

STÄDTEBAULICHES GUTACHTERVERFAHREN - GÖGGLINGEN DONAUSTETTEN  
H2R Architekten BDA, Landschaftsarchitektin Barbara Franz

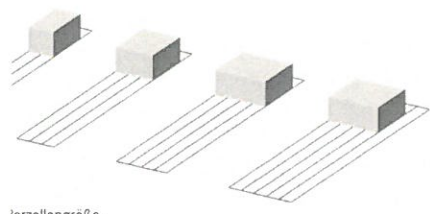




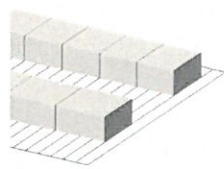




# Städtebauliches Gutachterverfahren Beim Brückle Ulm | Göggingen-Donaustetten



Parzellengröße - Grundmodulen



Definierte Struktur - variable Gebäudetypen



**Bilanz**

191 Wohneinheiten
20% / 39 WE Geschosswohnungen
70% / 117 WE Einfamilienhäuser
26 WE Doppelhäuser
51 WE Kettenhäuser
40 WE Reihenhäuser
10% / 19 WE verdichtete Einfamilienhäuser
0,75 ha Gewerbefläche
Grünfläche 8.500 m <sup>2</sup>
47 Parkplätze
Grundstücksgrößen
Reihen-, Ketten-, Doppelhäuser 170m <sup>2</sup> - 356m <sup>2</sup>
Einfamilienhäuser 450m <sup>2</sup> - 655m <sup>2</sup>



**Städtebauliches Gutachterverfahren  
Gögglingen - Donaustetten  
"Beim Brückle"**

**DAS STÄDTEBAULICHE KONZEPT**

- Aufgreifen bestehender städtebaulicher Bezüge (Nahversorgungszentrum, Straßensystem, bestehender Fuß- und Radweg, Spielplatz)
- Keine unmittelbare Anbindung an bestehende Bebauung, Übergang mit Grünzäsur
- Gewerbliche Entwicklung mit nicht wesentlich störenden Betrieben unmittelbar im Anschluss an das Nahversorgungszentrum (NVZ)
- Feuerwache unmittelbar südlich NVZ mit kürzester Anbindung an überörtliche Straße
- Rastermaße als Grundlage für den stadträumlichen Entwurf mit 5 x 5 m, dadurch kann die Bebauung entsprechend der Nachfrage und dem Bedarf angepasst und gestaltet werden
- Verdichtete Bebauung mit Geschosswohnungsbau, Reihen-, Ketten- und Doppelhäusern im Bereich der Zufahrt vom Kreisel an der Illerkirchberger Straße
- Geschosswohnungsbau als Ausbildung mit quadratischen Stadthäusern (15 x 15 m), die bei Bedarf z. B. für Seniorenwohnungen im Erdgeschoss auch baulich verbunden werden können, Gebäudehöhe 3 Geschosse + Staffelfgeschoss
- Schallschutz durch Lärmschuttdamm entlang B 30, mögliche Bestückung der südöstlichen Dammseite mit Photovoltaikmodulen zur regenerativen Energieerzeugung
- Erhaltung des bestehenden Spielplatzes und Einbindung in die neuen Freiflächenstrukturen
- Gliederung des gesamten Gebietes mit Grünzäsuren, in denen Fuß- und Radwege sowie Entwässerungs- und Rückhaltestrukturen für das anfallende Oberflächenwasser vorgesehen werden

**ERSCHLIEßUNG**

- Das Baugebiet wird im Norden an die Illerkirchberger Straße (Kreisverkehr) und im Südwesten an die Humlinger Straße angeschlossen. Es gibt ein durchgehendes Erschließungssystem, welches ein Erreichen von beiden Seiten möglich macht, durch die Gestaltung, aber zur Durchführung nicht geeignet ist. An ein von Norden nach Südwesten verlaufendes Rückgrat werden die Baugrundstücke über Stichstraßen (Einhängler) erschlossen.
- Die Zufahrt vom Kreisverkehr zur Erschließung der gewerblichen Grundstücke wird in Verlängerung der bestehenden Fahrbahnbreite mit 6,5 m weitergeführt. Ausbildung einer großzügigen Wendepflanze am Ende der Gewerbegrundstücke.
- Die Erschließung der Wohngrundstücke wird als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Fahrbahnbreite von 5,0 m und einem Bedarfstreifen (Parkierung, Baumpflanzungen, Entwässerungsrinne, Versorgungsflächen für Strom etc.) mit einer Breite von 2,5 m ausgebildet.
- Der Wendebereich am Ende der Stichstraßen wird so ausgebildet, dass ein 3-schichtiges Müllfahrzeug mit einem einmaligen Wendemanöver wenden kann.
- Abgetrennte Führung des Geh- und Radweges im Bereich der Gebietszufahrt vom Kreisverkehr
- Erhaltung und Ausbau des bestehenden Geh- und Radweges am südlichen Rand des bestehenden Wohngebietes
- Verknüpfung der bestehenden Straßen mit dem neuen Wohngebiet durch Fuß- und Radwege, keine Verbindungen für den Pkw Verkehr
- Begleitende Fuß- / Radwege entlang Schallschuttdamm und in den Grünzäsuren

**GRÜNFLÄCHEN**

- Erhaltung des bestehenden Spielplatzes und Einbindung in die neue Grünstruktur
- Grünzäsur zwischen bestehendem und neuem Wohngebiet sowie zwischen Wohn- und Gewerbezgebiet
- Gliederung des Wohngebietes mit Nord-Süd orientierten Grünverbindungen in denen Fuß- und Radwege vorgesehen werden
- Gliederung des Bedarfs- / Parkierungstreifens mit Baum-pflanzungen
- Berücksichtigung von Spielplätzen in den Grünflächen
- Bepflanzung der Grünzäsuren zwischen dem bestehenden und dem geplanten Wohngebiet mit Obstbäumen als Ersatz für die entfallende Streubewiese im Bereich der Grundstücke Flst. Nr. 283, 284, 285 und 286

**ENTWÄSSERUNG OBERFLÄCHENWASSER**

- Das anfallende Oberflächenwasser kann über die Entwässerungsmüden in den Baugebiet direkt in die angrenzenden Frei- / Grünflächen geführt werden
- In den Frei- und Grünflächen kann das gesammelte Oberflächenwasser in Mulden zurückgehalten und ggf. über Aufschlüsse zu sicherfähigen Schichten abgeleitet werden. Sofern eine Versickerung zu aufwendig ist, muss ein Überlauf in das bestehende modifizierte Mischwasser-system vorgesehen werden
- Das anfallende Oberflächenwasser der Verkehrsflächen kann über eine Vorflur ebenfalls den Entwässerungsmüden in die angrenzenden Frei- / Grünflächen zugeführt werden

**FLÄCHENBILANZ**

- Gesamtfläche des Plangebietes 115.984 m<sup>2</sup>
- davon:
- gewerbliche Grundstücke 6.700 m<sup>2</sup>
- Wohnbaugrundstücke 56.450 m<sup>2</sup>
- Öffentliche Grünflächen 20.375 m<sup>2</sup>
- Anteil Grünzäsur zwischen neu und alt als Ausgleich 8.800 m<sup>2</sup>
- Verkehrs- und Erschließungsfl. 18.766 m<sup>2</sup>
- Anteil überörtlicher Fuß- und Radwege 3.396 m<sup>2</sup>
- Lärmschutzwall 13.693 m<sup>2</sup>



	Gebäude
	Baugrundstücke
	Fuß- und Radwege begleitet von Entwässerungs-/ Rückhaltestrukturen
	Straßenverkehrsfläche
	Straßenverkehrsfläche mit besonderer Gestaltung
	öffentliche Grünflächen mit Wegeverbindungen
	private Graswege bzw. Überlauf dezentrale Regenwasserbewirtschaftung
	Lärmschutzwall mit Solaranlagen







# STÄDTEBAULICHES GUTACHTERVERFAHREN GÖGGLINGEN - DONAUSTETTEN / ULM BAUGEBIET "BEIM BRÜCKLE"

STÄDTEBAULICHER ENTWURF  
M 1/1000



Planungsgutachten Beim Brückle, Ulm-Donaustetten  
Sitzung des Gutachtergremiums am 07.03.2012 (14:00 – 18:00Uhr)  
- Protokoll -

**Teilnehmer:**

- **Fachobergutachter:**
  - ° Herr Baron, Landschaftsarchitekt BDLA, Ulm
  - ° Herr Prof. F. Burgstaller, München
  - ° Herr Jescheck, SUB
  - ° Herr Wetzig, BM3
- **Sachobergutachter:**
  - ° Herr OR Bühlren, Vertreter der CDU Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
  - ° Herr OR Fessler, Vertreter der FWG Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
  - ° Frau OR Scheerer, Vertreterin der SPD Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
- **Sachverständige Berater:**
  - ° Frau Edenhofer, LI
  - ° Herr Mendler, Ortsvorsteher Gö/Do
  - ° Herr Patz, VGV-VP
- **weitere TeilnehmerInnen:**
  - ° Herr Csulits, SUB II
  - ° Frau Heim-Kamm, SUB II
- **Teilnehmende Büros:**
  - ° Büro Obermeier + Traub: Herr Obermeier, Herr Traub
  - ° Meister.architekten: Frau Junker, Herr Dr. Meister
  - ° Büro für Stadtplanung Zint: Frau Schein-Zint, Herr Zint
  - ° Büro Gindele: Herr Gindele
  - ° H2R Architekten: Herr Prof. Hebensperger-Hüther
  - ° ORPlan: Frau Locher, Frau Pritschler

**Eröffnung**

Um 14:00Uhr eröffnet Herr Baubürgermeister Wetzig die Sitzung. Die Vollständigkeit und Beschlussfähigkeit des Obergutachtergremiums wird festgestellt. Die Fachobergutachter stellen sich kurz vor. Der Ortsvorsteher Herr Mendler stellt die Wünsche und Ziele des Ortschaftsrats dar. (Türöffner für einen wirkungsvollen Lärmschutz zur B30; Stärkung des Nahversorgungszentrums Beim Brückle; Aufwertung der 1b-Lage des neuen Baugebietes) Herr Csulits, Abteilungsleiter der Abteilung Städtebau und Baurecht II (äußeres Stadtgebiet) erläutert die Aufgabenstellung. und fasst die wesentlichen städtebaulichen Ziele kurz zusammen. Abschließend erläutert Herr Wetzig das Procédere und die Modalitäten.

**Präsentation der Entwürfe**

Die Präsentation erfolgt mittels Laptop und Beamer durch die Entwurfsverfasserinnen und Entwurfsverfasser. Für die Präsentation der jeweiligen Arbeiten sowie zur Beantwortung von Fragen aus dem Gutachtergremium sind jeweils 20 Minuten angesetzt. Nach der Präsentationsrunde wird die Sitzung für ca. 10 Minuten unterbrochen.

**Bewertungsverfahren (Diskussion / Ausscheidungsrunde)**

Um 16:30Uhr wird die Sitzung fortgesetzt. Herr Wetzig erläutert das weitere Procedere. Zu den einzelnen Arbeiten soll in der Reihenfolge der Präsentation Stellung genommen werden, gegebenenfalls Mängel aufgezeigt und entschieden werden ob die Arbeit noch vertiefend betrachtet werden soll.



Bei der Bewertung der Arbeiten werden die folgenden Stellungnahmen zu den Entwürfen abgegeben:

#### 1. Büro Obermeier + Traub:

Ausgangspunkt für die Arbeit war das Erschließungskonzept. Hierbei wird die "durchschießende" Straße mit dem zur Verkehrsberuhigung nicht zeitgemäßen wechselseitigen Parken kritisch gesehen. Eine städtebauliche Struktur (nur Addition von Clustern), und insbesondere auch eine Grünstruktur fehlt. Ein gliedernde Gedanke ist nicht zu erkennen. - Es entsteht ein "Siedlungsbrei". Das Maß der Flexibilität innerhalb der Quartiere ist zu groß.

Die Arbeit soll nicht weiter verfolgt werden (einstimmig)

#### 2. Meister Architekten:

Die getrennte Erschließung und auch der Straßenknick ist ein positives Element der Arbeit. Die neue große Grünfläche ist ein Beitrag zur Wohnumfeldqualität. Der Erhalt der bestehenden Obstbaumstrukturen wird begrüßt. Das Bebauungskonzept ist nicht für die Privatvermarktung geeignet, da es mit hoher Qualität umgesetzt werden müsste. Die Quartiere sind überinstrumentiert. Die Baustruktur schreckt ab (zu hohe Dichte, zu städtisch). Die Bebauungsstruktur ist nicht robust, die Austauschbarkeit in den Quartieren ist fraglich. Die Separierung des Geschossbaus ist kritisch zu sehen - die Geschossbaucluster sind fraglich. Der Platz ist überbetont und zu groß bzw. zu wenig gefasst. Die Ausbildung des Ortsrandes ist undefiniert.

Die Arbeit soll nicht weiter verfolgt werden (einstimmig)

#### 3. Büro für Stadtplanung Zint:

Die Radwegführung im Norden ist ein positives Element. Sie könnte Baustein für die Umsetzung sein. Das neue Wohngebiet schottet sich zu stark vom bestehenden Baugebiet ab. Im Bereich des Nahversorgungszentrums droht ein Altenghetto zu entstehen. Plätze sind räumlich nicht erlebbar. Die Quartiere bieten keine Orientierung, die Struktur ist zu unruhig. Das Organisationsprinzip Raster funktioniert nicht. Der Lärmschutzwall mit Photovoltaikanlage ist erkaufte mit einer unattraktiven Untersicht. Die Haupteerschließung ist nicht ablesbar. Die Verkehrsflächen lassen kein soziales Miteinander / keine Nachbarschaften entstehen. Der rechte Winkel bei der Busspur ist kritisch zu sehen.

Die Arbeit soll nicht weiter verfolgt werden (einstimmig)

#### 4. Büro Gindele:

Die Baustruktur zeigt eine große Variabilität / ein zu stark differenziertes Bild. Die lockere Bebauung zerfällt in addierte Einzelmosaiksteine (erscheinen zusammengewürfelt), wobei die 6 bis 7 Bautypologien zu speziell und nicht austauschbar sind (sie funktionieren nur mit den angebotenen Typen). Die Bezüge untereinander fehlen. Die Quartiere sind übererschlossen - durch überwiegend einseitige Erschließung ergibt sich ein hoher Erschließungsflächenanteil. Die Geschossbauten mit Garagenhöfe im Süden stören die Wohnumfeldqualität. Die 4 Quartiere haben keinen dörflichen Charakter. Die Zufahrt durch das Gewerbegebiet ist problematisch.

Die Arbeit soll nicht weiter verfolgt werden (einstimmig)

#### 5. H2R Architekten:

Das zentrale Thema ist die Lärmschutzbebauung. Ihre Umsetzbarkeit wird kritisch gesehen. Es ist zu prüfen ob das Konzept auch mit einer Alternative tragfähig ist. Klare Erschließungsstruktur. Die Lage der Haupteerschließungsstraße relativ nah an den Lärmschutzwall herangerückt findet Zustimmung. Klare Identität der Kleinquartiere (durchgrünt, maßstäblich angenehm mit hoher atmosphärischer Qualität). gute Verknüpfung mit dem bestehenden Baugebiet. Schlüssiges Grünkonzept. Selbstverständliche Integration des Autos in die Wohnquartiere. Im Bereich der Wohnquartiere offene bürgerschaftliche Struktur. ("passt ins Dorf"). Die Lärmschutzbebauung als geschlossene Baukörper sind zu lang und wirken sehr städtisch und ist für Donaustetten nicht angemessen. Zu wenige Geschossbauten bzw. deren Lage nicht nachvollziehbar. Das



Überfahren des Radwegs ist kritisch. Die räumliche Nähe der Wohngebäude zu den Gewerbebauten führt zu Konflikten.

Die Arbeit soll einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden (einstimmig)

#### 6. ORPlan

Die Grobstruktur / Großgliederung wird positiv gesehen. Klarheit mit gleichzeitiger Differenzierung. An den Baugebietsrändern bewusst strukturiert. Der Dienstleistungs"riegel" ist ein gelungener Auftakt zum Baugebiet. Klare Hierarchie Parzelle / Wohnhof / Quartier. Die Quartiere sind zu gleichförmig / zu wenig differenziert. Das Cluster im Süden zur B 30 orientiert hat keine Wohnumfeldqualität. Erschließungskonzept problematisch: Mittellage der Straße führt zu Problemen. "durchschießende" Straße mit anbaufreiem Eindruck. Die Wohnstiche sind wenig räumlich gefasst. Ist die westliche Rampe vertretbar? Das Wenden auf dem Radweg führt zu Konflikten. Die Erschließungsschleifen behindern das Entstehen von Nachbarschaften und stören das räumliche Gefüge.

Die Arbeit soll einer vertiefenden Betrachtung unterzogen werden (einstimmig)

#### **Beschluss über das weitere Vorgehen:**

Als Ergebnis des Ausscheidungsverfahrens wurde bei 4 Arbeiten einstimmig beschlossen sie nicht vertiefend zu betrachten, und die Arbeiten der beiden anderen Büros (H2R Architekten und ORPlan) gleichrangig zur Überarbeitung zu empfehlen.

Um 17:50Uhr fasst das Gutachtergremium auf Vorschlag von Herrn Wetzig folgenden

#### Beschluss:

Die Büros ORPlan und H2R Architekten werden, da ihre Arbeiten gleichrangig zur Weiterbearbeitung empfohlen sind, mit der Überarbeitung beauftragt.

Zur Visualisierung des Bebauungskonzeptes ist eine Isometrie eines Wohnquartiers / Hausgruppe gewünscht. Ziel ist in einer weiteren Sitzung des Gutachtergremiums in ca. 4 bis 6 Wochen die überarbeiteten Pläne zu beurteilen und eine der beiden Arbeiten zur Umsetzung zu empfehlen und dem Bebauungsplan für einen ersten Realisierungsabschnitt zugrunde zu legen.

Herr Wetzig bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die konstruktive Zusammenarbeit und beendet um ca. 18:00Uhr die Sitzung des Gutachtergremiums.

19.03.2012

i.A.

Heim-Kamm

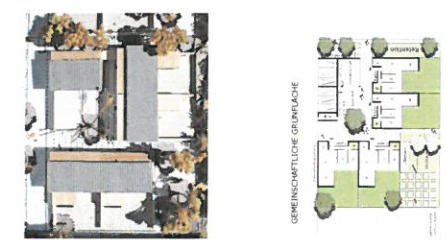
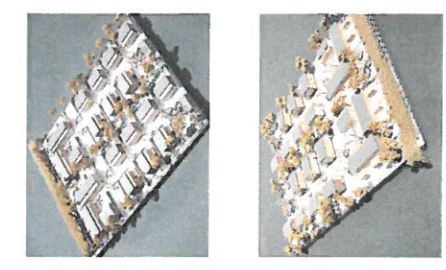




SCHITT B-B M1\_350



SCHWARZPLAN M1\_2500



**ANFORDERUNGEN IM VERLAUF DER UBERARBEITUNG**

**Wohngruppe „Leinischütz“**  
 Die intensive Begrünbung wird aufzuweichen und durch weniger Grünflächen im Bereich des südlichen Blocks zu ersetzen. Diesem Block sind zwei bis vier Dreifamilienhäuser zu entnehmen. Diese Gruppen, am besten Bürgergenossenschaften, sind so zu organisieren, dass sie möglichst nachhaltig am Markt teilnehmen können. Grundstückskaufverträge

Charakteristische Geschlossenheit (hohe Beherrschung) der Wohngruppe ist zu erhalten. Die Freizeitanforderungen der Anwohner sind zu berücksichtigen. Die Freizeitanforderungen der Anwohner sind zu berücksichtigen.

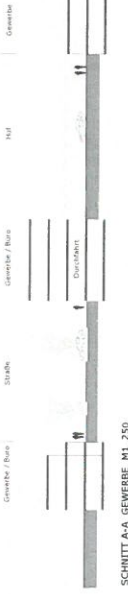
- Gemeinsamer Charakter der Gebäude mit Gemeinschaftscharakter ist zu erhalten.
- Gemeinschaftsraum, der sich zum Erschließungspfad orientiert, von dem aus alle Wohnungen erreichbar sind.
- Dieser Hof ist gemeinsamer Aufenthaltsbereich mit „Aussicht“ -Sinnlichkeit mit Betondeckung.
- Die Freizeitanforderungen der Anwohner sind zu berücksichtigen, z.B. mit Gemeinschaftsraum, Werkstatt, Freizeitanforderungen.
- Die privaten Freizeitanforderungen sind durch die Wohnbauweise zu berücksichtigen und alle anderen zu berücksichtigen.

**Generell**  
 Die in Phase I und II beschriebenen Wohnformen werden in anderen architektonisch sinnvollen Bereichen des Baugebietes, im Zuge der städtebaulichen Entwicklung der Wohngruppe, zu realisieren. Die Freizeitanforderungen der Anwohner sind zu berücksichtigen, z.B. mit Gemeinschaftsraum (GPH, GPH, Gemeinschaftsraum) entgegenzusetzen.

**Anmerkung:**  
 Obwohl nicht infrage, schlagen wir in Phase II vor, den Anker der Grün- und nicht der Erschließungsfläche zu realisieren.



LAGEPLAN M1\_1000



SCHNITT A-A GEWERBE M1\_250

SCHNITT C-C WOHNEN M1\_250





**Überarbeitungsthemen:**

1. Die Sammelstraße bleibt in der Mittellage.  
Die kurzen Erschließungslinien sind wichtiges Element der Konzeption. Geschwindigkeitserhöhung beim Überqueren der Grünzüge durch Fahrbahnaufweitung und begrünte Mittelstreifen. Fahrbahn im Belagwechsel.
2. Die Sammelstraße ist nicht anzuheben.  
Verdeinerlichung durch weghängende Zuordnung der Garagenzufahrten an die Sammelstraße. Die Bebauung auf der Ostseite rückt näher an die Sammelstraße und bildet ein besseres Rückgrat.
3. Das Wenden der PKW's auf dem Geh- und Radweg wird aufgegeben.  
Jede Stichstraße endet an einem kleinen Plätzchen und funktioniert als Gemeinschaftsbereich für die Anlieger (Treffpunkt, Spielbereich, Wendenmöglichkeit für PKW's mit einer Malter 5 x 12 m nach Baul 04). Kein vergrößerter Flächenverbrauch der öffentlichen Fläche, da die örtliche Wegenbindung auf Z in erschrieben wird. Kurze Wege zu den Randwegen als optimale Vernetzung zwischen den Quartieren und zu den Grünzügen.
4. Die Überfahrt für das Müllfahrzeug auf den Randwegen wird aufgegeben.  
Das Müllfahrzeug hält vorne an der Sammelstraße oder fährt rückwärts in die Stichstraße ein.



Planungsgutachten Beim Brückle, Ulm-Donaustetten  
Sitzung des Gutachtergremiums am 25.04.2012 (10:00 – 11:10Uhr)  
- Protokoll –

**Teilnehmer:**

- **Fachobergutachter:**
  - ° Herr Baron, Landschaftsarchitekt BDLA, Ulm
  - ° Herr Prof. F. Burgstaller, München
  - ° Herr Jescheck, Hauptabteilungsleiter SUB
  - ° Herr Wetzig, BM3
- **Sachobergutachter:**
  - ° Herr OR Bührlen, Vertreter der CDU Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
  - ° Herr OR Fessler, Vertreter der FWG Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
  - ° Frau OR Scheerer, Vertreterin der SPD Fraktion im Ortschaftsrat Gö/Do
- **Sachverständige Berater:**
  - ° Frau Edenhofer, LI
  - ° Herr Mandler, Ortsvorsteher Gö/Do
  - ° Herr Strunk, VGV-VP
- **weitere TeilnehmerInnen:**
  - ° Herr Csulits, Abteilungsleiter der Abteilung Städtebau und Baurecht II (äußeres Stadtgebiet) – SUB IV
  - ° Frau Heim-Kamm, SUB IV

**Eröffnung:**

Um 10:05Uhr eröffnet Herr Baubürgermeister Wetzig die Sitzung. Die Vollständigkeit und Beschlussfähigkeit des Gutachtergremiums wird festgestellt. Herr Wetzig rekapituliert und erinnert an das Ergebnis der Sitzung des Gutachtergremiums am 07.03.2012. Er schlägt vor die beiden Arbeiten nacheinander zu begutachten, jeweils wertenden Stellungnahmen des Gutachtergremiums zu den beiden Arbeiten zu hören, und anschließend über das weitere Procédere zu beschließen.

**Kurzvorstellung der überarbeiteten Entwürfe und wertende Stellungnahmen des Gutachtergremiums:**

**A: Arbeit des Büros ORPlan :**

Herr Csulits erläutert die wesentlichen Punkte der Überarbeitung:

Die Verkehrsberuhigten Bereiche (VBs) wurden gekappt und die Sammelstraße durch „Linsen“ in ihrer Geradlinigkeit gebrochen. Die Veränderungen sind relativ gering (s.a. Zusammenstellung in der Zusammenschau der überarbeiteten Pläne).

**Bewertung / Stellungnahme des Gutachtergremiums**

Stichwortartig die bei der Bewertung der Arbeit abgegebenen Stellungnahmen:

- die Chance der Überarbeitung wurde nicht genutzt
- die Reaktion auf die verkehrliche Problematik ist nicht befriedigend. Das Durchschießen wird durch die „Linsen“ nicht gelöst. Diese wären eigentlich nur als Konfliktlösungsstrategie im Bestand vertretbar
- die Quartiere sind beliebig und weisen wenig Individualität / Identität auf (keine Quartiersidentifikation); sie wirken immer noch gleichförmig und wurden atmosphärisch nicht aufgewertet; der individuelle Charme des jeweiligen Quartiers fehlt
- die mittige Trassierung der Sammelstraße führt zu Wohnquartieren / Clustern mit geringer Tiefe, und lädt ein das Nahversorgungszentrum Beim Brückle auch von Süden, d.h. durch das Wohngebiet anzufahren



- das Baugebiet hebt sich nicht, und dies wäre eigentlich mit Blick auf die Lage an der B30 erforderlich gewesen, vom Standard ab. Die Vermarktung der Grundstücke wird dadurch z.T. problematisch
- positiv sind die großzügigen Grünflächen zu bewerten.

#### **B: Arbeit des Büros H2R Architekten:**

Herr Csulits erläutert die wesentlichen Punkte der Überarbeitung.

Eine spezielle Form wird 8 mal addiert und durch Sonderbauten / -typologien ergänzt. Die Lage / Anordnung der Geschossbauten ist nicht eindeutig.

#### **Bewertung / Stellungnahme des Gutachtergremiums**

Stichwortartig die bei der Bewertung der Arbeit abgegebenen Stellungnahmen:

- die Arbeit hat an Qualität gewonnen - sichtbare, positive Überarbeitung
- im Vergleich zur Arbeit ORPlan - signifikant besser
- die Funktionsfähigkeit des „Modells“ ist nachgewiesen
- der Zwang zur Gruppenbauweise ist in der Umsetzung fraglich. Funktioniert der Hof / das Quartier auch bei individuellen Bauwilligen?
- die Platzsituation hat sich verbessert
- der Abschluss nach Südosten hat sich verbessert / hat an Qualität gewonnen
- die Lage der Sammelstraße in relativ geringer Distanz zur B30 konnte auch ohne Lärmschutzbebauungsriegel beibehalten werden, und so können großzügige Quartiere westlich der Sammelstraße entstehen. Es muss geprüft werden ob der Lärmschutz ausreichend ist
- interessante städtebauliche / stadträumliche Anordnung mit hoher Aufenthaltsqualität
- die Typologie ist ausbaufähig
- Quartiere münden in den Platz und schaffen gemeinschaftlich nutzbare Räume („Windmühlenplatz“)
- der Übergang Wohnen / Gewerbe ist klar definiert
- tragfähiges Grundlayout - der Verkehr ist in den Städtebau integriert
- werden Pultdächer akzeptiert?
- Lage der Radwege sollte optimiert werden

#### **Beschluss über das weitere Vorgehen:**

Um 10:55Uhr fasst das Gutachtergremium auf Vorschlag von Herrn Wetzig folgenden

##### Beschluss:

Das Büro H2R Architekten soll, da die Arbeit ein tragfähiges Grundlayout aufweist, mit der weiteren Bearbeitung beauftragt werden. Ziel ist, nach Vorliegen der liegenschaftlichen Voraussetzungen, durch einen Bebauungsplan für einen ersten Realisierungsabschnitt die planungsrechtliche Grundlage zur Umsetzung des Entwicklungskonzeptes zu schaffen.

In der Sitzung des Ortschaftsrates am 15.05. (*inzwischen fixiert auf 23.05,2012*) soll über sämtliche 6 in der ersten Runde im Gutachterverfahren vorgelegten Arbeiten informiert werden, und die überarbeitete Arbeit des Büro H2R Architekten durch das Büro erläutert werden.

Angedacht ist auch ein öffentlicher Informationsabend (u.U. erst als „Start“ in das Bebauungsplanverfahren für den 1. Bauabschnitt).

Herr Wetzig bedankt sich bei den Teilnehmerinnen und Teilnehmern für die konstruktive Zusammenarbeit und beendet um 11:10Uhr die Sitzung des Gutachtergremiums.

30.04.2012

i.A.

Heim-Kamm