



Schwäbisch Gmünd, 15.01.2015
Gemeinderatsdrucksache Nr. 008/2015

Vorlage an

Ortschaftsrat Straßdorf

zur Vorberatung
- öffentlich -

Bau- und Umweltausschuss

zur Vorberatung
- öffentlich -

Gemeinderat

zur Beschlussfassung
- öffentlich -

Entwicklung Ortsmitte Straßdorf

Anlagen:

- | | |
|--------------------------------|----------|
| • Lageplan Planungsbereich | Anlage 1 |
| • Luftbild | Anlage 2 |
| • Plankonzept Klaiber + Oettle | Anlage 3 |
| • Plankonzept ssm | Anlage 4 |

Beschlussantrag:

1. Die städtebauliche Rahmenplanung für die Ortsmitte Straßdorf soll auf Grundlage der vorliegenden Planungskonzepte der Büros Klaiber & Oettle und Büro Seeberger/Schöne/Müller (ssm) im Zusammenhang mit der Neubebauung des Projektes



der DRK (Pflege- und Senioreneinrichtung) im Bereich der künftigen Ortsmitte Straßdorf zusammen mit dem DRK und der VGW weiterentwickelt und optimiert werden.

2. Die in den Planungskonzepten enthaltene und überplante Fläche der Grundschule Straßdorf soll im Zusammenhang mit der Realisierung des städtebaulichen Planungskonzeptes freigelegt und neugeordnet werden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, den für die Umsetzung und Realisierung des Planungskonzeptes erforderlichen Grunderwerb vorzunehmen.
4. Die Umgebungsflächen im Bereich der Gemeindehalle Straßdorf sind im Rahmen der Weiterentwicklung der beiden unter Ziffer 1. genannten Planungskonzepte zu optimieren (u.a. Parkierung) und entsprechend neu zu ordnen.
5. Die Verwaltung wird beauftragt ein entsprechendes Planungsrecht zu schaffen.

Sachverhalt und Antragsbegründung:

Die Stadtverwaltung hat gemeinsam mit der VGW fünf Architekturbüros beauftragt, im Rahmen eines Plangutachtens Bebauungskonzepte im Bereich der Ortsmitte von Straßdorf zu entwickeln.

Planungsaufgabe:

Um diesen zentralen innerörtlichen Bereich zwischen Gemeindehalle und Einhornstraße einschließlich Grundschule langfristig nachhaltig nutzen zu können, wird ein Bebauungskonzept benötigt, das abschnittsweise je nach Freiwerden der Flächen, umsetzbar ist. Das Bebauungskonzept muss die unterschiedlichen Nutzungen und Maßstäbe der angrenzenden Bebauungen von der Gemeindehalle bis zu den Einfamilienhäusern berücksichtigen und einen Kontext herstellen. Die Schaffung einer echten Ortsmitte in Form eines Dorfplatzes, an den auch fußläufige neue Querverbindungen anknüpfen, ist hier vorstellbar. Abhängig von den konzipierten Nutzungen (DRK usw.) ist ein öffentlicher Raum mit identifizierbarem Charakter für den Ort zu entwickeln.

Es ist insbesondere nach gestalterisch prägenden Leitbauten im örtlichen Umfeld Ausschau zu halten, die hinsichtlich der architektonischen Gestaltung anregend sein können. Ziel ist es, eine für den Ort charakteristische Architektursprache zu entwickeln.

In dem Planungsbereich sind verschiedene Nutzungen vorzusehen. Wohnen mit Gebäudetypen Reihenhäuser, Doppelhäuser und Geschosswohnungsbau. Direkt an der Einhornstraße sind im Erdgeschoss auch Gewerbeeinheiten vorstellbar. Eine Pflegeeinrichtung mit ca. 40 Betten und Begegnungsstätte, evtl. mit betreuten Seniorenwohnungen direkt am neuen Platz. Die Gestaltung des öffentlichen Raumes mit identifizierbarem Charakter als Ortsmitte und Treffpunkt ist abhängig von den konzipierten Nutzungsanordnungen ein städtebauliches Ziel.

Bauabschnitte:



Die Planungsfläche von ca. 10.200 qm teilt sich in mehrere Abschnitte mit verschiedenen Eigentümern auf. Die Umsetzung der Bebauung sollte in drei voneinander unabhängigen aber miteinander verknüpfbaren Abschnittsbereichen möglich sein. Der erste Abschnitt umfasst eine Teilfläche des Flurstücks 7 und das Flurstück 8. Die Fläche der VGW (Teilfläche Flst. 7) könnte bei unabhängiger Erschließung zeitnah zuerst bebaut werden. Als Nutzungen sind sowohl Wohnen als auch Pflegeeinrichtungen vorstellbar. Der zweite Abschnitt ist der Grundschulbereich mit Schulhof und Bolzplatz und der dritte das Grundstück Einhornstraße 22 (Flurstück 17).

Bisheriger Ablauf:

Ausgabe der Unterlagen	02. Juni 2014
Abgabe Zwischenergebnisse	21. Juli 2014
Interne Besprechung Dezernentenrunde	22. Juli 2014
Zwischenkolloquium	25. August 2014
Ortschaftsrat mit Bürgerinfo in Straßdorf	21. Oktober 2014
Bewertungssitzung Jury	27. November 2014
Ortschaftsrat mit Bürgerversammlung in Straßdorf	03. Dezember 2014

Die verschiedenen Bebauungsvorschläge wurden in mehreren öffentlichen Ortschaftsratsitzungen mit den Bürgern vorgestellt und diskutiert.

Die Arbeiten des Büros Klaiber + Oettle und des Büros ssm architekten wurden für einen ersten und zweiten Rang ausgewählt.

Bebauungskonzept Büro Klaiber + Oettle:

Der Entwurf besticht durch eine klare Gliederung, eine gute Aufteilung der Grundstücke und klare Raumkanten am Platz mit Durchblick Richtung Süden. Die Baukörper schaffen Raum und bilden mit dem Neubau der VGW ein Ensemble, die Verbindung der beiden großen Seniorenzentraubaukörper am Platz ist eine Herausforderung. Die Arbeit verspricht eine hohe räumliche Qualität. Der Platz an der Einhornstraße wird über die andere Straße gedacht, mit Impulsen für die ungenutzten Liegenschaften/Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite.

Der Entwurf kann in mehreren Bauabschnitten wie vorgegeben umgesetzt werden. Die Ausrichtung der Wohngebäude ermöglicht gut belichtete Wohnungen.

Andere Nutzungen am Platz im Gebäude des Seniorenzentrums sind aber auch notwendig, um einen einseitigen Charakter zu vermeiden:

Eine neue Ortsmitte als Platz ist nur sinnvoll, wenn die Fläche genutzt und belebt wird; das erreicht man am besten durch verschiedene Nutzungen, die direkt am Platz angeordnet sind.

Laut Herrn Bieser (DRK) sind Vermietungen der Erdgeschossflächen am Platz beim Seniorenzentrum gut vorstellbar.



Das bisher geplante Wohngebäude östlich der Gemeindehalle könnte entfallen, Abstand zur Halle würde sich dadurch vergrößern, eventuell könnten mehr Parkplätze geschaffen werden.

Bebauungskonzept Büro ssm architekten:

Der Entwurf sieht einen neuen Dorfplatz an der Einhornstraße vor. Das geplante Pflegeheim hat eine Sicht- und Wege- Verbindung zum öffentlichen Platz an der Hauptstraße.

Das Pflegeheim in zweiter Reihe mit Adresse am Platz ermöglicht verschiedene Nutzungen, auch Ladennutzungen am Platz, Vielfältigkeit bedeutet eine größere Belebung der Fläche.

Starke Raumkanten am Platz, allerdings ist die Einbindung des Neubaus VGW in die Dorfplatzbebauung nicht ganz überzeugend gelungen.

Die vergrößerte Parkierung vor der Gemeindehalle und dadurch ein größerer Abstand zur Wohnnutzung ist sehr gut gelöst. Ebenso die Fußwegequerverbindungen durch das Plangebiet und nach außen (z.B. zur Krone).

Der Entwurf ermöglicht eine schnelle Umsetzbarkeit, da die vorgegebenen Bauabschnitte berücksichtigt wurden.

Weiteres Vorgehen:

Die Planungsaufgabe beinhaltete die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts einmal mit und einmal ohne Schulgebäude. Alle Teilnehmer haben daher zwei Varianten entwickelt. Der Erhalt des Schulgebäudes wurde von vier der teilnehmenden Büros als nicht sinnvoll bewertet. Ein Umbau und die Sanierung des Gebäudes egal für welche Nutzung wäre sehr unwirtschaftlich. Eine öffentliche Nutzung des Gebäudes z.B. als Haus für Vereine würde weitere Konflikte durch Verkehr und Lärm mitten ins Gebiet bringen, welches durch die Gemeindehallennutzung bereits belastet ist.

Die Resonanz aus der Bürgerschaft bei der Informationsveranstaltung in Straßdorf und ebenso die Stimmen aus dem Ortschaftsrat haben gezeigt, dass auf das Gebäude zugunsten einer neuen Entwicklung verzichtet werden kann.

Die Arbeitsvarianten mit Schulerhalt haben gezeigt, dass die Erhaltung keinen Mehrwert in den städtebaulichen Entwürfen bringt oder für die Nutzung in diesem Bereich von Vorteil wäre.

Das DRK muss sein geplantes Vorhaben konkretisieren und sollte dazu u.a. die beiden Büros der ausgewählten Entwürfe mit einer Ausarbeitung beauftragen.

Parallel sollte der erforderliche Grunderwerb erfolgen und das entsprechende Planungsrecht geschaffen werden.



Um Zustimmung zu den Beschlussanträgen wird gebeten.