

3. Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs für das Baugebiet Mittelfeld

In seiner Sitzung am 22.03.2018 hat der Gemeinderat der Beauftragung der ARP Architektenpartnerschaft Stuttgart GbR mit der Ausarbeitung ihres städtebaulichen Vorentwurfs zum städtebaulichen Entwurf sowie der Beauftragung dazu erforderlicher Untersuchungen/Gutachten zugestimmt mit der Maßgabe, dass dabei die im Protokoll der Preisgerichtssitzung genannten Aspekte zu beachten und die eingegangenen Anregungen der Bürgerinnen und Bürger zu prüfen sind.

I. Behandlung der Anregungen zum städtebaulichen Vorentwurf

Die nachfolgend aufgeführten Aspekte und Anregungen waren bei der Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs zu beachten bzw. zu prüfen. *In kursiver Schrift ist jeweils das Ergebnis der Prüfung angefügt.*

a) Anregungen der Jury des Preisgerichts für den städtebaulichen Wettbewerb

1. Überprüfung der an den Grünanger (dauerhafter Wasseranstau sollte wegen der Freiraumqualität gewährleistet sein) im weiteren Verlauf nach Westen geplanten öffentlichen Grünfläche, die ebenfalls Retentionsfunktion hat, hinsichtlich Funktion, Gestaltung und Dimensionierung (Abstand Wohnbebauung).
Der neu gestaltete Angerbereich bildet künftig den westlichen „grünen Ortseingang“ von Simmozheim im Verlauf der Hauptstraße. Das geplante grüne Band entlang des bestehenden Wirtschaftsweges zum Schützenhaus (Eulertgraben) verbindet Angerbereich und Landschaft. Neben der Funktion als öffentliche Grünflächen dienen diese Bereiche auch der Retention (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser). Die konkrete Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit den Anforderungen der Erschließungsplanung (Niederschlagswassermanagement).
2. Überprüfung der Führung des landwirtschaftlichen Weges entlang des Eulertgrabens über die Erschließungsstraße in den Kreisverkehr hinsichtlich des Abstandes zur westlich angrenzenden Bebauung.
Der Anschluss des landwirtschaftlichen Weges an den Kreisverkehr wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner überarbeitet.
3. Die Feldwege am Ortsrand brauchen neben den Fahrbahnen breitere Freiraumprofile (landwirtschaftlicher Verkehr), was mit anderen Baumstellungen leicht, mit zu verändernden Gebäudestellungen u.U. schwerer erreichbar ist.
Die Wegbreite wurde auf eine Breite von 4,00 m angepasst (3 m asphaltiert zuzüglich 2 x 0,50 m Bankett - z.B. Rasengitter).
4. Die giebelständige Gebäudestellung im Bereich der Querungen der hangabwärts verlaufenden Fußwege sorgt für eine ausreichend differenzierte Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes, der in Verbindung mit den richtig gesetzten Baumreihen auf Privatgrund und einer angedeuteten Belagsgestaltung durchaus Aufenthalts- und Kommunikationsqualitäten entwickeln kann. Hier könnte man sich in der weiteren Ausarbeitung aber noch weitere Verbesserungen vorstellen.
Die konkrete Gestaltung erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen einer detaillierten Freiflächenplanung und in Abstimmung mit den Anforderungen der Erschließungsplanung.

5. Die Stellung der Doppelhäuser dicht an den Erschließungsstraßen und die dadurch entstehenden Nordgärten werden kontrovers diskutiert. Falls die Pflanzflächen in den inneren Grünbereichen als Gemeinschaftsanlagen vorgeschlagen sind, sollte ihre Realisierbarkeit überprüft werden.
Die Doppelhäuser werden von der Erschließungsstraße abgerückt, sodass vor den geplanten Garagen im Hanggeschoss ein offener Stellplatz entstehen kann. Zur Höhengliederung wird das Dachgeschoss im Süden zurückgesetzt (Dachterrasse). Die Freisitze der Wohnebene im 1. OG werden nach Osten bzw. Westen orientiert.
6. Ein größerer Anteil an Reihenhäusern wäre wünschenswert.
Westlich des Angers wird ein zusätzliches Reihenhäuserquartier (8 Häuser mit unterschiedlichen Achsbreiten) angeboten.
7. Eine langfristige Erweiterung des Gebietes Richtung Westen ist berücksichtigt und in der Bauungsstruktur bereits angelegt, was den aktuell vorgeschlagenen Ortsrand in der Prägung leider ein wenig schwächt. Eine funktional bessere Anbindung des wichtigen oberen landwirtschaftlichen Weges an das Wohngebiet wäre wünschenswert.
Die Anbindung für den landwirtschaftlichen Verkehr wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner für die Befahrung mit Traktor + Anhänger angepasst.
8. Die Baublöcke im Geschosswohnungsbau am Orts- und Siedlungseingang sind hinsichtlich guter Belichtungs- und Belüftungsbedingungen für das Wohnen zu überprüfen. Dies kann u. U. die Reduzierung von Gebäudetiefen und den Verzicht auf manche abgewinkelte Gebäudegrundform erfordern.
Die im städtebaulichen Entwurf dargestellten Abmessungen ca. 15 m x 19 m ermöglichen 3 Wohnungen auf dem Normalgeschoss mit guter Belichtung der Aufenthaltsräume. Auf den Geschosswohnungsbau mit abgewinkelter Gebäudegrundform westlich des Angers wird zugunsten eines Reihenhäuserquartiers verzichtet. Die Winkel im Nordwesten und Nordosten des Angers sollen zur prägnanten räumlichen Fassung dieser Freifläche beibehalten werden.
9. Die vorgeschlagenen Doppelhäuser am jeweiligen Südrand der Detailquartiere bzw. Wohnhöfe sind in der Höhe auf die Traufen der benachbarten Gebäude mit geneigten Dächern abzustimmen. Die Ausstattung dieser Doppelhäuser mit gut besonnten wohnungsbezogenen Freiflächen ist zu verbessern.
Die Doppelhäuser werden von der Erschließungsstraße abgerückt, sodass vor den geplanten Garagen im Hanggeschoss ein offener Stellplatz entstehen kann. Zur Höhengliederung, auch im Bezug auf die benachbarten Gebäude mit geneigten Dächern, wird das Dachgeschoss im Süden zurückgesetzt (Dachterrasse). Die Freisitze der Wohnebene im 1. OG werden nach Osten bzw. Westen orientiert.
10. Die vorgeschlagenen Differenzierungen von Breite und Aufteilung von Erschließungsstraßen, Wohnstraßen und Wohnwegen werden im Prinzip begrüßt. Die konkreten Entscheidungen im Einzelnen sind unter Beachtung der Randbedingungen aus Verkehrssicherheit, Aufenthaltsqualität, Verkehrsrecht und Wirtschaftlichkeit in der weiteren Planung noch abzustimmen.
Die öffentliche Erschließung wurde in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner überprüft und angepasst (siehe unten Abschnitt 2 Städtebaulicher Entwurf).
11. Die vorgeschlagene Platzfläche am Gebietszugang Richtung Norden, im nördlichen Anschluss an den Anger und teilweise auf der Erschließungsstraße gelegen, ist auf eine bessere funktionale Sortierung von Erschließungs- und Aufenthaltsfunktion hin zu überarbeiten.
Die kleine Platzfläche wird dem Angerbereich zugeordnet. Die detaillierte Planung erfolgt im

weiteren Verfahren im Rahmen der konkreten Freiraumplanung.

b) Anregungen der Bürger/innen

1. Abgesetzte Straßen im Westen aus dem Entwurf 1427 hier übernehmen.
Das System mit übersichtlichen, klaren Straßenräumen (Ausblicke in die umgebende Landschaft) soll beibehalten werden.
2. First Richtung Hang am Ende der Mittelfeldstraße schlecht.
Giebelständige Gebäude am Gebietsrand und im Verlauf der Erschließungsstraßen sind zur stadträumlichen Gliederung notwendig (Straßenabschnittsbildung, Quartiersbildung, Öffnung zum Spielplatz).
3. Anger am Kreisverkehr hat keine Aufenthaltsqualität.
Für den Angerbereich wird im weiteren Verfahren eine detaillierte Freiflächenplanung erstellt.
4. Regenwasserabführung beachten.
Der neu gestaltete Angerbereich bildet künftig den westlichen „grünen Ortseingang“ von Simmozheim im Verlauf der Hauptstraße. Das geplante grüne Band entlang des bestehenden Wirtschaftsweges zum Schützenhaus (Eulertgraben) verbindet Angerbereich und Landschaft. Neben der Funktion als öffentliche Grünflächen dienen diese Bereiche auch der Retention (Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser). Die konkrete Gestaltung erfolgt in Abstimmung mit den Anforderungen der Erschließungsplanung (Niederschlagswassermanagement).
5. Sehr eckig, sehr dicht, wenig Parkmöglichkeiten
Das System mit übersichtlichen, klaren Straßenräumen (Ausblicke in die umgebende Landschaft) soll beibehalten werden. Öffentliche Parkplätze für Besucher sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.
6. Sehr rechtwinklig, eckig – gliedert sich nicht in die Umgebungsbebauung und auch nicht in das Stadtbild ein. Nicht einmal das bestehende Neubaugebiet ist so städtisch strukturiert.
Siehe oben.
7. Hohe Geschosshöhe bei Mehrfamilienhäusern
Die geplanten Mehrfamilienhäuser sind im städtebaulichen Konzept mit maximal 3 Vollgeschossen und zusätzlich einem zurückgesetzten Staffeldachgeschoss geplant. Das 3. Vollgeschoss ist hierbei teilweise als Sockelgeschoss in den Hang eingeschoben, tritt also lediglich hangabwärts optisch in Erscheinung.
8. Erschreckend viele Mehrfamilienhäuser geplant, lieber kleiner und dafür 1-2 mehr.
Die Zahl der Mehrfamilienhäuser wurde zugunsten von Reihenhäusern reduziert.
9. Durchführung Kreisverkehr wäre verkehrstechnisch für Anwohner der Mittelfeldstraße praktischer.
Eine zügige Durchfahung des Plangebietes vom geplanten Kreisverkehr zur Mittelfeldstraße ist nicht gewollt (Schleichverkehr).
10. Auf Aussicht der Nachbarn der Mittelfeldstraße achten.
Die Bebauung wurde im östlichen Teil des Plangebietes entsprechend angepasst.
11. Ein Kreisverkehr innerorts ist nicht nötig, Unfallmanagement?
Der geplante Kreisverkehr ist Teil des neuen Ortseingangs und hat neben der Erschließungsfunktion eine gestalterische und geschwindigkeitsdämpfende Wirkung und dient damit der

Verkehrssicherheit. Dadurch wird außerdem der Anreiz zur Ortsdurchfahrt für den überörtlichen Durchgangsverkehr (B 295 - Merklingen) reduziert.

12. Darauf achten, dass die Bäume nicht die Straßenbeleuchtung verdecken.
Wird im Rahmen der Erschließungsplanung/Freiflächenplanung berücksichtigt.
13. Wasserversorgung zum Schützenhaus ausbauen.
Nicht Gegenstand der Baugebieterschließung
14. Gasanschlüsse für Heizung legen.
Ein Energiekonzept wird im weiteren Verfahren entwickelt.
15. Energieversorgung für das Baugebiet?
Siehe oben.
16. Lärmschutz zur Hauptstraße.
Die Freihaltung des Angerbereichs und die hierdurch von der Hauptstraße abgerückte Bebauung mindert die Lärmbelastung für die geplante Wohnbebauung. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die vorhandenen Gutachten ergänzt. Erforderliche Schutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
17. Windschutz am Westrand, bläst immer durch die parallelen Häuserreihen, in tieferen Lagen kalt und windig.
Im Bebauungsplan werden Heckenpflanzungen, die auch dem Windschutz dienen, am Gebietsrand festgesetzt.
18. Bei allen Entwürfen kommen die Parkplätze an den Wohnstraßen zu kurz, mehr Parkplätze einplanen.
Öffentliche Parkplätze für Besucher sind im städtebaulichen Konzept berücksichtigt.

II. Städtebaulicher Entwurf

Der Städtebauliche Entwurf und die vorläufige Flächenberechnung wurden zwischenzeitlich erarbeitet.

Folgende Veränderungen wurden bei der Überarbeitung der Vorentwurfsplanung vorgenommen (Verortung der Ziffern siehe nachfolgender Lageplan):

a) Städtebau:

1. Herausnahme des Gebäudes auf dem Flurstück 2402/1 und 2402/2.
2. Anpassung der Mehrfamilienhäuser entlang des geplanten Angers.
3. Die Zahl der Mehrfamilienhäuser wurde zugunsten eines Reihenhausquartiers westlich des Angers reduziert.
4. Der Gebäudewinkel nordöstlich des Angers wird in 2 Gebäude aufgelöst.
5. Anpassung der geplanten Doppelhäuser auf den Nordseiten der Straßen A und D. Jetzt zwei Vollgeschosse mit zurückgesetztem Staffeldach.
6. Die von Süden erschlossenen Baugrundstücke werden 6,00 m von der Fahrbahn zurückgesetzt (Stellplatz vor dem Haus).
7. Die von Norden erschlossenen Baugrundstücke werden 4,00 m von der Fahrbahn zurückgesetzt (Doppelgarage und Stellplatz an der Grundstücksgrenze).
8. Einplanung von Nebenanlagen, wie Fahrradabstellplätze sowie gemeinsame Müllabfallstandorte für die Stichstraßen (N1 bis N4).

b) Erschließung:

9. Radien/Kurvenbereiche wurden in Abstimmung mit dem Erschließungsplaner angepasst.
10. Anpassung der landwirtschaftlichen Wege (W1 bis W2) mit 3,0 m Breite (asphaltiert) und beidseitigem Bankett (z.B. Rasengitter) von 0,5 m (Gesamtbreite 4,0m).
11. Überprüfung der Verbindung in Verlängerung der Mittelfeldstraße zum landwirtschaftlichen Weg im Westen und Anpassung der Radien (Auslegung für Traktor mit Anhänger).
12. Erschließungsstraßen A, B und E (Breite 5,75 m) werden mit einem einseitigen Gehweg (Breite 2,00 m) geplant.
Die zentrale Straße D sowie die Stiche N1 bis N4 werden als Mischverkehrsfläche („Spielstraße“ - Breite 6,00 m) geplant.
13. Fortführung der Mittelfeldstraße (Bestandsbreite 5,75 m) mit einseitigem Gehweg im Norden (Bestandsbreite ca. 1,50 m).
14. Öffentliche Fußwegeverbindungen (W 6 und W 7) von Nord nach Süd werden auf 2,75 m Breite verbreitert, um zusätzlich Rampen für Kinderwagen anbieten zu können.
15. Erschließung der Scheune an der K 4377 (Kennziffer 3 im Plan) ausgehend vom landwirtschaftlichen Weg (W1) über ein Fahrrecht.
16. Zusätzliche öffentliche Parkplätze an der Straße E

c) Freiraum:

17. Erweiterung der Retentionsflächen am südlichen Rand des Plangebietes.

Übersicht der wesentlichen Überarbeitungspunkte ARP



ohne Maßstab

III. Weiteres Vorgehen

In der Gemeinderatssitzung am 22.03.2018 wurde zugesagt, vor der Beschlussfassung des Gemeinderats über den städtebaulichen Entwurf und der Beauftragung der Bebauungsplanung nochmals eine Bürgerveranstaltung durchzuführen, in der die überarbeitete Planung vorgestellt und erläutert wird. Diese Bürgerveranstaltung findet am Freitag, den 06.07.2018, ab 18.00 Uhr im Rathaus statt. Außerdem soll bei dieser Veranstaltung auch das unter Beteiligung der Bürgerinnen und Bürger ausgearbeitete Gemeindeentwicklungskonzept vorgestellt werden.

Die Beschlussfassung des Gemeinderats über den städtebaulichen Entwurf und die Beauftragung der Bebauungsplanung für das Baugebiet Mittelfeld ist dann in der letzten Sitzung vor der Sommerpause am 26.07.2018 vorgesehen.

Die Herren Schneider und Janecky vom Büro ARP stellten in der Sitzung den städtebaulichen Entwurf vor. Es handelt sich um ein Gebiet mit hoher Aufenthaltsqualität.

Dies wurde auch von Bürgermeister Feigl unterstrichen, der aber gleichzeitig auch auf die Notwendigkeit einer wirtschaftlichen Umsetzung der Planung hinwies. So sind grundsätzlich auch die Folgekosten für die Gemeinde zu beachten, die durch die Ausweisung eines Neubaugebiets entstehen, z.B. die Schaffung von zusätzlichen Kita-Plätzen.

Der aktuelle Entwurf beansprucht 38,6 % des Plangebietes für öffentliche Flächen. Bei einem angenommenen Flächenabzug von 40 % im Rahmen des Umlegungsverfahrens könnte die Gemeinde damit nur einen bescheidenen Anteil abschöpfen, um künftige Investitionen zu finanzieren. Die Folgekosten aufgrund des Einwohnerwachstums hätte damit überwiegend die Allgemeinheit zu tragen. Der Gemeinderat wird sich deshalb demnächst mit dieser Thematik zu befassen haben.

Von verschiedenen Ratsmitgliedern wurden die nachfolgenden Punkte angesprochen, die bei der Weiterentwicklung der Planung berücksichtigt werden sollten. Daraufhin erfolgte Äußerungen des Büros ARP sind kursiv gedruckt.

- Die öffentlichen Parkplätze sind vor allem im östlichen Bereich des Gebietes bei den Mehrfamilienhäusern konzentriert. Diese sollten besser verteilt werden, zumal die Gemeinde pro Wohneinheit zwei Stellplätze auf dem Grundstück verlangt.
Dies ist noch veränderbar; gegebenenfalls können auch öffentliche Parkplätze noch in private umgewandelt werden.
- Die Breite der Gehwege könnte reduziert werden; gleiches gilt auch für die vertikalen Fußwegverbindungen im Gebiet, die außerdem von bisher zwei auf einen reduziert werden könnten. Dies würde zu einer wirtschaftlicheren Erschließung beitragen.
Fußgängern, insbesondere Kindern und älteren Menschen sollte genügend Raum gegeben werden, um bei dem geplanten Niederbord eine ausreichende Sicherheit zu gewährleisten.
- Die Gemeinde sollte sich die Ausbaumöglichkeit des Feldwegs zum Schützenhaus im Bereich der geplanten Bebauung offen halten, indem sie künftig über die entsprechenden Flächen verfügt. Die Verlängerung der Mittelfeldstraße biegt am Ende in einem rechten Winkel nach Süden ab. Dies ist insbesondere für landwirtschaftliche Fahrzeuge von Nachteil und sollte bei der Erschließungsplanung besser gelöst werden.
Die für landwirtschaftliche Fahrzeuge mit Anhängern erforderlichen Schleppkurven wurden mit dem Erschließungsplaner bereits abgestimmt. Nähere Untersuchungen folgen im weiteren Verfahren.

- Bei den Baufenstern sollte berücksichtigt werden, dass Garagen mindestens 5 m von der Grundstücksgrenze entfernt sein sollen, damit keine Beeinträchtigung des öffentlichen Verkehrsraumes stattfindet.
Auch diese Frage muss im weiteren Verfahren nochmals geprüft werden, da damit auch Nachteile verbunden wären.

Der Gemeinderat nahm von dem städtebaulichen Entwurf für das Baugebiet Mittelfeld und der beiliegenden vorläufigen Flächenberechnung Kenntnis.