieren sich die Geschosszahlen entsprechend des Umfelds.

Landsberger Straße
Eine geschlossene drei- bis fünfgeschossige Wohnbebauung sorgt für den erforderlichen Immissionsschutz. Mit ≤ 55m Länge bleiben die Gebäudeabmessungen im moderaten Bereich. Zusätzlich sorgen versetzte Baufluchten und platzartige Aufweitungen an der Landsberger Straße für eine angenehme Rhythmisierung des Quartiersrandes.

Kreuzlinger Straße
Zum östlich angrenzenden Wohngebiet antwortet der Entwurf mit einer kleinteiligen, häufig unterbrochenen, zwei- bis dreigeschossigen Bebauung und schafft damit den Übergang zum locker bebauten städtebaulichen Umfeld.

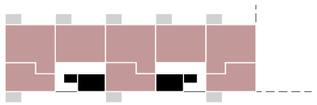
Alfons-Baumann-Straße
Eine platzartige Aufweitung gegenüber der Venusstraße bildet ein weiteres Entrée zum Areal. So wie an der Landsberger Straße sind die straßenbegleitenden, drei- bis viergeschossigen Gebäude an der Alfons-Baumann-Straße unterschiedlich tief von der Straße zurückgesetzt und reagieren damit auf das heterogene, von Freiräumen geprägte Gegenüber.

Starnberger Weg
Am östlichen Auftaktplatz wird – verkehrstechnisch gut erreichbar – der Lebensmitteleinzelhandel in Kombination mit einer darüberliegenden Wohnbebauung angeordnet.



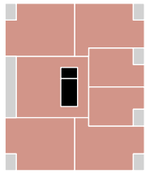
Ein- bis Zweipersonenhaushalte

Statistisch gesehen sind ca. 75% aller Haushalte Ein- bis Zweipersonenhaushalte. Dementsprechend groß das Angebot an 2- bis 3-Zimmerwohnungen im Kreuzlinger Feld.



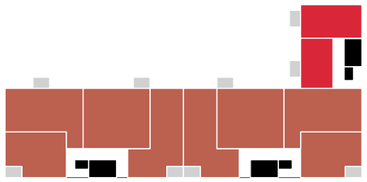
StarterWohnen

Die erste eigene Wohnung! Wenn keine WG, dann sind kleine und kompakte Wohnungen gefragt - vielleicht ein Micro-Appartement?



Cluster-Wohnen

Wie eine WG - nur mit mehr Privatsphäre. Anstatt eines einzelnen Zimmers werden kleinere oder größere Appartements inkl. Küche und Bad um eine Gemeinschaftsfläche geclustert. Cluster-Wohnung benötigen deshalb große, zusammenhängende Flächen



Junge Familien

...brauchen Platz. Wohnungen müssen kompakt organisiert sein um viele Räume auf kleiner Fläche zu bieten.

Genossenschaftliches Wohnen

Die kleineren Baukörper in der Blockmitte richten sich explizit an Baugruppen oder kleinere Baugenossenschaften. So bleiben Gruppengrößen übersichtlich und Projekte realisierbar.

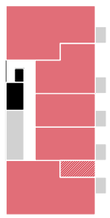


Gefördertes Wohnen

Flächeneffizienz und optimierte Wohnungsgrundrisse stehen im Vordergrund. 30% der Geschossflächen im Kreuzlinger Feld werden als Geförderter Wohnungsbau realisiert.

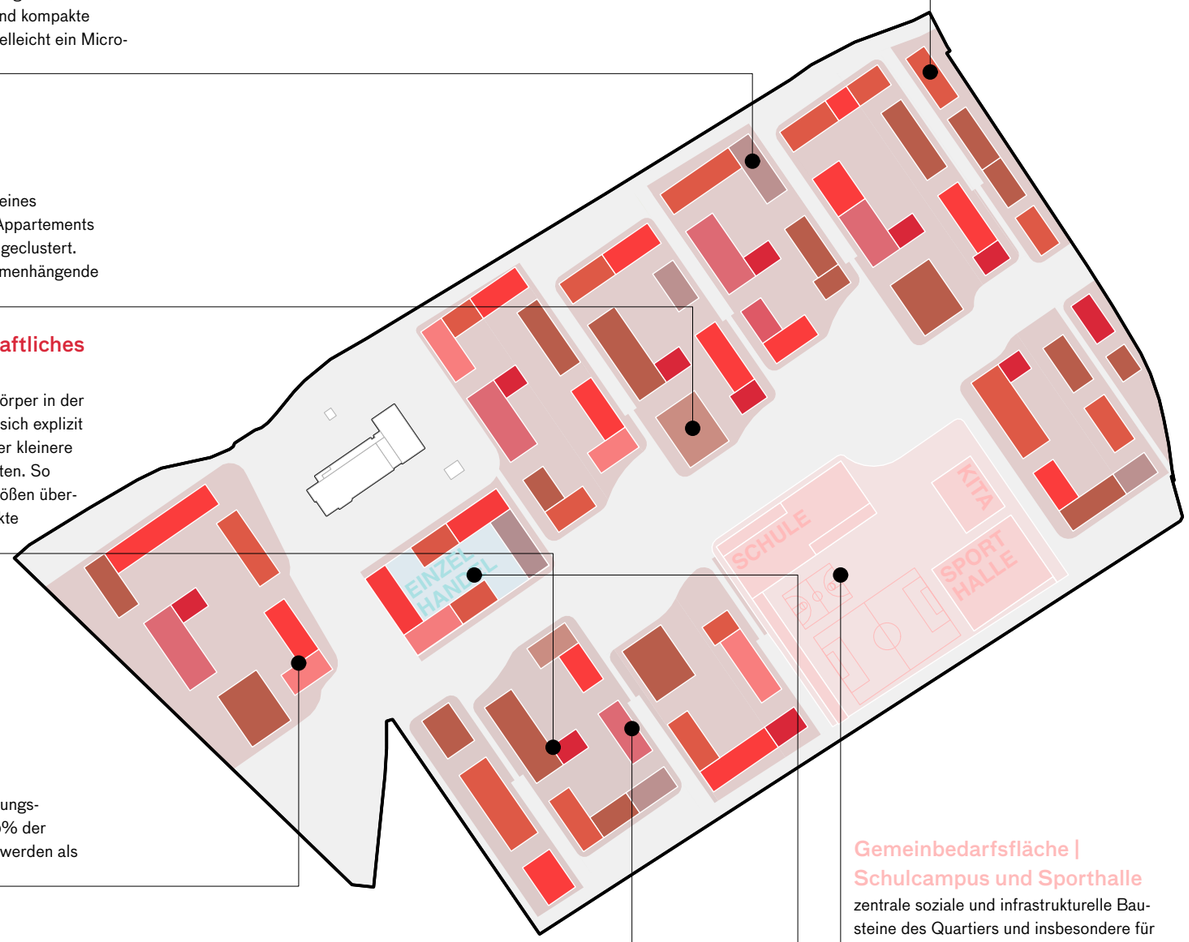
Senior*innen / WG

Gemeinsam ist man weniger allein - Küche, Wohn- und Essbereich werden geteilt, ein eigenes Zimmer ist privater Rückzugsort.



Mehrgenerationenwohnen

Mehrere Generationen unter einem Dach - das gelingt besonders gut, wenn Wohnungsgrößen und -zuschnitte unterschiedlichste Lebensabschnitte abbilden können. Schaltzimmer oder Gemeinschaftsflächen wie Co-Working und Gästezimmer erhöhen die Flexibilität



Gemeinbedarfsfläche | Schulcampus und Sporthalle

zentrale soziale und infrastrukturelle Bausteine des Quartiers und insbesondere für junge Familien ein wichtiges Kriterium bei der Wahl des Wohnorts.
Potenzial: Außerschulische Nutzung durch Quartier und Vereine

Einzelhandel

garantiert eine wohnortnahe Versorgung in Kombination mit weiteren Angeboten des täglichen Bedarfs.

Nutzungskonzept | M1:3000

3.2 Nutzungskonzept – ein Quartier für ALLE

Mit dem Kreuzlinger Feld entsteht ein vielfältiges und durchmischtes Wohnquartier:

Im Osten bilden die vierzügige Grundschule mit Sporthalle und die Kinderbetreuungseinrichtung einen lebendigen Quartiersauftakt mit direkter Adresse zur Kreuzlinger Lohe. Eine potenzielle Erweiterung der Grundschule auf sechs Züge wurde im Rahmen einer Machbarkeitsstudie geprüft und ist grundsätzlich möglich.
Eine außerschulische Öffnung der Einrichtung für das Quartier oder Vereine sollte geprüft und weiterverfolgt werden um einen lebendigen Ort der Begegnung für das Quartier zu sichern.

Im Westen entsteht mit dem Supermarkt am Starnberger Weg eine weitere neue Adresse für das Quartier und die umliegende Nachbarschaft. Der gemischte Stadtbausteine kombiniert Nahversorger, Bäckerei, PackStation und ähnliche ergänzende Angebote, Parkmöglichkeiten mit darüberliegenden Wohnangeboten.

Ein breites Angebot an geförderten, frei finanzierten und gemeinschaftlichen Wohnformen schafft die Grundlage für eine **vielfältige soziale Durchmischung.** Angestrebt wird eine gleichmässige Verteilung der verschiedenen Wohnformen über das gesamte Quartier und seine Baufelder.



Verkehr und Mobilitätskonzept | M1:3000

3.3 Verkehr und Mobilitätskonzept

Das Kreuzlinger Feld wird als **autoarmes Quartier** mit kurzen, sicheren und durchgängigen Wegen für den Fuß- und Radverkehr entwickelt. Der motorisierte Individualverkehr wird bereits an den Quartiersrändern abgefangen und direkt in die Tiefgaragen geführt.

Die Wohnwege sind grundsätzlich autofrei zu gestalten. Eine Befahrbarkeit ist ausschließlich für notwendige Fahrten, insbesondere Umzüge, Krankentransporte sowie Rettungs- und Einsatzfahrzeuge, sicherzustellen.

Ein engmaschiges, durchgängiges Fuß- und Radwegenetz verbindet die Wohngebäude mit der Schule, der Kita, dem Nahversorger und den umliegenden Stadtteilen. **Die Kreuzlinger Lohe übernimmt dabei eine zentrale Funktion als sicherer Schulweg.**

Zur Unterstützung einer alltagstauglichen und autoarmen Mobilität sind ergänzende Angebote wie Lastenräder und Paketstationen im Bereich der Schule und des Supermarkts vorzusehen und in das Mobilitäts- und Erschließungskonzept des Quartiers zu integrieren.

Die Anzahl und Größe der herzustellenden PKW- und Fahrradabstellplätze orientieren sich an der Stellplatzsatzung der Stadt Germering in der jeweils geltenden Fassung oder sind entsprechend eines Mobilitätskonzeptes herzustellen. Die erforderlichen überdachten Fahrradstellplätze für die Bewohner*innen sind vollständig in den Erdgeschossen der Wohngebäude unterzubringen.
Für Besuchende sind Fahrradbügel unmittelbar an den Hauseingängen vorzusehen. **Zusätzliche Nebengebäude und überdachte Fahrradabstellanlagen im Außenraum sind nicht geplant**, um die Offenheit und Nutzbarkeit der Freiräume dauerhaft zu sichern.

Tiefgaragen sind ausschließlich auf privaten Grundstücken anzuordnen. **Eine Unterbauung des öffentlichen Parks ist nicht geplant.** Wo möglich, sind gemeinsame Tiefgaragenzufahrten für mehrere Grundstücke vorzusehen. Die Anzahl der Zufahrten sowie die damit verbundenen Verkehrsflächen und Eingriffe in den Freiraum sind auf ein Minimum zu beschränken.

Rettungswege
Alle Wohngebäude mit mehr als drei Geschossen sind mit einem **zweiten baulichen Rettungsweg** auszustatten. Dadurch können die erforderlichen Feuerwehrzufahrten und Aufstellflächen auf ein Minimum reduziert und die Freiräume möglichst umfassend begrünt werden. Die grünen Wohngassen dienen zugleich als Zufahrten für Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge, die grünen Wohnhöfe sind davon freizuhalten. So werden die Anforderungen des Brandschutzes mit dem Ziel eines möglichst grünen, gering versiegelten Quartiers in Einklang gebracht.



Photovoltaik
Dachgarten
Biodiversitätsgründach
Private Grünfläche
Öffentliche Grünfläche
Retentionsfläche
Hügel

Freiflächen und Umweltkonzept | M1:3000

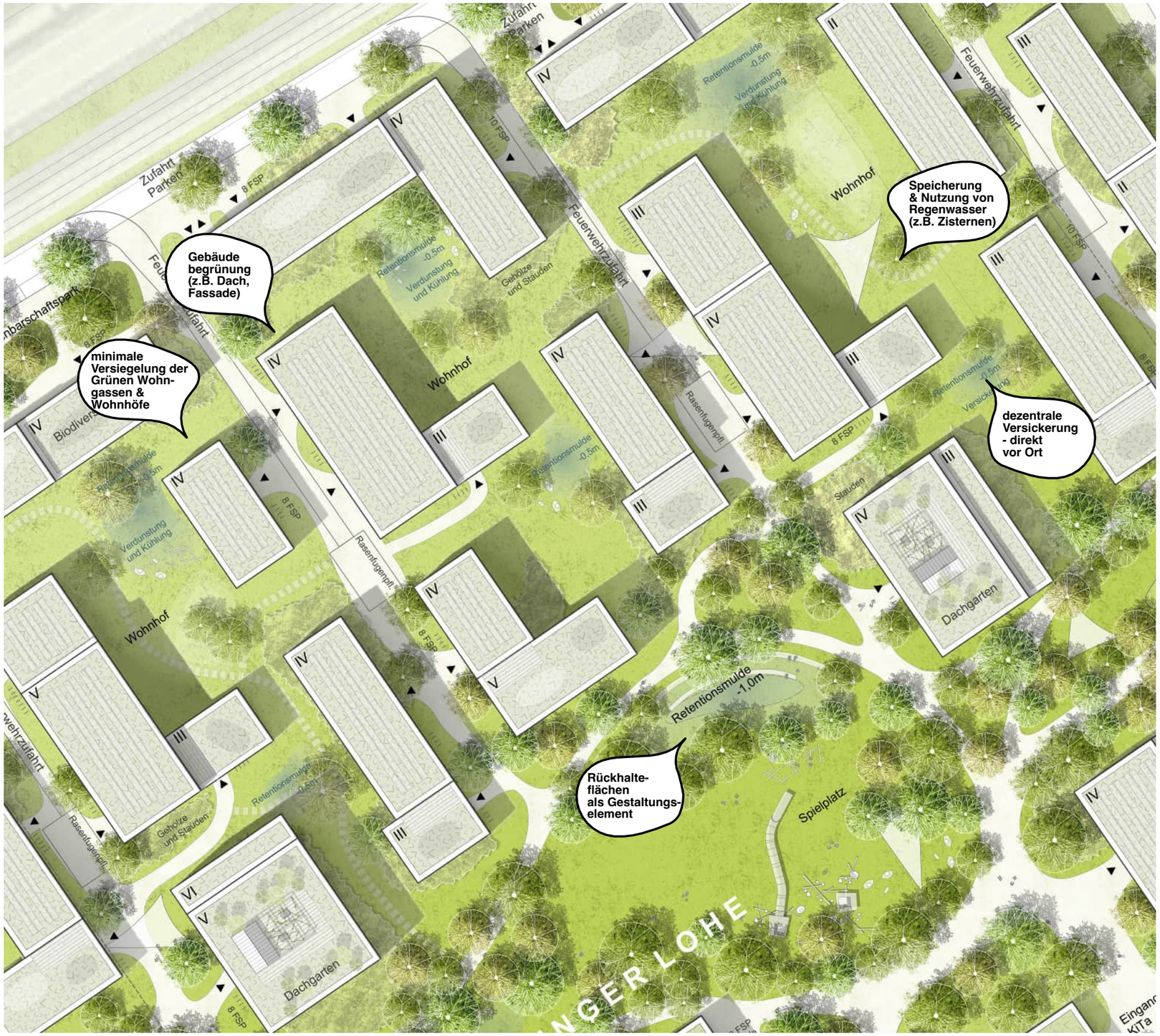
3.4 Freiflächen und Umweltkonzept

Das Freiraumkonzept des Kreuzlinger Feldes bildet die Grundlage für ein grünes, klimaangepasstes und lebenswertes Quartier. Die Freiräume gliedern sich in drei miteinander vernetzte Teilbereiche: die öffentliche Parklandschaft der **Kreuzlinger Lohe**, die **grünen Wohngassen** als verbindende Erschließungsräume sowie die gemeinschaftlichen **grünen Wohnhöfe**. Gemeinsam bilden sie ein zusammenhängendes blau-grünes Freiraumsystem, das hohe Aufenthaltsqualität mit ökologischen und klimatischen Funktionen verbindet.

Die **Kreuzlinger Lohe** bildet das grüne Rückgrat und den zentralen öffentlichen Freiraum des Quartiers. Inspiriert von den ortstypischen Lohwäldern entsteht eine abwechslungsreiche Parklandschaft mit offenen Wiesenflächen, schattenspendenden Baumgruppen und vielfältigen Spiel-, Bewegungs- und Aufenthaltsangeboten. Die Kreuzlinger Lohe steht sowohl den Bewohnenden des neuen Quartiers als auch den angrenzenden Nachbarschaften offen. Charakteristisch ist eine naturnahe Gestaltung mit Stieleichen, Hainbuchen, Linden, Ahornen und Eschen sowie einem Wechsel aus dichten Baumgruppen, lichten Bereichen und ausgeprägten Gehölzrändern. Dadurch entsteht ein vielfältiger Freiraum mit unterschiedlichen Nutzungs- und Rückzugsmöglichkeiten.

Die **grünen Wohngassen** übernehmen die Erschließung der Wohngebäude und verknüpfen die einzelnen Baufelder mit der Kreuzlinger Lohe und den umliegenden Nachbarschaften. Sie werden als begrünte, gemeinschaftlich nutzbare Verbindungsräume gestaltet, deren mittig angeordnete Wegeführung von grünen Vorzonen mit Sträuchern und Bäumen begleitet wird. Besucherfahrradstellplätze werden in diese Bereiche integriert. Gleichzeitig ist die erforderliche Befahrbarkeit durch Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge sicherzustellen. So verbinden die Wohngassen die funktionalen Anforderungen der Erschließung mit einer möglichst hohen Durchgrünung und Aufenthaltsqualität.

Die **grünen Wohnhöfe** bilden die gemeinschaftlichen, wohnungsnahen Freiräume innerhalb der Baufelder. Sie sind als ruhige, intensiv begrünte Aufenthaltsbereiche mit Spielangeboten für Kleinkinder gestaltet. Da die Gebäude grundsätzlich über die angrenzenden Wohngassen erschlossen werden, kann die Wegeführung innerhalb der Höfe auf ein Minimum reduziert werden. Dadurch entstehen großzügige, zusammenhängende Grünflächen mit hoher Aufenthaltsqualität. Die Tiefgaragen werden so organisiert, dass gezielte Aussparungen für nicht unterbaute Flächen verbleiben. Diese ermöglichen tiefgründige, dauerhaft entwicklungsfähige Baumstandorte sowie die natürliche Versickerung von Regenwasser.
Ergänzend übernehmen die begrünten Dachflächen wichtige ökologische Funktionen, insbesondere bei der Regenwasserrückhaltung. Sie werden mit Photovoltaikanlagen zur Energiegewinnung kombiniert und durch gemeinschaftlich nutzbare Dachterrassen und Aufenthaltsbereiche ergänzt.



Städtebaulicher Rahmenplan | M1:750

3.5 Schwammstadtprinzip

Ein wesentlicher Bestandteil des Freiraumkonzepts ist der **quartiersübergreifende Umgang mit Regenwasser nach dem Schwammstadtprinzip**. Öffentliche und private Freiräume werden dabei als zusammenhängendes System entwickelt. Die Regenwasserbewirtschaftung der einzelnen Baufelder wird mit der Kreuzlinger Lohe vernetzt, um Niederschlagswasser möglichst innerhalb des Quartiers zurück-zuhalten, zu versickern und durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zuzuführen. Begrünte Mulden, wasserdurchlässige Beläge, begrünte Fassaden- und Dachflächen und ausreichend dimensionierte Versickerungsbereiche unterstützen die Regenwasserrückhaltung, die Grundwasserneubildung und die Verbesserung des Mikroklimas.

Übergeordnetes Ziel ist ein möglichst geringer Versiegelungsgrad bei gleichzeitig hoher ökologischer und gestalterischer Qualität der Freiräume. Versiegelte Flächen werden auf das funktional notwendige Maß begrenzt und Belagsflächen versickerungsfähig ausgebildet. Eine vielfältige, klimaangepasste und insektenfreundliche Bepflanzung mit einem hohen Anteil an Großbäumen und naturnahen Grünflächen fördert die Biodiversität, schafft wertvolle Lebensräume und sorgt für Verschattung und Kühlung. Die offene und durchlässige Freiraumstruktur unterstützt darüber hinaus die natürliche Durchlüftung des Quartiers. **So entsteht ein zusammenhängendes, lebendiges Freiraumsystem, das Aufenthaltsqualität, Klimaanpassung und ökologische Vielfalt miteinander verbindet.**



Öffentliche Verkehrsfläche

Öffentliche Grün-/Freifläche

Wegerecht zugunsten der Öffentlichkeit

Nettobauland unbebaut

Nettobauland unbebaut, Platz- oder Verkehrsfläche

Nettobauland bebaut

Städtebauliche Bilanz | M1:3000

3.6 Städtebauliche Bilanz

Auf dem rund 13 Hektar großen Areal entstehen ca. **100.000 m² Geschossfläche für den Wohnungsbau**, ein **Nahversorger mit ca. 3.500 m² Grundfläche** sowie ein Schul- und Sportcampus (Gemeinbedarf).

Auf der rund 1,4 Hektar großen Gemeinbedarfsfläche werden eine **vierzügige Grundschule** mit **ca. 5.700 m² Bruttogesschossfläche** (BGF), eine **Kinderbetreuungseinrichtung mit ca. 1.380 m² BGF**, eine **Dreifachsporthalle mit ca. 1.700 m² Grundfläche** sowie die zugehörigen Frei- und Sportflächen realisiert. Die Option einer sechszügige Grundschule wurde untersucht und hat sich als grundsätzlich umsetzbar erwiesen.

Bezogen auf die einzelnen Grundstücke und die Geschossfläche Wohnen werden **Geschossflächenzahlen** (GFZ) zwischen **0,83 und 1,07** erreicht. Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) ermöglicht für Allgemeine Wohngebiete eine maximale GFZ von bis zu 1,2. Die erzielte bauliche Dichte ist somit als moderat einzustufen und bewegt sich unterhalb des planungsrechtlich möglichen Rahmens.

Der **Freiflächenanteil pro Kopf** beträgt im gesamten Quartier mehr als **30m²** und gewährleistet damit ein großzügiges Angebot an wohnungsnahen Frei- und Erholungsflächen. Gleichzeitig bietet er die räumlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Schwammstadtprinzipien sowie aller klimatischen Funktionen.

Die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen wurde geprüft und ist möglich.

Der städtebauliche Rahmenplan bildet ein robustes und zugleich flexibles Grundgerüst, das eine schrittweise und abschnittsweise Realisierung des Quartiers vorbereitet. Dabei gewährleistet er die langfristige Sicherung der übergeordneten städtebaulichen und freiraumplanerischen Ziele und lässt gleichzeitig Spielraum für eine bedarfsgerechte und zeitversetzte Entwicklung der einzelnen Teilbereiche.

4 Impressum

Auer Weber
Assoziierte GmbH
Sandstraße 33
80833 München

t +49 89 381617 - 0
muenchen@auer-weber.de
www.auer-weber.de

ver.de Landschaftsarchitekten Stadtplaner
Partnerschaftsgesellschaft mbB
Rindermarkt 2
85354 Freising

t +49 8161 53323 - 0
info@verde.land
www.verde.land