



**AM KREBSENBACH
FÜRSTENFELDBRUCK**

**PLANUNGS
MEDIATION**

Planungsmediation

Die Fläche „Am Krebsenbach“ in Fürstenfeldbruck soll vollumfassend entwickelt werden. Natürlich ökologisch nachhaltig und sozial bereichernd genauso wie verkehrlich verträglich und wirtschaftlich zukunftsfähig. Dafür haben sich alle Akteure im Prozess am 20. Januar 2022 zu einer Planungsmediation getroffen: die Nachbarschaftsinitiative, der Projektträger, die städtische Verwaltung und Vertreter*innen der Politik.

Sie haben Positionen, Interessen und Bedürfnisse formuliert, die bei der zukünftigen Planung berücksichtigt werden sollen. Jede Meinung wurde dabei gehört und durch die Moderation dokumentiert. Alle Seiten betonten ihr Interesse an der Entwicklung des Projekts und legten gemeinsam die nächsten Schritte fest.



Wer war dabei?

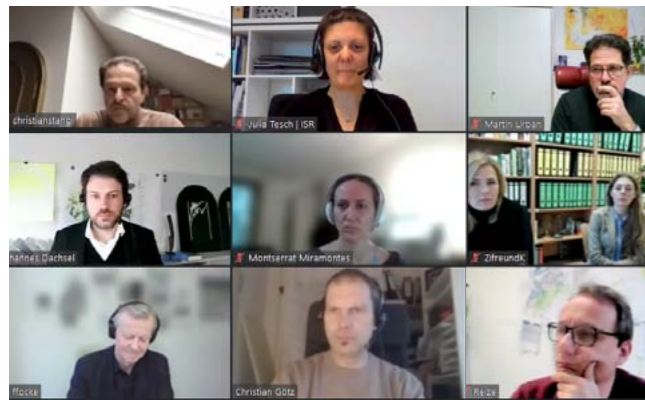
- Petra Müller
Deutsche Landentwicklung Holding AG
- Sabine Harms
Deutsche Landentwicklung Holding AG
- Oberbürgermeister Erich Raff
- Christian Stangl
- Montserrat Miramontes
- Kathrin Zifreund
- Elvira Erber
- Frau Probst
- Johannes Dachsel
- Markus Reize
- Andreas Lohde
- Christian Götz
- Jan Halbauer
- Philip Heimerl
- Dr. Alexa Zierl
- Adrian Best
- Martin Urban
- Volker Bährle
- Xaver Finkenzeller
- Wolfgang Heinbach
- Stefan Löbbert
- Frank Focke
- Jochen Füge *ISR GmbH*
- Christina Drenker *ISR GmbH*
- Claudia Dick *ISR GmbH*
- Anke Theis *ISR GmbH*
- Julia Tesch *ISR GmbH*
- Nick Mäuser *ISR GmbH*

„Ich bin zuversichtlich,
dass wir alle zusammen eine Lösung finden,
über die alle jubeln.“

OB Erich Raff

Wie wurde gearbeitet?

Das Planungsbüro ISR begleitete den Dialog mit der zertifizierten Methode Dynamic Facilitation. **Dynamic Facilitation** basiert auf Vertrauen in Kreativität und Gestaltungswillen der Teilnehmenden und darauf, dass gegenseitiges Zuhören ein produktives Miteinander ermöglicht. Es gibt keinen festen Plan und keinen starren Ablauf. Stattdessen bietet die Moderation der Gruppe einen **offenen Raum**, in dem jede Stimme gehört wird. Alle Teilnehmenden werden ermutigt, ihre Emotionen, Werte und Wünsche auszudrücken. Die Moderation fragt gegebenenfalls nach und hilft den Teilnehmenden, das zu sagen, was sie wirklich meinen. So entwickelt sich eine **Gruppen-eigene Dynamik**.



Ihr Fortschritt wird gesichert, indem die Moderation alle Argumente festhält. (Zwischen-) Ergebnisse werden sichtbar und die Gruppe erhält ein Minimum an Struktur. Die Moderation ordnet die Beiträge vier Kategorien zu:

<i>Herausforderungen</i>	<i>Lösungen</i>
<i>Bedenken</i>	<i>Informationen</i>

Dadurch können sich die Teilnehmenden vollständig äußern, ihre Emotionen werden wahrgenommen und von den sachlichen Aussagen getrennt. Argumente können kraftvoll ausgetauscht und mit aller Leidenschaft diskutiert werden. Die Teilnehmenden formen Meinung und kreative Lösungen. Insbesondere für **schwierige, konfliktträchtige Themen** eignet sich Dynamic Facilitation.

Die Planungsmediation zum Areal „Am Krebsenbach“ begann mit einzelnen Vorgesprächen mit den vier verschiedenen Interessengruppen:

- Nachbarschaft / Initiative
- Projektträger DLE
- politische Vertreter*innen
- Verwaltung

So konnten die unterschiedlichen Sichtweisen im Vorfeld angesprochen werden, um sie im weiteren Verlauf transparent zu machen und ihre Berücksichtigung sicherzustellen.



Am 20. Januar 2022 kamen Vertreter*innen aller Interessengruppen in einer Videokonferenz zusammen. Ziel war ein konstruktiver Meinungs austausch, um Bedenken im Planungsprozess aufzudecken und sich auf nächste Schritte zu einigen.

Nach einer Sammlung gemeinsamer Herausforderungen und erster Ideen, diskutierten drei Kleingruppen einen der Themenkomplexe

- Nachhaltige Mobilität
- Zukunftsfähige Wohnformen
- Grün- und Freiraumsystem

In der abschließenden Diskussion einigte sich das Plenum auf gemeinsame Handlungsfelder der weiteren Entwicklung.

Vorgespräche

Im Vorfeld der Veranstaltung am 20. Januar führte der zertifizierte Mediator Jochen Füge mit den Interessengruppen Gespräche, um die Sichtweisen der unterschiedlichen betroffenen Gruppen kennenzulernen.



Sichtweise der Nachbarschaft bzw. der Initiative

- Schulwegsicherheit
- Schutz vor Grundwasser
- Schutz vor Hochwasser
- Qualifizierung der äußeren verkehrlichen Erschließung
- Qualifizierung der inneren verkehrlichen Erschließung
- Maßvolle, passgenaue Entwicklung (keine Überformung)
- Einbeziehung in die Entwicklung als konstruktiver Dialog

Sichtweise der politischen Vertreter*innen

- Schulwegsicherheit
- bezahlbarer Wohnraum
- S-Bahn naher Wohnraum
- Entwicklung mit und für die Bürgerinnen und Bürger Fürstenfeldbrucks

Sichtweise des Projektträgers DLE

- Schaffung von Wohnraum
- wirtschaftliche Entwicklung
- platzsparende und effiziente Mobilität
- Entwicklung im Einvernehmen mit Politik, Verwaltung und Bürgerschaft

Sichtweise der Verwaltung

- Erweiterung der Siedlungsgebiete mit Maß
- Bewahrung der bestehenden Strukturen
- Stärkung des Rad- und Fußverkehrs, Stärkung des ÖPNVs
- Sicherung des Schulweges
- Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnraum
- Landschaft und Freiraum qualifizieren

„Es gibt Sorgen und Nöte,
deswegen sitzen wir jetzt zusammen“
OB Erich Raff



Herausforderungen und Ideen

Für den Einstieg in die Planungsmediation wurden die Vertreter*innen aus Bürgerinitiative, Projektträger, Politik und Verwaltung nach ihrer persönlichen Perspektive befragt. Vor welche Herausforderungen steht das Areal „Am Krebsenbach? Gibt es schon erste Ideen?



Kleingruppe: Nachhaltige Mobilität

Die Kleingruppe „Nachhaltige Mobilität“ sammelte im offenen Meinungs­austausch Beiträge. Anschließend wurden die wichtigsten Punkte im Plenum vorgestellt.

Herausforderungen

- Verkehr zum Schulbeginn (7:30 bis 8:00)
- Mehr Verkehr durch Bauprozess
- Mehr Verkehr durch zukünftige Anwohner
- Motorisiertes Verkehrsaufkommen belastet
- Wie kann man das Quartier so aufbauen, dass die Anwohner gerne das Auto stehen lassen?

Bedenken

- Erschließung über Emmeringer Straße schwierig umzusetzen: Privatbesitz, schmales Flurstück, ggf. neuer Schleichverkehr

Informationen

- Schulverkehr kreuzt Krebsenbachstr.
- Neubebauung ändert nichts an Schulwegsituation
- Ursprüngliche Erschließung über FFB17 gedacht
- Radschnellweg an Tulpenstraße auf Straße geplant: dort geminderte Autokapazität
- Meiste Konflikte zw. PKW und Rad an Kreuzung Krebsenbachstr. und Rosenstr.
- Es gibt nicht ausreichend Parkplätze
- Mobilitätskonzept wurde beauftragt
- Es geht nicht um die Zahl der Wohnungen, sondern um die Zahl der KfZs (Zahl der Stellplätze und deren Lage)

Lösungen

- Kompromiss zwischen motorisiertem Individualverkehr und Alternativen
- Shared Space: in Nebenstraßen
- Gewisse Dichte gibt Möglichkeiten, (Car-Sharing)
- Quartiersgarage außerhalb des Siedlungsgebietes („autoarmes Quartier“): städtisches Parkdeck aufstocken, evtl. Buslösung, für Schüler mit vergünstigtem Ticket
- Zeitliche Beschränkungen für Parken einführen und kontrollieren, insb. für Schulverkehr
- Alternativerschließung des Quartier, z. B. durch FFB 17 oder Emmeringer Straße (Stichstraße)
- Verkehrsschwache Nutzungen (Seniorenwohnen)
- **Verkehrsentwicklungsplan** beschlossen:
 - * Bewohnerparken bei externem Parkdruck
 - * Aktualisierung der Stellplatzsatzung
 - * Sharing-Optionen, Mobilitätsstationen
 - * Umgestaltung: Oskar-Müller-Str., Knotenpunkte B2 – Oskar-Müller-Str. und B2 – Krebsenbachstr.
 - * Schulisches Mobilitätsmanagement mit Jahresticket für Parken und öffentlichem Verkehr
- **Untersuchungen:**
 - * Anwohnerparken, temporäres Parken, Car-Sharing, Mobilitätsstationen
 - * Situation Krebsenbachstr.-Rosenstr.-Veilchenstr.: Einfluss des neuen Quartiers, mögliche konfliktfreie Verkehrsströme, Entlastung über Tulpenstr.

Was ist uns besonders wichtig?

- Genaue Daten zu vorhandenem Verkehr und objektive Kriterien
- Wir brauchen viele Einzelmaßnahmen
- Knotenpunkt: Rosenstr.-Veilchenweg-Krebsenbachstr.
- Regulierung Parkdruck
- Fremdparken raus
- Shared-Space
- Zusätzliche Straße über Emmeringerstr. prüfen

Welche Herausforderungen sehen wir?

- „Schulwegchaos“ von 7:30 bis 8:00
- „Autoaffinität“ von vielen
- HQ-Extrem
- Sharing Optionen privat und öffentlich



Welche Fragen sind noch offen? Welche Informationen fehlen uns noch?

- Wer erzeugt welchen Verkehr wann?
- Wie sind die einzelnen Verkehrsströme?
- Welche Maßnahme erzeugt wie Verbesserung?
- Parkplatzsatzung: Wer darf wo wie lange parken?
- Welchen Einfluss haben Lage und Anzahl der Parkplätze im neuen Quartier?



Kleingruppe: Zukunftsfähige Wohnformen

Die Kleingruppe „Zukunftsfähige Wohnformen“ sammelte im offenen Meinungs­austausch Beiträge. Anschließend wurden die wichtigsten Punkte im Plenum vorgestellt.

Herausforderungen

- Grundwasser, Oberflächenwasser
- Erschließung, Verkehr, Schulwegsicherheit
- Richtiges Maß hinsichtlich der Dichte und preisgedämpften Wohnraum
- Autoarmes Quartier mit alternativer Mobilität

Informationen

- Bürgerinitiative sieht sich nicht als „Verhinderer“
- Nicht-Entwicklung steht außer Frage
- Es geht nicht um den freien Blick, der verbaut wird
- Es ist keine Neiddiskussion, Nachbarn sind offen für neue Anwohner
- FFB ist Autostadt
- Bundesstraße ist verstopft, Rushhour problematisch
- Problem besteht schon ohne neue Bebauung
- Schulverkehr ist schon umgelegt
- Verkehr ist am Limit
- Abiturienten, Berufsoberschüler, Finanzamtmitarbeiter, etc. drängen ins Quartier und parken dort

Bedenken

- „Zukunftsfähig“ ist dehnbare Begriff
- Klassisches Einfamilienhaus-Gebiet reicht nicht
- FFB als Pendlerstadt benötigt Auto
- Vertrauen ist verloren gegangen, leere Versprechungen

Lösungen

- Durchmischte Wohnformen (bspw. betreutes Wohnen)
- Angebote für unterschiedliche Zielgruppen
- Flexibilität - Anpassbare Strukturen, keine monofunktionalen Strukturen
- Maß und Ziel, Art der Verdichtung passgenau gestalten
- Innerhalb Quartier Wohnraum für alle Lebensphasen schaffen
- Kurze Wege, 15-Minuten-Stadt
- Nutzungsdurchmischung innerhalb der Stadt - gegen Monofunktionalität
- Wohnraum für alle Einkommen schaffen
- Wir leiten den Schulverkehr um
- Bestehenden Verkehr rausnehmen
- Mit dem Schulträger sprechen - Auftrag für Stadt

Was ist uns **besonders wichtig**?

- Der Verkehr bewegt sich an der Kapazitätsgrenze. Hier bedarf es schon jetzt Lösungen!
- Erst die bekannten Probleme lösen! (Oberflächenwasser, Grundwasser und vor allem zum Verkehr)
- Neue Wohnformen und neue Bewohner sind willkommen, aber es muss verträglich sein.
- Gemischtes, lebendiges Quartier, für alle Einkommensstufen und Lebensphasen.

Welche **Herausforderungen** sehen wir?

- Verträgliche Erschließung
- Umgang mit Grundwasserproblematik
- Vertrauen wieder herstellen, verlässliche Planungsverabredungen



Welche **Fragen** sind noch offen? Welche Informationen fehlen uns noch?

- Was bedeutet Verträglichkeit?
- Treffen vor Ort, um Verkehrsprobleme zu verstehen (Dachsel und Bürgerinitiative)
- Wie kann der Schulverkehr schon heute reduziert oder umgelenkt werden?



Kleingruppe: Grün- und Freiraumsystem

Die Kleingruppe „Grün- und Freiraumsystem“ sammelte im offenen Meinungs­austausch Beiträge. Anschließend wurden die wichtigsten Punkte im Plenum vorgestellt.

Herausforderungen

- Parksituation in der Zukunft: ist bereits kritisch
- Anzahl der neuen Bewohner (Mobilitätskonzept)
- Grundwasserproblematik
- Nutzung Quartiersplätze; nutzbare Freiräume für die Nachbarschaft, „wo man Lust hat hin zugehen“

Informationen

- Krebsenbachstr. ist zugeparkt, weitere Anwohnerstraßen ebenfalls
- Spielstraße trotz Verbot wird tagsüber zum Parken genutzt (Schüler:innen, Angestellte)
- ÖPNV oft nicht zuverlässig, daher Umstieg auf eigenen PKW "Stau kalkulierbarer als der ÖPNV"
- Biotop Krebsenbach soll als Naherholungsfläche der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden
- HQextrem kein Parameter für Planungen
- Grundwasserproblematik in Emmering konnte in einem Planungsprozess entgegengewirkt werden
- Flur 403/62 ist Privatstraße
- Tulpenfeld: öffentlicher Spielplatz wird viel genutzt ; Nachbarschaft kümmert sich
- Spielfläche an der Ampel wird eher weniger von Anwohnern am Krebsenbach genutzt
- Aktueller planungsstand hat gute Freiraumvernetzungen, muss nicht alles auf Null gestellt werden
- Freiräume für bestehende Nachbarschaft und die neuen Bewohner

Bedenken

- Tiefgarage bringt weitere Probleme mit sich
- Autofreies Quartier nicht realistisch: ländliche Lage
- Neue Ampel an Bundesstraße führt zu mehr Stau
- Grundwasser: Rückstau bei Bestandsgebäuden, Datengrundlage dazu noch nicht ausreichend

Lösungen

- Verlässlichkeit ÖPNV erhöhen
- Maßvolle Bebauung, Parkflächen schaffen
- Bundesebene einbeziehen (Verkehr)
- Areal am Krebsenbach nutzen + aufwerten
- Anwohnerparken (Bußgelder)
- Datengrundlage schaffen (Grundwasser), Schutz von Bestandsgebäuden
- Bewohnergruppen gezielt wählen (Baugenossenschaften, ältere Anwohner - Verzicht auf Auto)
- Geschosswohnungsbau (bezahlbarer Wohnraum) sozialorientierte Bodennutzung (SoBon)
- freizugängliche Flächen durch Bauen in die Höhe
- Quartierstreffpunkt (Café?)
- Prüfen: Erschließung durch nordöstlich städtischer Flur 403/62 (Fußgänger, Fahrrad)
- Fließende Übergänge zwischen Freiraum und Vor- und Gartenstadt
- Gemeinschaftsflächen als Treffpunkte z.B. beim Geschosswohnungsbau
- Freiraum nach Osten öffnen

Was ist uns **besonders wichtig**?

- Qualitätsvolle Freiraumgestaltung „wo man Lust hat hinzugehen“
- Maßvolle Bebauung
- Konzept für Grundwasserproblematik
- Parksituation, Mobilitätskonzept

Welche **Herausforderungen** sehen wir?

- Grundwasserproblematik
- ÖPNV optimieren
- Verkehr reduzieren (Wohnformen für neues Quartier)

Welche **Fragen** sind noch offen? Welche **Informationen** fehlen uns noch?

- Datengrundlage
- Prüfung: Flurstück 403/62 (Privatstraße)
- Anzahl der Bewohnerschaft
- Zielgruppen
- Wie viel Bebauung ist unter den Rahmenbedingungen möglich?



Meinungsaustausch im Plenum

Im Plenum wurden die Anregungen der Kleingruppen aufgenommen und gemeinsam weitergeführt. Vor welchen Hürden steht das Areal „Am Krebsenbach“ und wie kann es diese nehmen?

Herausforderungen

Informationen

Lösungen

1. **Alte Bilder** des Plangebiets und **Vorurteile** über andere Gruppen erschweren die Verständigung.

Es gibt **Offenheit und Mut**, Bedenken zu äußern, sie anzunehmen und zukunftsgerecht zu planen.

Es bedarf **mutige Vorschläge** für das Plangebiet, die Rahmenbedingungen und den Planungsprozess.

2. **Konflikte** entstehen durch die unterschiedlichen Erwartungen der Interessensgruppen.

Sie verbindet das **gemeinsame Ziel**, die Lebensqualität in Fürstfeldbruck zu erhalten und, durch bezahlbares Wohnen sowie eine Lösung der Verkehrssituation, zu verbessern.

Es muss erst ein **Gesamtkonzept** als passender Rahmen geschaffen werden, bevor gebaut werden kann. Fürstfeldbruck ist groß genug, um innovative Konzepte zu realisieren.

3. **Klare Fakten werden als Grundlage** für weitere Diskussionen und Abstimmungsschritte werden als notwendig angesehen.

Ein maßgeschneidertes **Gutachten** kann eine Ist-Analyse und belastbare Vorschläge liefern.

Die **Verwaltung ist „Taktgeber“** der Gutachten, bevor im weiteren Verlauf Gespräche mit dem Projektträger und der Bürgerinitiative geführt werden.

Herr Dachsel und Herr Urban **treffen sich zur Rush-Hour** für das Verkehrsproblem.

Die Stadt sucht das **Gespräch mit der Schule** zu Schulwegsicherheit und Schüler*innenparken.

„In zwei Monaten ist es draußen schon hell,
vielleicht haben wir dann gute Ideen auf dem Tisch.“
Petra Müller, DLE

Über viele Punkte herrscht Einigkeit:

- Eine **Bebauung** soll nicht verhindert werden.
- Der gemeinsame Prozess braucht **gegenseitiges Vertrauen** und Verlässlichkeit.
- Offene **Fragen gilt es zu klären**, bevor die Planung fortschreiten kann.

Verträglichkeit ist die Grundvoraussetzung, damit der Stadtteil für alle attraktiv bleibt. Wie das genau aussehen kann? Daran wird nun weiter gearbeitet!

