



STADT AULENDORF

Stadtbauamt		Vorlagen-Nr. 40/325/2018/1	
Sitzung am 05.11.2018	Gremium Gemeinderat	Status Ö	Zuständigkeit Entscheidung
TOP: 6 Baugebiet Buchwald 1. Vorstellung der Bebauungsvarianten 2. Festlegung der Planungsvariante			
Ausgangssituation: In der Kernstadt Aulendorf stehen derzeit keine städtischen Flächen mehr für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung. Der Gemeinderat hat in seiner Sitzung am 18.06.2018 entschieden, dass das nördlich der Hillstraße liegende Gebiet überplant wird und ein Bebauungsplanverfahren nach § 13 b BauGB eingeleitet werden soll. Das geplante Gebiet umfasst eine Fläche von ca. 3,38 ha und befindet sich zum Großteil im Eigentum der Stadt. Die Erschließung kann von der Hillstraße aus erfolgen. Bisher wird das Gebiet ausschließlich landwirtschaftlich als Ackerland genutzt. Der Gemeinderat hat einer Mehrfachbeauftragung mit dem Büro KVB und dem Büro Kasten für die Planungsleistung „Städtebaulicher Entwurf“ in zwei Varianten zugestimmt. Ein Bebauungsentwurf mit ausschließlich Einfamilienhäusern und eine weitere Alternative mit anteilig moderat verdichteter Bebauung soll entwickelt werden. Die Entwürfe der beauftragten Büros liegen vor. Lage Das geplante neue Wohngebiet „Buchwald“ liegt am westlichen Rand der Kernstadt Aulendorf. Im Süden schließt das Plangebiet an die bestehende Bebauung der Wohngebiete „Am Bildstock“ und „Galgenbühl“ an. Im Osten liegt das als Sondergebiet ausgewiesene Gelände des Schönstattzentrums mit Tagungs- und Bildungshaus. Im Westen und Norden grenzen ackerbaulich genutzte landwirtschaftliche Flächen an, an die sich im Nordwesten die Waldflächen des Buchwaldes und im Westen eine große, gepflegte Streuobstwiese und eine landwirtschaftliche Hofstelle anschließen. Die Flächen im Plangebiet werden derzeit landwirtschaftlich als Ackerflächen und als Grünlandflächen genutzt. Das Plangebiet weist mit Ausnahme einer Saumvegetation entlang des Fußweges nach Ebisweiler und zum Grundstück des Schönstattzentrums hin keinen nennenswerten Bewuchs auf. Das Gelände steigt von Süden nach Norden hin an. Es ist östlich des Fußweges nach Ebisweiler flach geneigt mit einem Höhenunterschied von ca. 4 Metern (602 m üNN - 606 m üNN). Westlich des Fußweges steigt das Gelände zum Buchwald hin steiler an. Der Höhenunterschied beträgt von der Hillstraße im Süden bis zur Grenze des Plangebietes im Nordwesten ca. 10 m (600 m üNN - 610 m üNN). Planungsrechtliche Voraussetzungen Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Aulendorf derzeit als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Um eine Wohnbauentwicklung im Bereich Buchwald zu ermöglichen, soll, wie im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) vorgeschlagen, die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbaufläche W3 südlich des Wohngebietes Laurenbühl entsprechend verkleinert, bzw. aus den Bauflächenausweisungen ausgenommen werden.			

Für das Plangebiet soll ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB i.V.m. § 13b BauGB aufgestellt werden.

Der geplante Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes schließt an die im Zusammenhang bebauten Bereiche der Kernstadt Aulendorf an. Die zulässigen Grundflächen werden weniger als 10.000 m² betragen.

Es werden keine Vorhaben zulässig, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes. Es grenzt nicht an europäisch geschützte Gebiete (FFH-Gebiet, Vogelschutzgebiet) an. Der Abstand zu einem Ausläufer des FFH-Gebietes „Feuchtgebiete um Altshausen“ (Nr. 8023-341) beträgt ca. 850 m in südlicher Richtung.

Für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 (6) 7b BauGB bestehen daher zunächst keine Anhaltspunkte. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine nach den §§ 23-30 BNatSchG geschützten Bereiche.

Im nachfolgenden Bebauungsplanverfahren wird eine artenschutzrechtliche Einschätzung für das Plangebiet durchgeführt, um sicher zu stellen, dass durch die Entwicklung des Baugebietes keine artenschutzrechtlichen Verbotstat-bestände nach § 44 (1) 1-3 BNatSchG ausgelöst werden.

Der Geltungsbereich des zukünftigen Bebauungsplanes liegt nicht innerhalb eines ausgewiesenen Wasserschutzgebietes.

Entwurf Büro KVB

Städtebaulicher Entwurf

Das neue Baugebiet wird aus dem Bestand entwickelt und bildet zur Bestandsbebauung eine harmonische Ergänzung des Siedlungsgefüges. Strukturen, Wegebeziehungen, Freiräume und Grünbezüge werden aufgenommen und konsequent weitergeführt.

Das neue Wohnquartier wird in zwei autarke Bereiche gegliedert, welche über eine Grünzone miteinander verbunden sind. Die Randbebauungen mit lockerer Einzelhausbebauung stellen die Verbindungen zur freien Landschaft und Grünzone her. Sie umschließen die streng angeordneten Kerne. Großzügige öffentliche Räume sollen den künftigen Bewohnern ein vielfältiges Freiraumangebot bieten und die hohe Qualität des Wohngebietes unterstreichen.

Wohnstraßen und Grünbereiche mit Spiel- und Aufenthaltsflächen bieten vielseitige Nutzungsmöglichkeiten.

Es wird eine Bebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern, durchgängig mit 2 Vollgeschossen vorgeschlagen, die als Einzelhäuser oder in der verdichteten Form als Doppelhäuser (Variante) entstehen können. Schrägdächer mit flachen Dachneigungen bis 25° als Sattel- oder Pultdächer sollen energieeffizientes Bauen fördern.

Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des neuen Baugebiets erfolgt über zwei Anschlüsse an die Hillstraße. Das innere Erschließungssystem mit zwei Ringstraßen als Haupteerschließung ist einfach, klar und effizient.

Fußläufige Wegeverbindungen führen über die „grüne Mitte“ von den Wohnquartieren zu den angrenzenden Grün- und Erholungsbereichen Stadtpark und Buchwald und Richtung Ebisweilerstraße. Der Feldweg zum Buchwald bleibt bestehen. Dadurch entstehen attraktive Verbindungen zum Bestand. Die angeregte verkehrliche Anbindung zur Ebisweilerstraße ist durch einfache Verlängerung der Erschließungsstraße möglich.

Grün und Freiraum

Wichtigstes Element des Freiraumkonzeptes ist die Einbeziehung und Anbindung des Buchwaldes und des Stadtparks mit seinem hochwertigen Grünbestand. Eine große zusammenhängende öffentliche Grünfläche zwischen den zwei Bereichen des neuen Wohnquartiers verbindet zum einen die beiden Bereiche miteinander und zum anderen bleibt die Frischluftleitbahn erhalten.

Mit Fuß- und Radwegen, Aufenthalts- und Kinderspielbereichen, Retentionsflächen etc. stehen die Freiflächen einer attraktiven allgemeinen Nutzung zur Verfügung.

Umweltschonender Städtebau

Das städtebauliche Konzept verfolgt das Ziel, eine möglichst umweltschonende Bebauung entstehen zu lassen. Wichtige Aspekte sind dabei die Ressourcenschonung und die Energieeffizienz. Das flächensparende Erschließungskonzept reduziert den Versiegelungsgrad auf ein Minimum. Private Erschließungsflächen sollen wasserdurchlässig gestaltet sein.

Um eine energetisch optimale Bebauung zu ermöglichen, baut das solare städtebauliche Konzept auf einer konsequenten Südorientierung aller Gebäude auf. Dadurch lassen sich aktive und passive Sonnennutzungen in der späteren Gebäudekonzeption einfach und effektiv umsetzen.

Die Gebäude gehen von einer nach Süden ausgerichteten Hauptnutzung mit großen Fensterflächen für die passive Sonnennutzung und mit Solarflächen auf dem Dach für die aktive Nutzung der Sonnenenergie aus.

Eine hoch gedämmte Gebäudehülle, unterstützt durch eine entsprechende Gebäudetechnik z.B. einer Lüftungsanlage mit WRG, führt zu einem sehr geringen Wärmebedarf bis hin zum Null-Energiehaus. Die notwendige Zuheizung verliert dadurch an Bedeutung und kann einfach und platzsparend z. B. durch Wärmepumpensysteme erfolgen. Zentrale Energie-Versorgungssysteme z.B. kalte Nahwärme und/oder Areal-Stromnetz können zur weiteren Ressourcenschonung und Energieeinsparung beitragen.

Variante mit Verdichtung

Teil der städtebaulichen Aufgabe war, eine 2. Variante mit einem Anteil an verdichteter Einfamilienhausbebauung zu entwickeln.

Der Vorschlag geht von einem flexiblen städtebaulichen Konzept aus, das sich nach Bedarf verdichten lässt, ohne dass die städtebauliche Idee verloren geht.

Die verdichteten Gebäudetypen sind in den Kernbereichen der beiden Quartiere möglich, die rahmengebende Randbebauung mit freistehenden Einfamilienhäusern wird beibehalten. Erschließungssystem, Grünbezüge, Grünflächen, Wegeverbindungen bleiben unverändert, der Grad der Verdichtung kann bedarfsangepasst vorgesehen werden.

In der Variante wurde eine Verdichtung mit Doppelhäusern dargestellt. Als verdichtete Formen sind neben Doppelhäusern aber auch Reihenhäuser/Hausgruppen und kleine Mehrfamilienhäuser (ca. 4-6 WE) denkbar. Kosten- und flächensparendes Bauen kann somit ermöglicht und angeboten werden.

Entwurf Büro Kasten

Städtebaulicher Entwurf

Der Vergleich des Kartenausschnittes 2018 mit der Darstellung des Urkatasters von Aulendorf aus dem Jahr 1822 zeigt, dass sich Wege- und Grundstücksstrukturen im Bereich des Plangebietes, trotz der im Zeitraum von fast 200 Jahren erfolgten städtebaulichen Entwicklung, kaum verändert haben. Die Einmündung des Feld- und Fußweges nach Ebisweiler und der heutigen Safranmoosstraße in die damals noch alleebestandene Hillstraße ist in beiden Kartenausschnitten fast identisch, der Verlauf des Fußweges zum Buchwald und weiter Richtung Ebisweiler unverändert. Auch der bestehende Bildstock an der Einmündung ist im Urkataster verzeichnet.

Der städtebauliche Entwurf nimmt diese Wegeverbindung als zentrale Erschließungsachse für das neue Wohngebiet auf, der Einmündungsbereich und der Bereich vor dem Bildstock werden platzartig gestaltet, der Fußweg wird nördlich des neuen Ortsrandes in gleicher Lage zum Buchwald hin weitergeführt.

Erschließung

Das neue Wohngebiet wird von der Hillstraße aus durch zwei Straßenanbindungen erschlossen. Die östliche stadtnahe Anbindung führt auf der Trasse des bestehenden Fußweges in das Plangebiet. Diese zentrale Erschließungsachse wird als Allee mit beidseitiger Baumreihe und separatem Fußweg gestaltet.

Von dieser zentralen Achse zweigen nach Osten und Westen jeweils zwei Wohnstraßen ab, deren Verlauf den bestehenden Höhenlinien folgt. Die südwestliche Wohnstraße führt in einem großen Bogen wieder nach Süden und schließt dort auf der Höhe der Einfahrt in das Wohngebiet Bildstock II an die Hillstraße an.

Die nordöstliche Wohnstraße kann als Anbindung an die Ebisweiler Straße parallel zur bestehenden Fußwegeverbindung weitergeführt werden. Die Wohnstraßen werden jeweils über kleine platzartige Aufweitungen verbunden.

Für die Wohnstraßen wird ein Ausbau mit 5 m breiter Fahrbahn und niveaugleich anschließenden, multifunktionalen Randbereichen vorgeschlagen.

Die 1,80 m breiten, aus Gründen der Verkehrsberuhigung wechselseitig angelegten Randbereiche, werden wasserdurchlässig mit Pflaster mit Rasenfuge ausgeführt und in lockerer Reihe mit mittelkronigen Straßenbäumen bepflanzt. Sie können als Aufenthaltsbereiche, für Besucherstellplätze und Ausweichflächen genutzt werden.

Um eine gute Anbindung des neuen Wohnbaugebietes an das Schulzentrum und den dort geplanten Kindergarten, ohne eine zusätzliche Belastung der Hauptstraße zu ermöglichen, soll eine Straßenverbindung nach Norden zur Ebisweiler Straße hin in den städtebaulichen Entwurf aufgenommen werden.

Grünordnung

Das neue Baugebiet wird auf längere Zeit den westlichen Ortsrand der Stadt Aulendorf bestimmen. Für die landschaftliche Einbindung ist eine äußere Eingrünung und eine innere Durchgrünung des Baugebietes notwendig und wünschenswert.

In den privaten Gärten werden aufgrund der zunehmend kleineren Grundstücksflächen und der veränderten Nutzungsgewohnheiten kaum noch mittel- oder großkronige Laubbäume gepflanzt. Umso wichtiger wird, auch zur Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des Baugebietes, die Begrünung der öffentlichen Straßen- und Grünbereiche.

Zentrales grünordnerisches Element des städtebaulichen Entwurfs ist die Ausbildung einer doppelseitigen Allee im Verlauf der historischen Fußwegeverbindung.

Am Beginn dieser Allee, an der südlichen Einfahrt in das Baugebiet, liegt ein öffentlicher Grünbereich, der als kleiner Quartierspark mit Kinderspielplatz gestaltet ist und das Baugebiet zur Zufahrtsstraße und zum Parkplatz des Schönstattzentrums hin abschirmt.

Erforderliche Retentions- und Versickerungsflächen für das anfallende Niederschlagswasser können in die Gestaltung des Grünbereichs integriert werden.

Die in Ost-Westrichtung verlaufenden Wohnstraßen werden in lockerer Reihe mit Straßenbäumen begrünt. An den Übergängen zur freien Landschaft hin entstehen im Norden, Nordosten und Südwesten kleine, mit Baumgruppen bepflanzte öffentliche Grünbereiche.

Für die äußere Eingrünung wird vorgeschlagen, im Zuge der Erschließungsmaßnahmen auf jedem Grundstück entlang der Grenze des Plangebietes nach Westen und Norden hin einen mindestens mittelkronigen Laubbaum, oder hochstämmigen Obstbaum zu pflanzen und die Pflege und Unterhaltung der Bäume im Kaufvertrag für die Grundstücke abzusichern.

Bebauung Variante 1

Entlang der zentralen Erschließungsachse und in Richtung der Gebäude des Schönstattzentrums nach Osten hin wird eine mäßig verdichtete Bebauung mit Eigenheimen in Form von Hausgruppen mit Kettenhäusern vorgeschlagen.

Die Wohnhäuser sind jeweils mit einseitigem Grenzausbau durch eine Garage und einen überdeckten Stellplatz, von dem aus auch der Hauszugang erfolgen kann, miteinander verbunden. Die höhenversetzte Anordnung der Gebäude folgt der leichten Hangneigung im zentralen Bereich.

Die Gebäude erhalten zwei Vollgeschosse, die Dächer der Garagen können auch als Dachterrassen genutzt werden.

Die Grundstücksgrößen für die mäßig verdichteten Wohnformen liegen zwischen 250 m² und 329 m², die zulässige Grundflächenzahl beträgt 0,4 GRZ.

Für die Hausgruppen wird als Dachform, wie im Modell dargestellt, einheitlich ein flachgeneigtes Pultdach vorgeschlagen. Eine Ausbildung der Gebäude mit Flachdach ist städtebaulich und gestalterisch ebenfalls denkbar.

Für die Ausgestaltung dieser Hausgruppen wurde eine Grundriss-Studie erarbeitet. Der Planausschnitt zeigt eine mögliche Anordnung am nördlichen Ende der zentralen Erschließungsstraße.

Die Grundstücke für freistehende Einfamilien-Wohnhäuser liegen entlang der dem Geländeverlauf folgenden, ost-west gerichteten Wohnstraßen. Dabei werden im stadtnahen, östlichen Teilbereich überwiegend kleinere Grundstücke ab 472 m² angeboten. Der westliche Teilbereich zur freien Landschaft hin und angrenzend an die bestehende Bebauung entlang der Hillstraße ist etwas lockerer bebaut. Die Grundstücksgrößen liegen hier zwischen 503 m² und 671 m².

Die Gebäude folgen in ihrer Stellung dem Straßen- und damit dem Geländeverlauf. Für die südlichen Häuserzeilen ist eine giebelständige, für die Gebäude der jeweils nördlichen Zeile eine traufständige Anordnung geplant. Damit ergeben sich städtebaulich einprägsame Straßenräume, es werden Durchblicke zwischen den Häuserzeilen eröffnet, die Gebäude bilden nach Norden und Westen hin einen geschlossenen Ortsrand.

Die Wohnhäuser entlang der Hillstraße sind einheitlich eingeschossig, mit ausgebautem Dachgeschoss, einer Traufhöhe von ca. 3,50 m bis 3,80 m und steiler Dachneigung.

Um einen städtebaulich und gestalterisch verträglichen Übergang zur geplanten Bebauung in neuen Baugebiet herzustellen, wird für die nördlich an den Bestand angrenzende Häuserzeile eine Traufhöhe von max. 4,50 Höhe vorgeschlagen, die eine eingeschossige Bebauung mit Kniestock und ausgebauten Dach erlaubt. Da die Nutzungsschablone hier zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze vorsieht kann das Dachgeschoss dabei baurechtlich auch ein Vollgeschoss sein.

Für die äußerste nordwestliche Häuserzeile wird aufgrund der exponierten Höhenlage der Grundstücke ebenfalls eine Bebauung mit Erd- und Dachgeschoss vorgeschlagen.

Die zulässige Grundflächenzahl für alle im Bebauungsvorschlag mit E2 bezeichneten Grundstücke beträgt 0,35 GRZ.

Für alle übrigen Grundstücke wird eine Bebauung mit zwingend zwei Vollgeschossen vorgeschlagen, um eine einheitliche Straßenraumbildung zu erreichen und extreme Höhengsprünge zwischen Nachbargebäuden zu vermeiden. Dabei kann das 2. Vollgeschoss auch als Dachgeschoss ausgebildet werden. Die zulässige Grundflächenzahl für die im Bebauungsvorschlag mit E1 bezeichneten Grundstücke beträgt 0,32 GRZ.

Um die städtebaulich-gestalterische Raumwirkung der trauf- und giebelständigen Anordnung der Gebäude zu verstärken, wird für alle Einzelhäuser als Dachform Satteldach vorgeschlagen.

Die Dachneigung kann bei Gebäuden mit Erd- und Dachgeschoss stärker variieren (18° - 40°), sodass hier auch barrierefreie Wohnhäuser mit nur einer Wohnebene möglich sind. Die zweigeschossigen Gebäude erhalten flach geneigte Satteldächer (15° - 32°).

Garagen und überdeckte Stellplätze sind freistehend oder angebaut an das Wohngebäude möglich.

Um die Verschattung der Nachbargrundstücke, vor allem bei kleineren Grundstücksflächen zu verringern, sind für Garagen und überdeckte Stellplätze ausschließlich Flachdächer vorgesehen, die begrünt werden sollten.

Insgesamt sind im Bebauungsvorschlag Variante 1 59 Baugrundstücke ausgewiesen, davon 15 Grundstücke im zentralen Bereich für eine mäßig verdichtete Bebauung mit Hausgruppen und 44 Grundstücke für Einzelhäuser.

Bebauung Variante 2

Im Bebauungsvorschlag Variante 2 werden ausschließlich Grundstücke für Einzelhausbebauung angeboten. Die in Variante 1 dargestellten Hausgruppen werden durch Einzelhäuser ersetzt. Die Grundstücksteilung wird entsprechend angepasst. Im zentralen und im östlich anschließenden Bereich entsteht eine Gruppe von kleineren Einzelhausgrundstücken (457 m^2 - 495 m^2), mit entsprechend höherer Baudichte.

Das Erschließungssystem, sowie die landschaftlichen und grünordnerischen Festlegungen können beibehalten werden.

Die geplanten Einzelhäuser entlang der zentralen Erschließungsachse und nördlich des Quartiersparks werden jeweils giebelständig zum Straßenverlauf angeordnet.

Die Höhenentwicklung wird mit zwingend zwei Vollgeschossen und einer max. Traufhöhe von 6,30 m dem der übrigen zweigeschossigen Einzelhausbebauung (E 1) angepasst.

Im zentralen Bereich soll eine etwas verdichtete Bebauung entstehen können. Das zulässige Maß der Nutzung wird daher für die kleineren Grundstücke unter 500 m^2 Grundstücksfläche auf 0,35 GRZ erhöht.

Für die Häuserzeile am westlichen Ortsrand wird das Maß der Nutzung im Bebauungsvorschlag Variante 2 alternativ mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze, einer max. Traufhöhe von 4,50 m und einer Grundflächenzahl von 0,35 GRZ vorgegeben, um eine größere Anzahl von Grundstücken für ebenerdige, barrierefreie Wohngebäude anbieten zu können.

Die Festlegungen zu Gebäudestellung, sowie Dachform und Dachneigung werden wie in Variante 1 beschrieben beibehalten.

Insgesamt sind im Bebauungsvorschlag Variante 2 53 Baugrundstücke für Einzelhäuser ausgewiesen.

Vergleich Flächenbilanz und Kennzahlen

Flächenbedarf	Entwurf KVB-Kienzle		Entwurf Kasten	
Gesamtfläche Baugrundstück	48.605 m ²	100%	38.400 m ²	100%
Nettobauland	36.880 m ²	76%	29.210 m ²	76%
Öffentliche Erschließungsfläche	6.970 m ²	14%	6.340 m ²	14%
Öffentliche Grünfläche	4.755 m ²	10%	2.850 m ²	10%
Kennzahlen	EFH	Variante	EFH	Variante
Summe Grundflächen (nur Hauptanlagen)	9.200 m ²	9.600 m ²	9.864 m ²	9.927 m ²
durchschnittliche GRZ	0,25	0,26	0,32 - 0,35	0,32 - 0,4
Summe Geschossflächen	18.400 m ²	19.200 m ²		
durchschnittliche GFZ	0,5	0,52	0,5	0,52
Einfamilienhaus	58 WE	46 WE	53 WE	44 WE
Doppelhaus	6 WE	28 WE		15 WE
Mehrfamilienhaus		5 WE		
Gesamt	64 WE	79 WE	53 WE	59 WE
2 Stellplätze / WE	128 Stp.	148 Stp.		
1,5 Stellplätze / WE (MFH)		8 Stp.		
ca. 15% Besucher / öffentliche Stellplätze	20 Stp.	24 Stp.		
Gesamt	148 Stp.	180 Stp.		

Vergleich der Entwürfe

Die vorliegenden Arbeiten weisen Unterschiede auf.

Der Entwurf aus dem Büro KVB nimmt mehr Grundstücksfläche in Anspruch, um in der verdichteten Bebauungsvariante auf ähnliche überbaute Grundfläche zu gelangen. Der Entwurf Kienzle ist weniger verdichtet, verbraucht zusätzliche Flächen in Richtung Norden in den freien Landschaftsraum.

Beide Entwürfe nehmen den bestehenden Fußweg zwischen Hillstraße und Buchwald als die Bebauung prägende Achse auf. Der Entwurf Kienzle tut dies als „grüne Quartiersmitte“, das Büro Kasten sieht den vormaligen Feldweg als zentrale Erschließungsachse vor und baut diesen als Allee aus.

Für die Erschließung im Baugebiet verlaufen in beiden Entwürfen die Wohnstraßen entlang der Höhenlinien. Dies stellt die Grundlage für die topographisch schlüssige Anordnung der Gebäude im Gelände dar, welches beide Entwürfe gleich anbieten.

Beide Entwürfe zeigen Möglichkeiten auf, in ihrer vorliegenden Grundidee mehr oder weniger Flächen auch hinsichtlich einer verdichteten Bebauung anzubieten.

Die Bebauung wird von beiden Planverfassern weitgehend zweigeschossig gesehen. Ebenso schlagen beide Entwürfe die Festsetzung von geeigneten Dächern fest.

Beide Entwürfe finden ähnliche Lösungen für die Gebäudeanordnung zur offenen Landschaft hin, nach Norden und nach Westen.

Hinsichtlich des Grün- und Freiraumkonzeptes sind grundsätzliche Unterschiede in der Planung erkennbar.

Der Bebauungsentwurf KVB schafft mit der „grüne Quartiersmitte“ eine signifikante Zonierung des Baugebietes. Eine zusammenhängende öffentliche Grünfläche soll Verbindung vom bebauten Raum in die Landschaft sein. Bis auf dieses zentrale öffentliche Grün erscheint die

Gestaltung hinsichtlich einer Eingrünung des Baugebietes, zumindest in diesem Stadium des Entwurfes, weitgehend auf die Privatgrundstücke verlagert.

Die Erschließung mit nur einer das Quartier durchquerenden Erschließungsstraße wird eher zu mehr Durchfahrung des Gebietes zu führen, um zu den Grundstücken zu gelangen.

Der Entwurf KVB ist urban geprägt.

Der Entwurf Kasten ist in seiner Gesamtheit detaillierter ausgearbeitet. Durch die Aufnahme der Mittelachse, im Bereich des ehemaligen Feldwegs, wird ein starker Ortsbezug herausgearbeitet.

Die schlüssige und detaillierte Ausarbeitung der Gebäudestellung und der Gebäudehöhen je nach Lage im geplanten Gebiet verstärkt den Eindruck des räumlich gelungenen Entwurfs.

Die Erschließung über die Mittelachse und die daraus entwickelten 2 Querstraßen entlang der Geländekanten wirkt günstig hinsichtlich der gezielten Zufahrt zu den Grundstücken und der damit geringeren Gesamtdurchfahrung des Gebietes.

Die Planung besticht weiter mit einer genau herausgearbeiteten Konzeption von öffentlichem und privaten Grün. Die Durchgrünung des Planungsgebietes und die Gestaltung des Übergangs in die Landschaft wird durch detaillierte Aussagen zum öffentlichen Grün nachvollziehbar dargestellt.

Zusammenfassend sieht die Verwaltung den Entwurf des Büros Kasten als gelungenen Entwurf mit starkem Ortsbezug an. Durch die detaillierte Ausarbeitung sind deutliche Aussagen zu Bebauung, der Erschließung, den Außenräumen und zur Einbindung in die Umgebung deutlich ablesbar, die stimmig und gelungen beurteilt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher das Büro Kasten mit der weiteren Planung der Bebauung Buchwald zu beauftragen.

Für die Planungs- und verfahrensbegleitende Leistung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ liegt ein Honorarangebot des Architekturbüros Kasten über 23.702,42 € einschl. artenschutzrechtlicher Begleitung vor.

Beschlussantrag:

- 1. Der Gemeinderat entscheidet sich für die Entwurfsvariante des Architekturbüros Kasten zur weiteren Bearbeitung hinsichtlich eines Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Buchwald“.**
- 2. Der Gemeinderat beauftragt das Architekturbüro Kasten mit der Planungs- und verfahrensbegleitenden Leistung zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Buchwald“ gemäß vorliegendem Honorarangebot von 23.702,42 €.**

Anlagen:

Luftbild / Lageplan; Präsentationen der Entwürfe Büro KVB Kienzle und Büro Kasten

Beschlussauszüge für

☐ Bürgermeister ☐ Hauptamt
☐ Kämmerei ☒ Bauamt ☐ Ortschaft

Aulendorf, den 26.10.2018