baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

Stadt Munderkingen
Erweiterung Baugebiet Feiler

30.06.2022
Öffentliche Gemeinderatsitzung

Inhalt

baldauf
ARCHITEKTEN
STADTPLANER

- Impressionen
- Erste Planungsüberlegungen
- Städtebauliche Dichte
- Anbindung an die Innenstadt
- Ein Quartier für die Zukunft
- Ablauf der Bürgerbeteiligung
- Ausblick

Stadt Munderkingen
Erweiterung Baugebiet Feiler

30.06.2022
Öffentliche Gemeinderatsitzung

Impressionen

Feiler II, Buchenweg:
Südöstlicher Ortsrand
Begehung Büro Baldauf
14.03.2022

Feiler II, Buchenweg:
Begehung Büro Baldauf
14.03.2022

Ehinger Straße:
Zugang zum Areal
Begehung Büro Baldauf
14.03.2022

Blick auf Feiler II und
Bestandsquartiere nördlich
der Neudorfer Str.

Begehung Büro Baldauf
14.03.2022

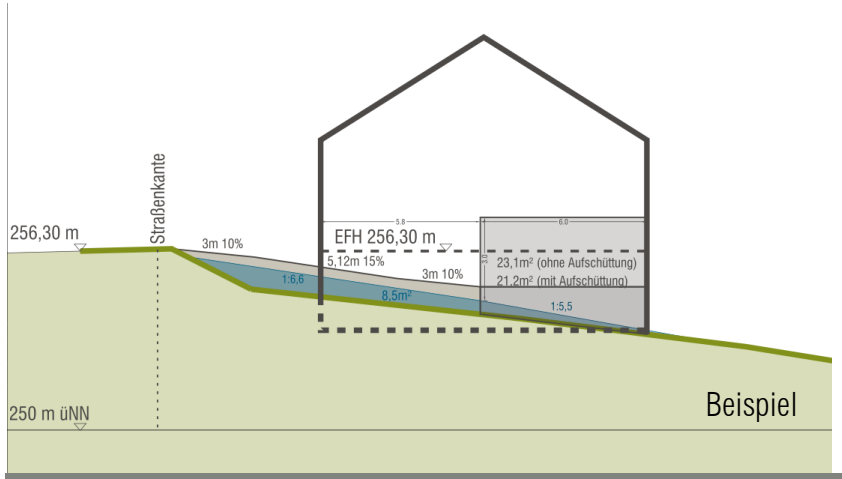
Streuobstwiese am höchsten Punkt des Geländes

Begehung Büro Baldauf

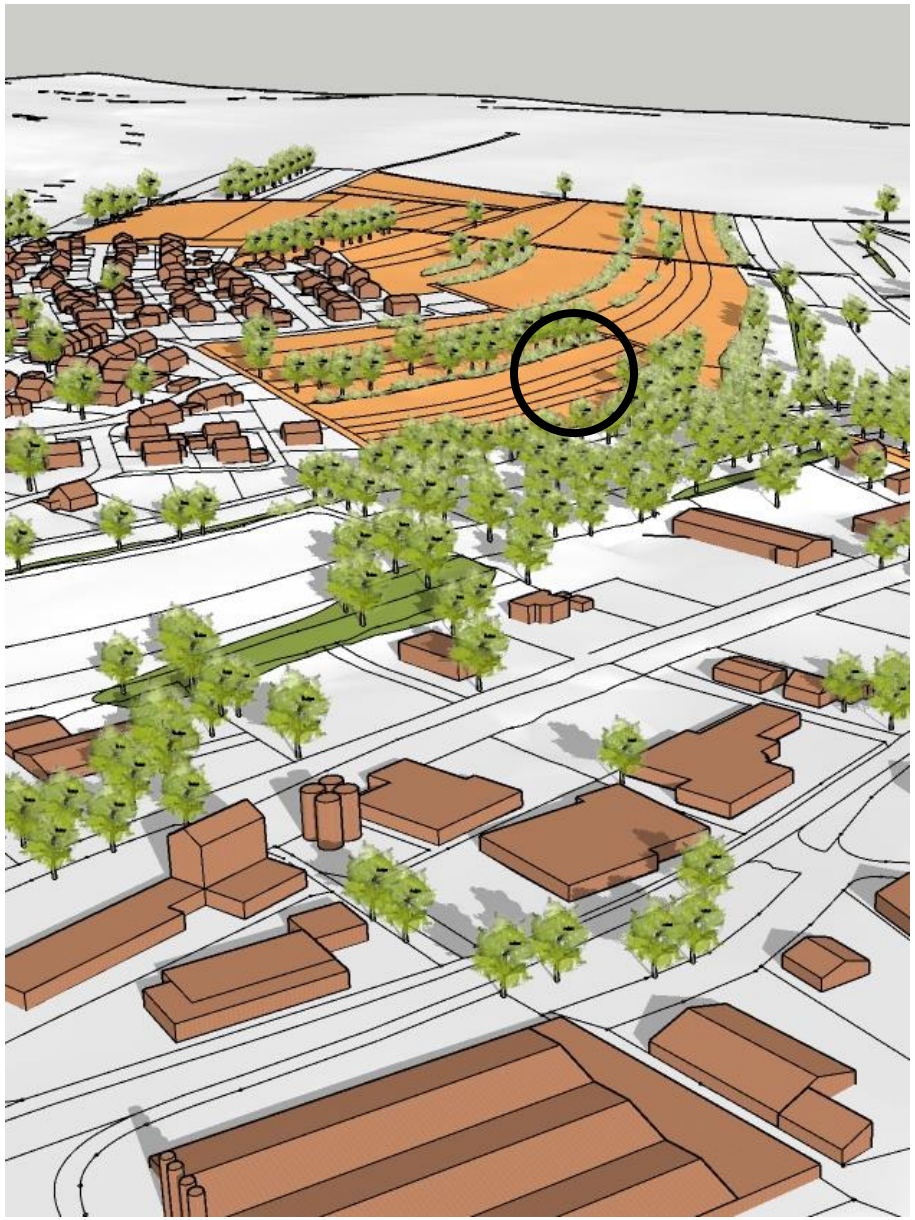
14.03.2022

3D Modell – Bestandsgelände: Übersicht benachbarte Gebiete & Donau

3D Modell – Bestandsgelände: Schnitt westlicher Teil

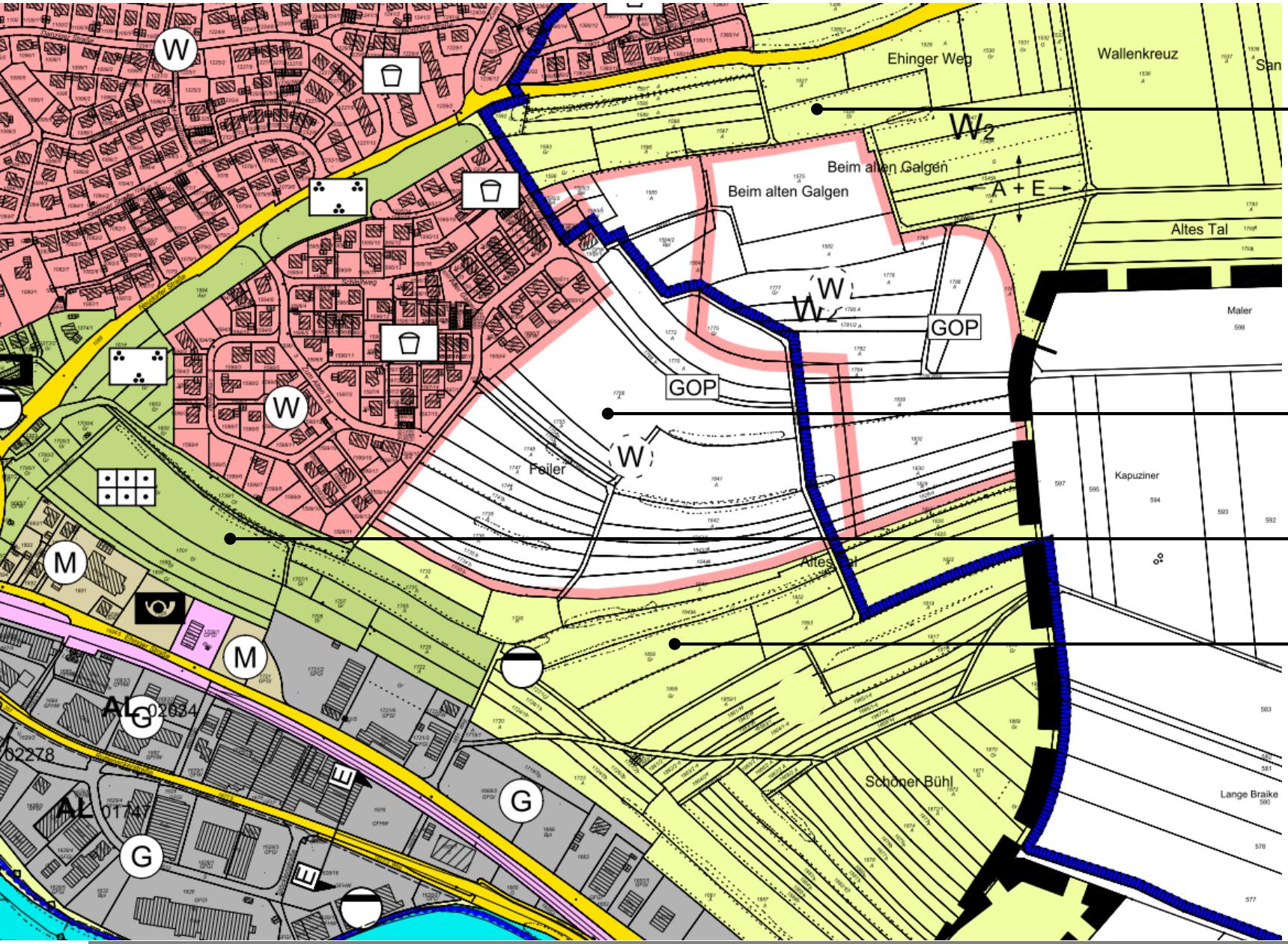


Neigung ca. **12,3%** !



Erste Planungsüberlegungen

Ausschnitt Flächennutzungsplan (Fortschreibung 2012)



Fläche für die Landwirtschaft

Wohnbaufläche

Grünfläche „Dauerkleingärten“

Fläche für die Landwirtschaft

Bestandssituation

Erschließungssystem und möglicher 1. Bauabschnitt

Erschließungssystem und möglicher 1. Bauabschnitt

1. Bauabschnitt Feiler II: ca. 5 ha

Kleiner **Quartiersplatz am Auftakt**
Nördlich und/oder südlich der Erschließungsstraße denkbar

Modulare und flexible Entwicklung weiterer Bauabschnitte

2. Bauabschnitt: ca. 6 ha

Modulare und flexible Entwicklung weiterer Bauabschnitte

Perspektivische **Anschlussmöglichkeit** Neudorfer Straße prüfen

3. Bauabschnitt: ca. 6 ha

Hierarchisierung der Erschließung

Berücksichtigung vorhandener Grünstrukturen

Gehölzstruktur als **Ortsrandgrün**

Erhalt Streuobstwiesen
Biotopverbund

Gehölzstruktur als **Ortsrandgrün**

1. Bauabschnitt mit Quartiersmitte

Kleiner **Quartiersplatz am Auftakt**
mit Bausteinen wie

- Bushaltestelle → Buslinien neu zu strukturieren!
- Kinderbetreuung
- Altenwohnen
- Dienstleistungen (Friseur, Fußpflege, Physio, Fitness,…)
- Nahversorgung (Bäckerei mit Café, Güter des tägl. Bedarf, Apotheke, …)
- Wochenmarkt
- Paketstation
- Medizinische Versorgung
- Jugendraum / Seniorentreff
- Clusterwohnen
- ggf. Teilangebote wie
  - Besucherwohnen
  - Car-sharing
  - Co-Working / Werkraum

zu diskutierende und untersuchende
Standortoptionen für KITA

3D Modell – Möglicher Anschluss Süd

Städtebauliche Dichte

Marktstraße

Feiler II, 1. Erweiterung

Eine höhere Einwohneranzahl je Hektar ist der Schlüssel für…

- geringere Flächeninanspruchnahme
- geringere pro-Kopf-Kosten der Infrastruktur
- kurze Wege in der Stadt
- eine Vielfalt an Angeboten (Versorgung/Dienstleistung/Freizeit/…)
- die Ansiedlung bzw. Auslastung von (sozialer) Infrastruktur (Bäcker, Friseur, Kindergarten, …)
- die Unterbringung von Angeboten für eine vielfältige / älter werdende Gesellschaft
- bezahlbaren Wohnraum

Einwohnerdichte als Schlüssel für Umgang mit vielen Herausforderungen

Orientierungswerte für die Einwohnerdichte

Ziele aus der Regionalplanung

70 – 80 - 90 Einwohner je ha

Exemplarischer Auszug aus Regionalplan Neckar-Alb, da Donau-Iller (Stand 1987) keine Angaben macht:

(9) Folgende Dichtewerte (Einwohner/ha Bruttowohnbauland) sind bei der Bemessung des Wohnbauflächenbedarfs im Rahmen der Flächennutzungsplanung in den Städten und Gemeinden im Verdichtungsraum als Mindestwerte anzuwenden:

Oberzentrum	100 Ew/ha
Mittelzentrum	90 Ew/ha
Unterzentrum	80 Ew/ha
Kleinzentrum	70 Ew/ha
Gemeinden ohne zentralörtliche Funktion	60 Ew/ha

2.4.0.8 (Z)
Freiraumsicherung / Bruttowohndichte

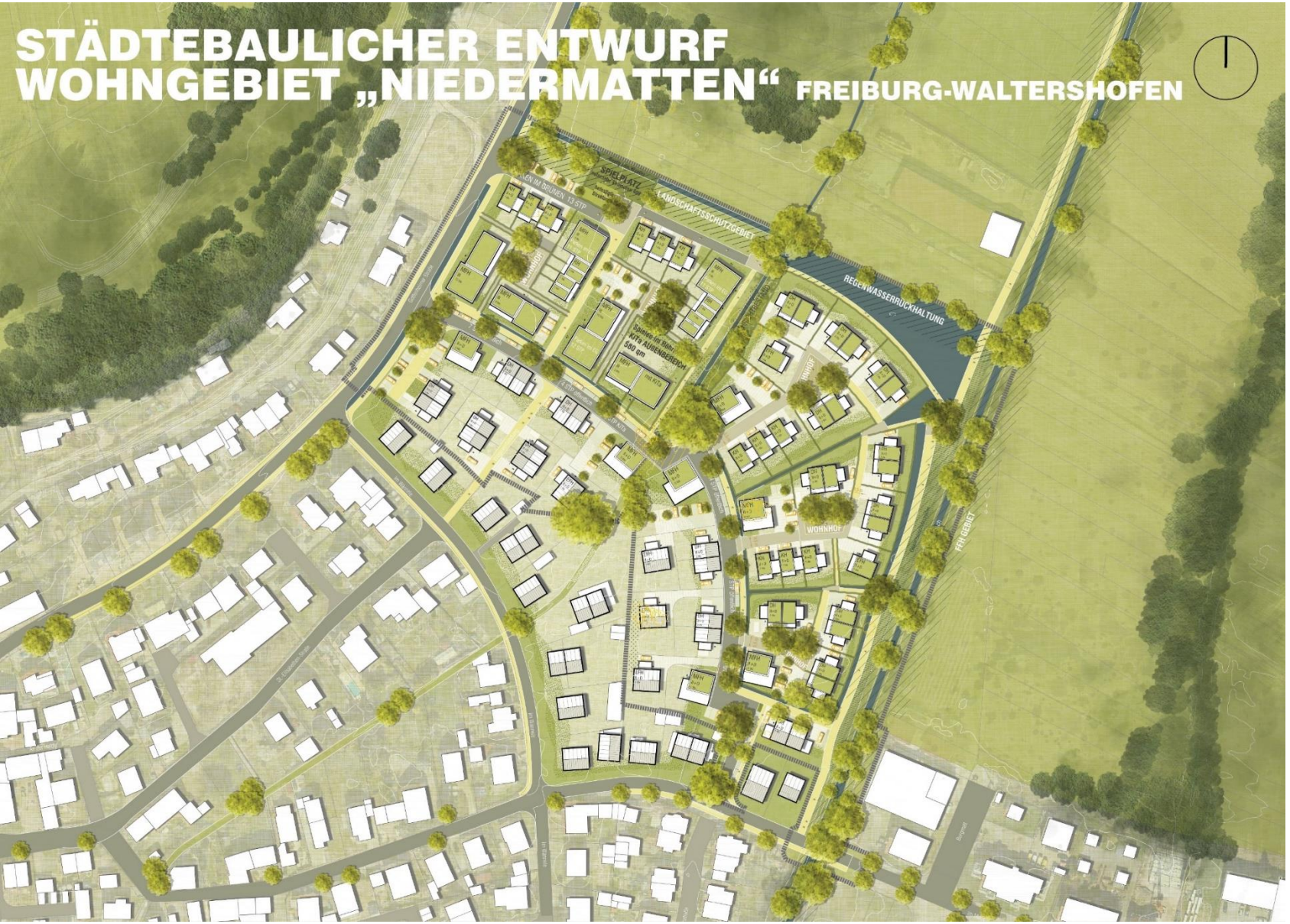
Regionalplan Region Stuttgart

Zur Reduzierung der Belastung von Freiräumen durch neue Siedlungsflächeninanspruchnahme ist bei allen Neubebauungen eine angemessene Bruttowohndichte festzulegen. In der Region werden für neu zu erschließende Wohnsiedlungen die folgende Werte vorgegeben:

Oberzentrum	90 EW*/ha
Schwerpunkte des Wohnungsbaus	90 EW*/ha
Mittelzentren	80 EW*/ha
Unterzentren	70 EW*/ha
sonstige Gemeinden mit verstärkter Siedlungstätigkeit	60 EW*/ha
Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung im Verdichtungsraum und der Randzone um den Verdichtungsraum	55 EW*/ha
übrige Gemeinden beschränkt auf Eigenentwicklung	50 EW*/ha

Beispielquartier: Niedermatten, Freiburg

75 EW/ha



Schwerpunkt

Mischung MFH, RH, DH und Einfamilienhäuser

GRÜNES RÜCKGRAT

NACHBARSCHAFTEN

Beispielquartier: Kapellenbach Ost, Grenzach-Whylen

80 EW/ha

Schwerpunkt

Mischung MFH, RH, DH und Einfamilienhäuser

Beispielquartier: Wettbewerb Lämmlingsgrund, VS-Schwenningen

95 EW/ha

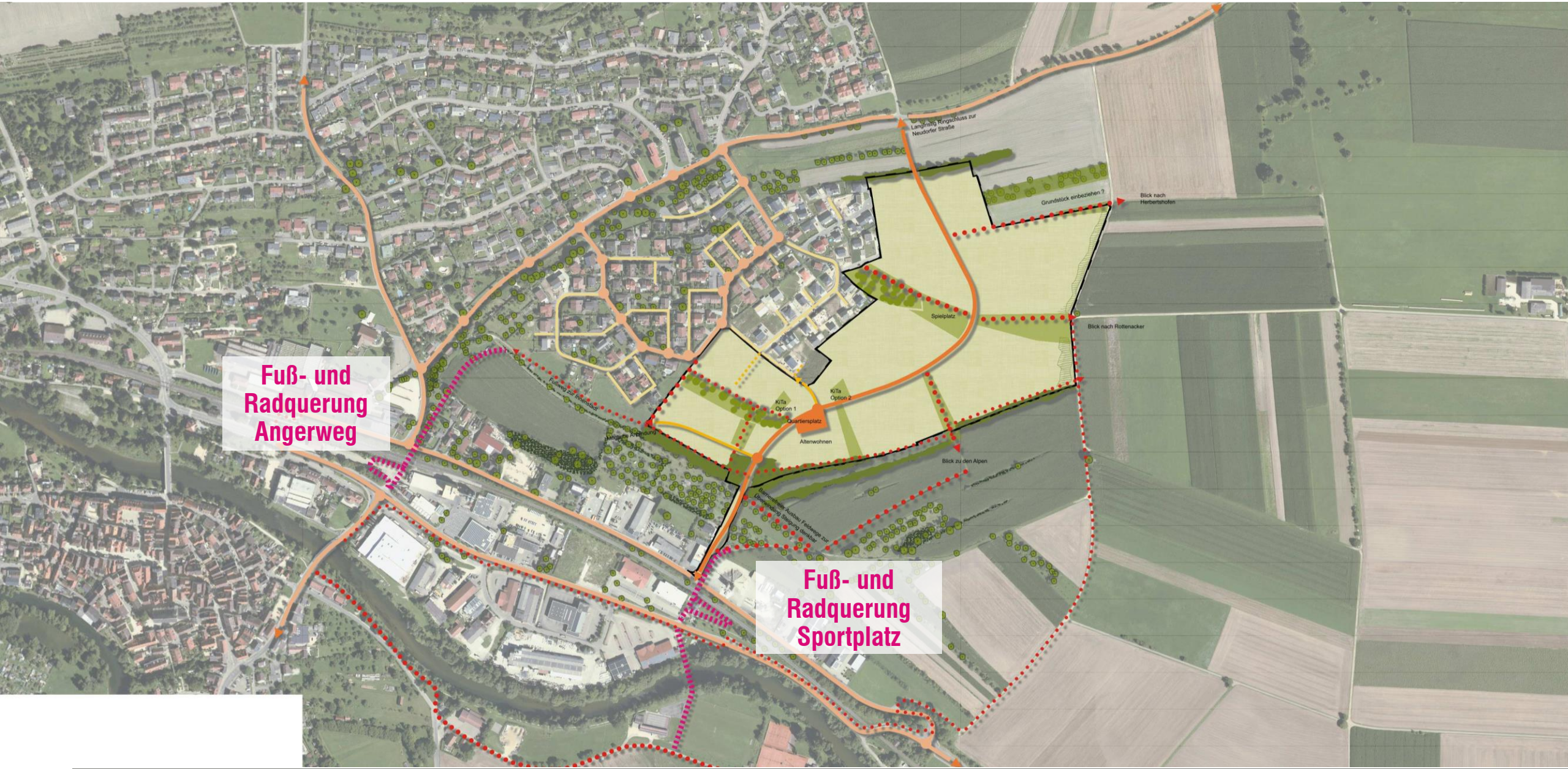
Schwerpunkt

Bauherrengemeinschaften, MFHs, Townhouses und Individualwohnen

Vielfalt als Schlüssel

Die jeweils passende Mischung unterschiedlicher Typen finden!

Fußläufige Anbindung an die Altstadt: Querungsoptionen „Angerweg“ und „Sportplatz“



Ein Quartier für die Zukunft

Deutsche Gesellschaft für **Nachhaltiges Bauen**

ÖKOLOGIE (ENV)

- Klimaneutralität
- CO2 - Neutralität
- Mobilitätswende

ÖKONOMIE (ECO)

- Energiewende
- Klimaanpassung

SOZIALES (SOC)

- Generationengerechtigkeit
- Demografischer Wandel

TECHNIK (TEC)

- Flächenverbrauch reduzieren
- Lebenszykluskosten

PROZESSE (PRO)

- Partizipation
- Wertstoffkreisläufe
- Geschlechtergerechtigkeit

Deutsche Gesellschaft für **Nachhaltiges Bauen**

ÖKOLOGIE (ENV)

- Ökobilanz
- Stadtklima
- Wasserkreislaufsysteme
- Flächeninanspruchnahme
- Biodiversität

ÖKONOMIE (ECO)

- Lebenszykluskosten
- Resilienz und Wandlungsfähigkeit
- Flächeneffizienz
- Wertstabilität
- Umweltrisiken

SOZIALES (SOC)

- Mikroklima
- Freiraum
- Emissionen/Immissionen
- Barrierefreiheit
- Städtebau
- Soziale und funktionale Mischung

TECHNIK (TEC)

- Energieinfrastruktur
- Wertstoffmanagement
- Smart Infrastructure
- Mobilitätsinfrastruktur-motorisierter Verkehr
- Mobilitätsinfrastruktur-NICHT motorisierter Verkehr

PROZESSE (PRO)

- Integrale Planung
- Partizipation
- Projektmanagement
- Governance
- Sicherheitskonzepte
- Baustelle
- Monitoring

Ablauf der Bürgerbeteiligung

AGENDA

(2 1/2 h – 3 1/4 h):

- Begrüßung - Dr. Lohner (10 min.)
- Impulsvortrag - Büro Baldauf (15 min.)
- Workshopteil mit 2 Arbeitsphasen
  ca. 2 x 45 min. = 90 min.
- Präsentation der Ergebnisse (45 min.)
- Verabschiedung (5 - 10 min.)

Bürgerworkshop

Diskussionstische „World-Café“:

Gruppen diskutieren an Tischen Leitfragen zum Themenspektrum „Wie wollen wir (unter den dargestellten Rahmenbedingungen) künftig wohnen?“

Anregungen, Sorgen und Diskussionsaspekte werden auf Karteikarten erfasst und der nachfolgenden Gruppe als „Starthilfe“ übergeben.

Bürgerworkshop Diskussionstische „World-Café“: **Beispielhafte Leitfragen**

World Café
Mobilität

Was verstehen Sie unter dem Begriff der **Mobilitätswende** und welche Konsequenzen würden Sie daraus für das neue Quartier ziehen ?

World Café
Frei-räume

Die bisherigen Planungsüberlegungen gehen davon aus, dass ein Anteil der Quartiersfläche in **öffentliches Grün** „investiert“ wird.

- Wo würden Sie diese öffentlichen Grünflächen anordnen?
- Was kann oder sollte hier stattfinden?

World Café
Demo-grafie

Wir werden im Durchschnitt immer älter und die Altersgruppen der über 60-jährigen und insbesondere der Hochbetagten nimmt rasant zu. Wie muss bei einem neuen Wohngebiet darauf reagiert werden?

Bürgerworkshop Diskussionstische „World-Café“: **Beispielhafte Leitfragen**

World Café
Wohnen

Wie muss ein Wohnquartier aussehen, das allen Generationen in Munderkingen gerecht wird? Welche Wohnformen und Angebote sollen umgesetzt werden

- für die zunehmende Altersgruppe der **Hochbetagten**?
- **für junge Erwachsene?**
- **für Familien**

World Café
Nutzung

Im bestehenden Quartier Feiler wird derzeit nahezu ausschließlich im Einfamilienhaus gewohnt. Welche **Nutzungen werden im bestehenden angrenzenden Wohnquartier vermisst** und sollten in der Erweiterung möglichst umgesetzt werden ? z.B. in Verbindung mit

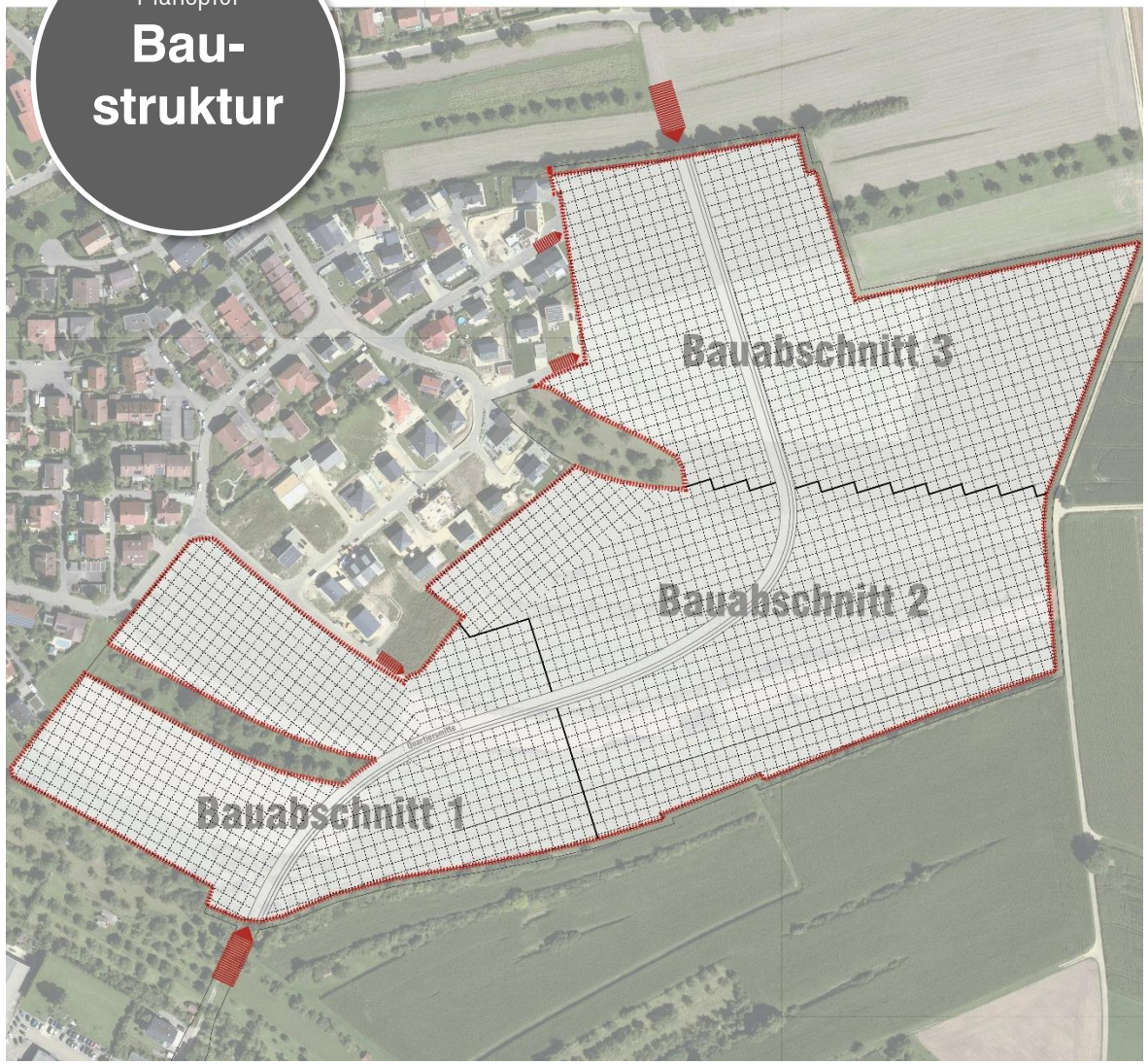
- Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten
- Betreuungsangeboten
- Gemeinschaftsangeboten

World Café
Nach-haltigkeit

Wenn schon ein weiteres neues Baugebiet „auf der grünen Wiese“ entsteht, welche Eigenschaften muss das Quartier und seine Gebäude dann Ihrer Meinung nach aufweisen ? z.B. in Verbindung mit den Aspekten

- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden
- Artenschutz
- Klimaschutz und Klimaanpassung
- Regenwasser

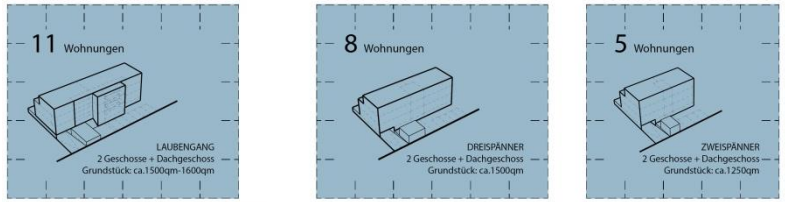
Planspiel
Bau-struktur



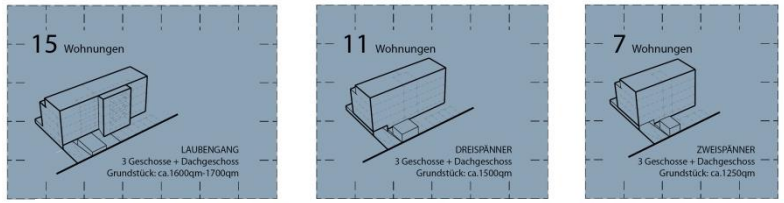
		min	mid	max	
Umgriff Erweiterung	16,9 ha				
Einwohnerdichte		70	80	90	[EW/ha]
Einwohner		1183	1352	1521	[EW]
Wohneinheiten	2,2	538	615	691	Wohneinheiten

Kettenhäuser Reihenhäuser Doppelhäuser Einfamilienhäuser

Wohnen auf dem eigenen Grundstück



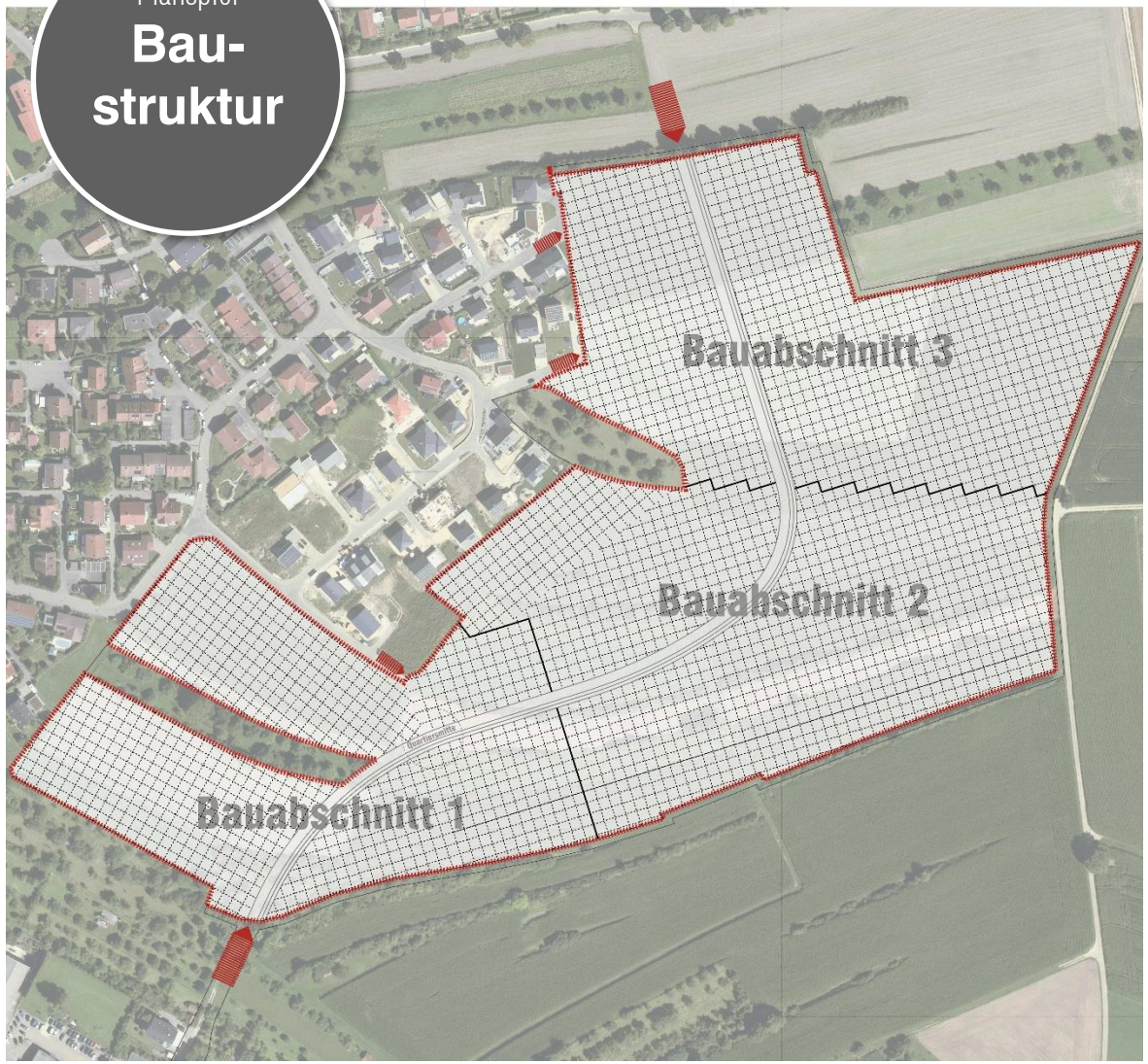
Mehrfamilienhaus
2 Geschosse + Dachgeschoss

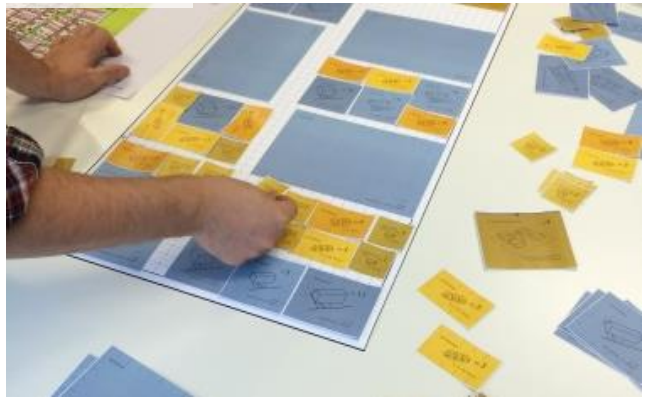


Mehrfamilienhaus
3 Geschosse + Dachgeschoss

Baugemeinschaften
Betreutes Wohnen
Generationen Wohnen

Planspiel
Bau-struktur

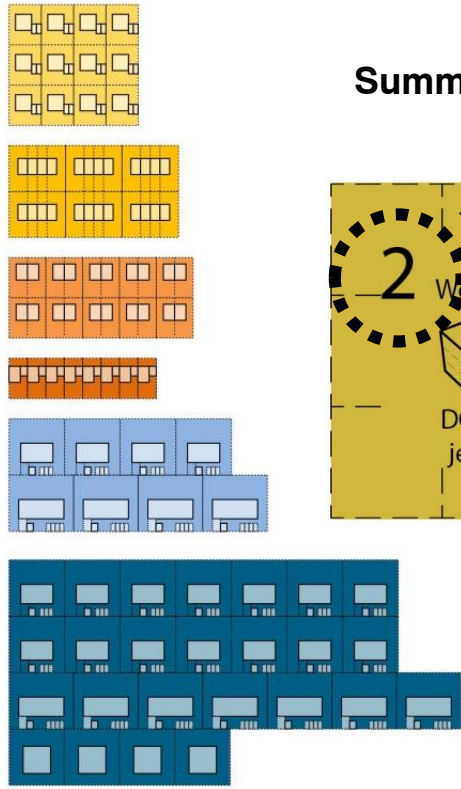




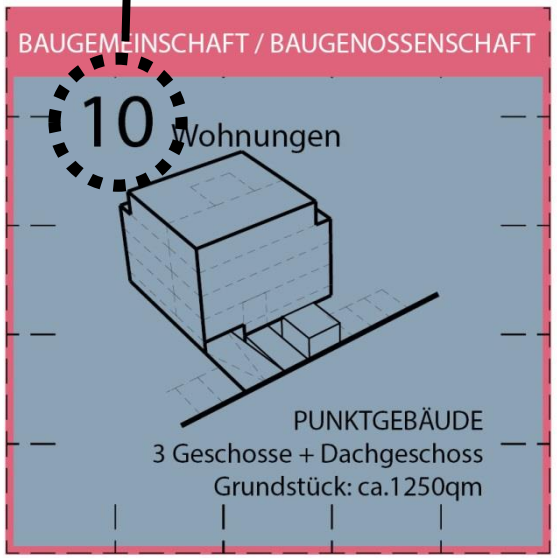
Suchen Sie mit uns nach einer Quartiersstruktur für die Erweiterung Feiler

Regionalplanung
Wohnungsdichte ca. **36** Wohnungen je ha

ca. **615** Wohnungen



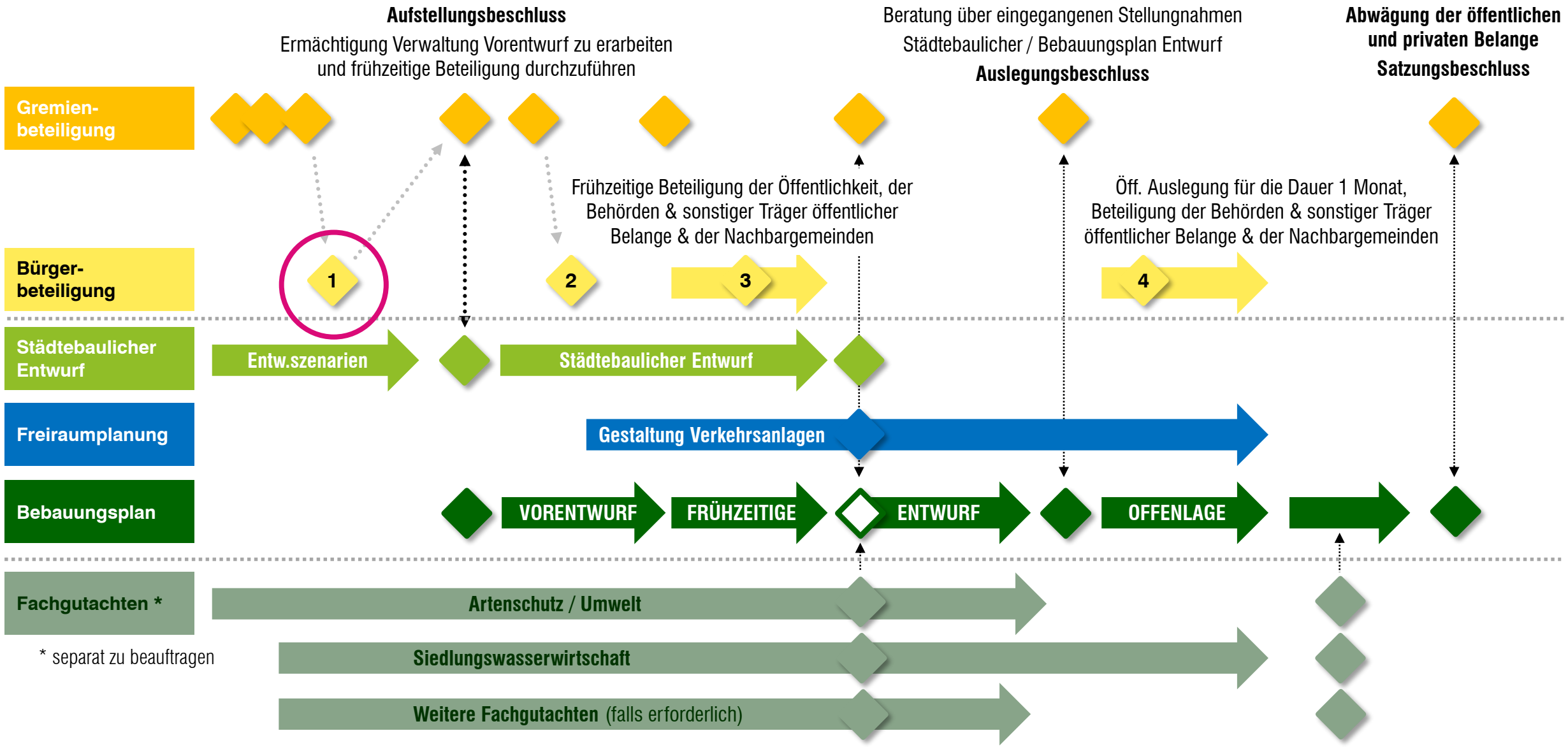
Summe aller Kärtchen muss 615 ergeben !



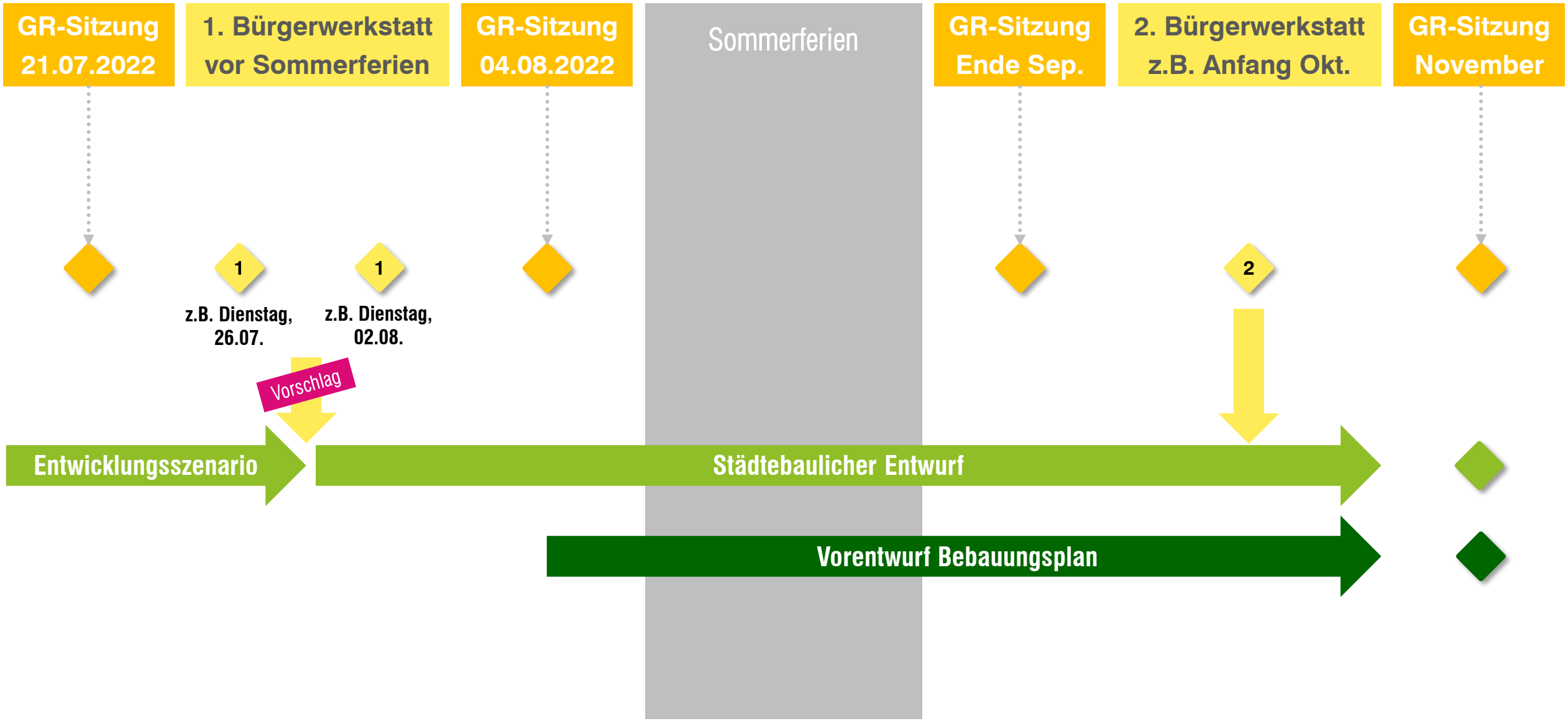
Planspiel
Bau-struktur

Ausblick

Weiterer Planungsprozess



Terminierung erste Bürgerwerkstatt



Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH
Geschäftsführer: Prof. Dr. Ing. Gerd Baldauf
Freier Architekt BDA und Stadtplaner
Schreiberstraße 27 · 70199 Stuttgart
Tel. 0711 967 87-0 · Fax 0711 967 87-22
info@baldaufarchitekten.de · www.baldaufarchitekten.de