

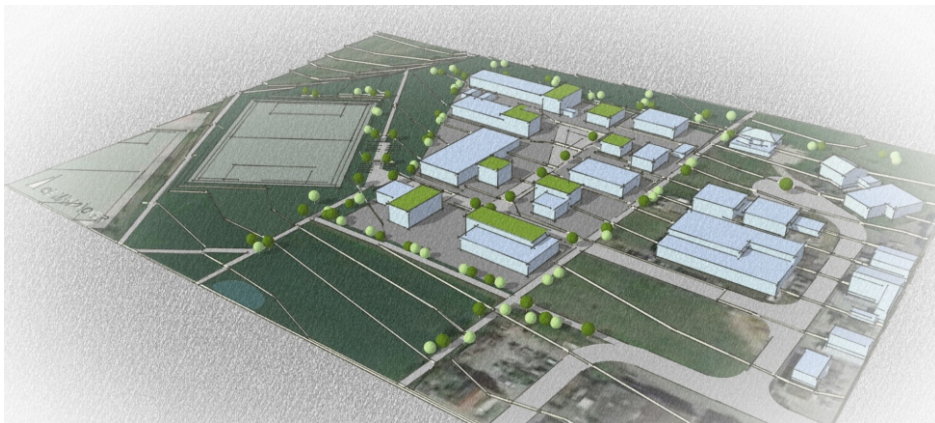


Rebhalde 37
70191 Stuttgart

Telefon (0711) 2 57 87 17
Telefax (0711) 2 57 93 64

E-Mail stgt@agos-online.de

Stand 01|2023

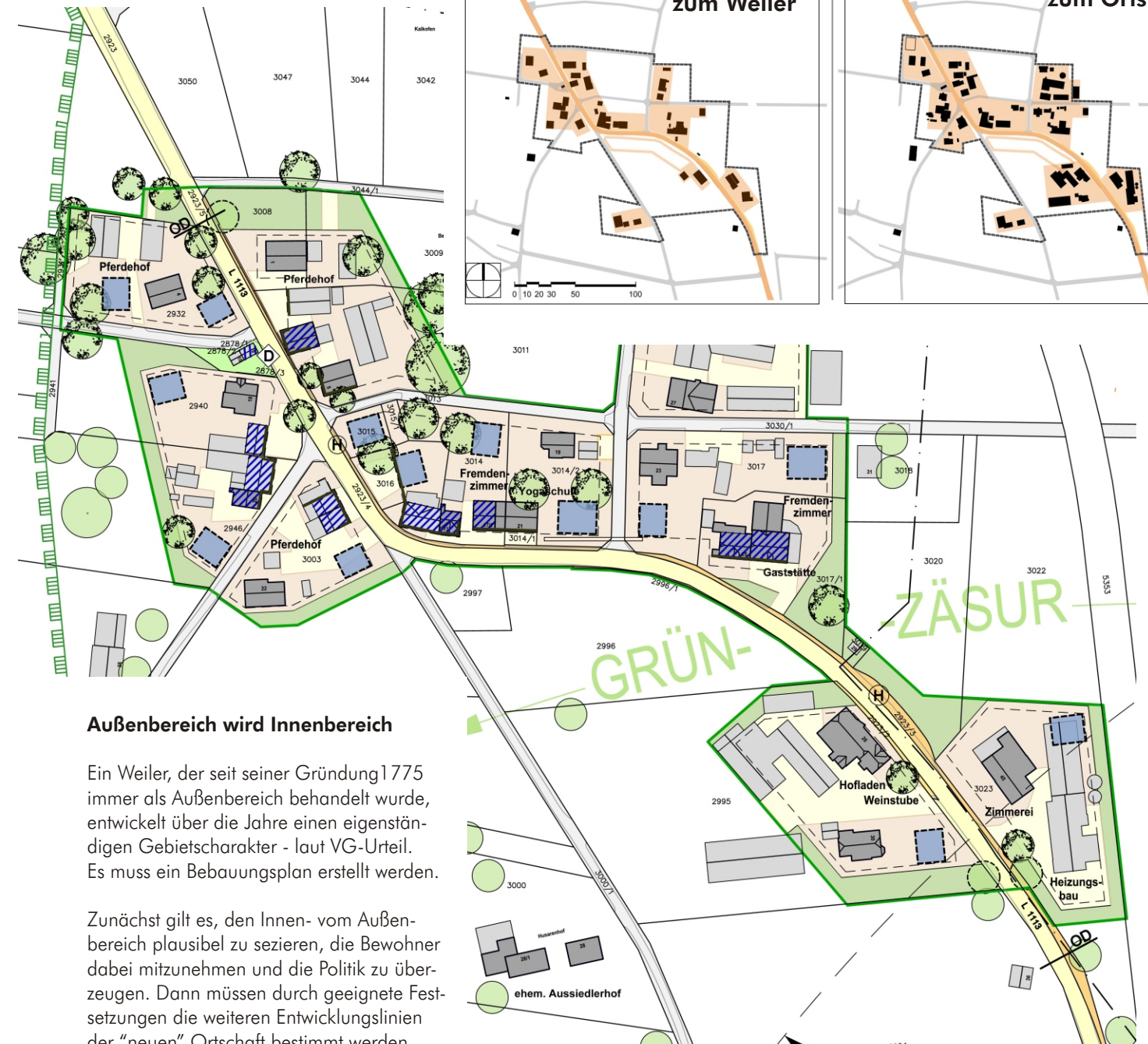
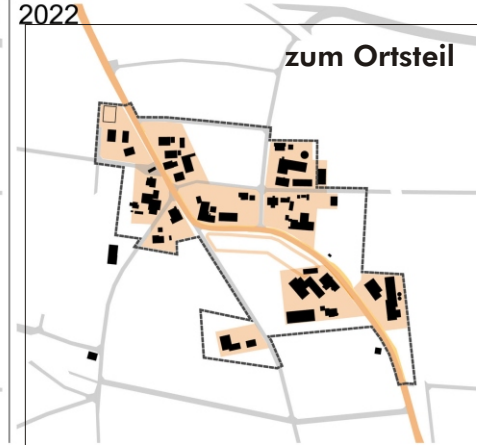
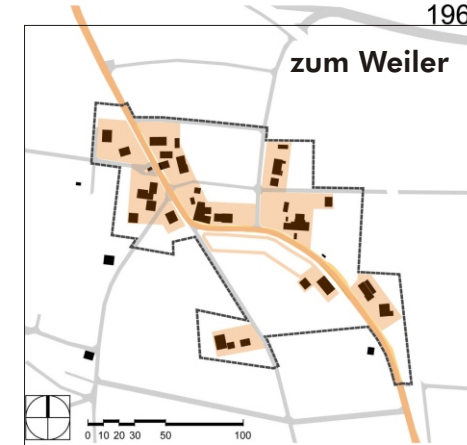
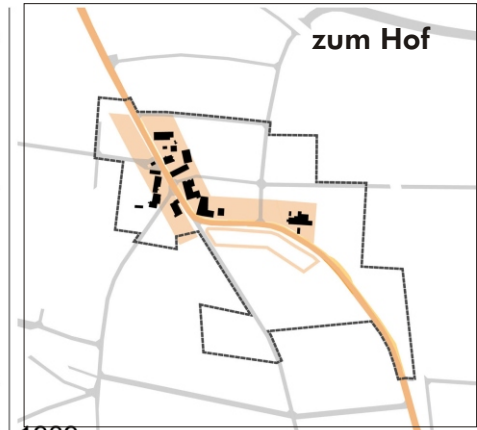
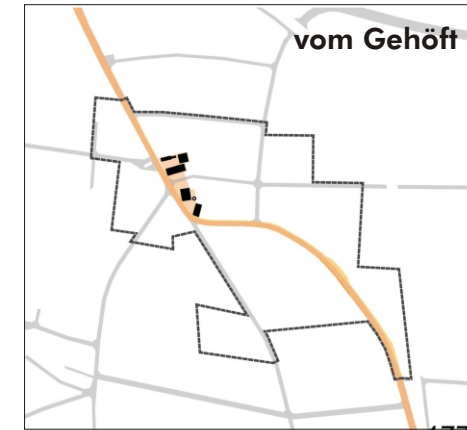
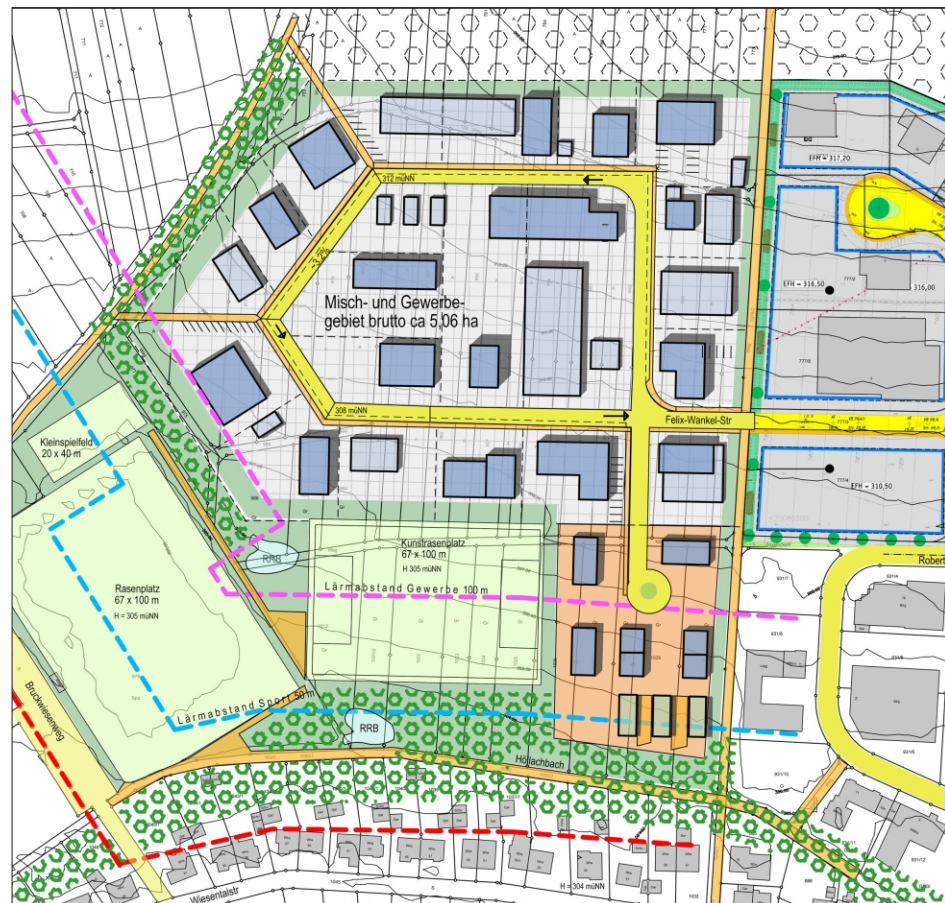


Gewerbeerweiterung und Ortsrand

Es ist immer besonders heikel, wenn neue Gewerbeflächen unmittelbar an die freie Landschaft grenzen. Wenn dann noch die Grünzüge eines früheren Bachlaufs und eines Hohlwegs als Freiraum für Sport und Freizeit angetastet werden müssen, ist die Stimmung am Boden. Der Sportbereich soll gestärkt werden, der Lärmschutz ist zu berücksichtigen, Starkregenereignisse fordern ausreichend Abfluss, die Erschließung soll ökonomisch und übersichtlich und der Bauplatz bezahlbar bleiben.

Bauliche Anforderungen und räumliche Auswirkungen von Gewerbe- und Mischnutzungen sind nur schwer in ein städtebauliches Konzept zu zwingen; schon einzelne wünschenswerte Raumkanten können die Nachfrage drastisch einschränken.

Dann kommen noch Sondernutzungen wie Wohnungen für Geflüchtete oder Gemeinschaftsanlagen für die Landwirtschaft mit jeweils eigenen Ansprüchen dazu, und dann verbleiben als Gestaltungsspielraum fast nur noch Geschossigkeit und Dachform in dem nach Süden leicht hängigen Gebiet.



Außenbereich wird Innenbereich

Ein Weiler, der seit seiner Gründung 1775 immer als Außenbereich behandelt wurde, entwickelt über die Jahre einen eigenständigen Gebietscharakter - laut VG-Urteil. Es muss ein Bebauungsplan erstellt werden.

Zunächst gilt es, den Innen- vom Außenbereich plausibel zu sezieren, die Bewohner dabei mitzunehmen und die Politik zu überzeugen. Dann müssen durch geeignete Festsetzungen die weiteren Entwicklungslinien der "neuen" Ortschaft bestimmt werden.

Machbarkeitsstudie - Stufe I

Heute noch weites und freies Ackerland, durch die Flurbereinigung orthogonal strukturiert, ohne signifikante Raum- oder Flurmerkmale, ist nun die Aufgabe, dem FNP folgend erste städtebauliche Überlegungen für Wohnnutzung zu entwickeln. Zu beachten sind die bestehenden u. die neuen Siedlungsränder, aber auch zusammenhängende Grünzonen, plausible Erschließungsfiguren ohne Schleichverkehr, die benötigte Infrastruktur, Schulen, Kitas, Quartiers-Hubs, Plätze, Rad-, Fußwege.



Machbarkeitsstudie - Stufe II

Ein planungsrechtlich denkbarer erster Teilabschnitt wird weiter detailliert nach Lage, Höhe, Körnigkeit, Lärmschutz, Tief- und Hochgaragen-Parkierung, Quartiersplatz, Kita, Freiraum- und Dachflächenbegrünung etc. Der nächste Schritt ist dann schon die verbindliche Bauleitplanung. Berechnungen im Plangebiet über Typologie, Belegungsdichte, Geschossigkeit führen zu erwartbaren Bewohnerzahlen und Stellplatz-Bedarfen, zu den erforderlichen Kita- und Schulgrößen.



Städtebauliche Konzeption

Kirchliche und kommunale Kita-Gebäude auf historischen Parzellen zwischen offenem Bach und schmalen Fußweg müssen städtebaulich neu geordnet werden. Hochwasser spielt eine Rolle, der Baumbestand ist erheblich, auch die neue Nutzung ist wieder Kindergarten. In diesem Stadium geht es weniger um konkrete Architektur als um Bedarfsermittlung, Positionierung der Baumassen, max. Höhe und Größe, um Hol- und Bringverkehr, die Mischung mit Wohnen uä.



Eine maßstäbliche Gliederung in Einzelbaukörper scheint mit Bezug auf die Umgebung wesentlich; Stellung und Gruppierung dagegen sind dann von sekundärer Bedeutung.

Zuschnitt und Zuordnung der nötigen Freiflächen wie Vorfahrten, Zugänge, Spielbereiche, Einbindung des Bachlaufs und der Vegetation sind jedoch räumlich und funktional eher bestimmend.

Eine Kombination mit Personalwohnungen kann die Wirtschaftlichkeit erhöhen.