

Gemeinde Lenningen



Planungskonkurrenz

Neue Mitte Oberlenningen

Auslobung

Stand: 15. November 2017

Inhaltsverzeichnis:

Teil A

Auslobungsbedingungen

1.1	Verfahren	05
1.2	Ausloberin	05
1.3	Betreuung und Vorprüfung	05
1.4	Anlass und Ziel	05
1.5	Teilnehmer	05
1.6	Bewertungsgremium	05
1.7	Rückfragen und Kolloquium	06
1.8	Unterlagen und Versand	06
1.9	Abgabeleistungen	07
1.10	Beurteilungskriterien	08
1.11	Vergütung und Preise	09
1.12	Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten	09
1.13	Termine	09
1.14	Abschluss des Verfahrens	10
1.15	Weitere Bearbeitung	10

Teil B

Aufgabe

2.	Ausgangslage	
2.1	Vorbemerkungen	11
2.2	Lage im Raum, LEP und VRS	13
2.3	Bisherige Planungsetappen / Voruntersuchungen	13
2.4	Ortsbild	13
2.5	Abgrenzung des Sanierungsgebietes	14
2.6	Mängel und Konflikte	15
3.	Beschreibung des Planungsgebietes	16
3.1	Allgemeines	16
3.2	Planungsrecht	16
3.3	Topografie	16
3.4	Hochwasser	16
3.5	Denkmalschutz, Ortsbildprägende Gebäude	17
3.6	Eigentumsverhältnisse, Realisierungsabschnitte	17
4.	Aufgabenstellung	19
4.1	Nutzungen	19
4.1.1	Umbau und Erweiterung der Gemeindeverwaltung	20
4.1.2	Polizeiwache	21
4.1.3	Ärztehaus mit Apotheke	21
4.1.4	Kindertagesstätte und Hort	21
4.1.5	Weitere Nutzungsbausteine	21
4.1.6	Pflegeheim	22
4.2	Öffentliche und private Stellplätze	22
4.3	Bauabschnitte	22
5.	Hinweise zur Aufgabenstellung / Planungshinweise	23
5.1	Städtebau und Freiraum	23
5.2	Erschließung	23
5.3	Lärmschutz	24
5.4	Ökologie	24

Teil C

Unterlagen, Anlagen

6.1	Auslobungstext	(digital)
6.2	Luftbild	(digital)
6.3	Planungsgrundlage (dxf, dwg)	(digital)
6.4	Oberlenningen Urkarte	(digital)
6.5	Bauunterlagen Altes Rathaus, verfügbare Flächen	(digital)
6.6	Entwurf Schlossrain von welsner+welsner	(digital)
6.7	Analyse ortsbildprägender Gebäude	(digital)
6.8	VU Ortsmitte Oberlenningen (Endbericht 2014)	(digital)
6.9	Verkehrszählung 2017	(digital)
6.10	Hochwasserrisikokarten	(digital)
6.11	Lärmaktionsplan (Auszug)	(digital)
6.12	Formblatt Raumbedarf + Berechnungen (BGF, BRI)	(digital)
6.13	Formular Verfassererklärung	(digital)
6.14	Modellgrundlage M 1:500	

A. Auslobungsbedingungen

1.1 Verfahren

Das Verfahren wird als Planungskonkurrenz (Einladungswettbewerb in Anlehnung an die RPW 2013) durchgeführt. Aufgrund ihrer Qualifikation werden 6 Teilnehmer von der Ausloberin eingeladen. Die Abgabe der Leistungen und die Bewertung der Arbeiten erfolgt anonym.

Die Wettbewerbsauslobung wurde in der Gemeinderatssitzung am 14.11.2017 in der vorliegenden Form beschlossen.

1.2 Ausloberin

Gemeinde Lenningen
vertreten durch Herrn Bürgermeister Michael Schlecht
Marktplatz 1, 73252 Lenningen
Tel. 07026 / 60911
E-Mail: gemeinde@lenningen.de

1.3 Betreuung und Vorprüfung

FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
vertreten durch Dipl.-Ing. Petra Zeese
Freie Architektin und Stadtplanerin BDA DASL SRL
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
Tel. 0711 / 96782 19, Fax 0711 / 96782 20
E-Mail: fpz@fpz-zeese.de

1.4 Anlass und Ziel

Gegenstand des Verfahrens sind Planungsleistungen nach HOAI gem. § 17 Abs. 2 für die städtebauliche Planung und Neuordnung der „Neuen Mitte Oberlenningen“ mit einer Fläche von ca. 4,90 ha. Die Entwurfsaufgabe ist im Teil B der Auslobung im Einzelnen beschrieben.

Ziel der Planungskonkurrenz ist die Erarbeitung einer städtebaulichen Konzeption, die die Chancen einer städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung für die Neue Mitte Oberlenningen aufzeigt.

Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches in Abschnitten mit Bezug auf die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen (Flächen im Besitz der Gemeinde sowie Privatflächen, die verfügbar sind) umgesetzt werden kann und eine mittel- bis langfristige Option für eine ggf. veränderte oder integrierte Verkehrslösung für die Bundesstraße B 465 in der Ortsmitte von Oberlenningen aufzeigt.

1.5 Teilnehmer

Die Ausloberin hat folgende Teilnehmer aufgrund ihrer Qualifikation zur Teilnahme eingeladen:

- Project GmbH, Esslingen
- Zoll Architekten, Stuttgart
- ORplan, Stuttgart
- KRISCHPARTNER, Tübingen
- Wick + Partner, Stuttgart
- mh Architekten, Stuttgart

Jeder Teilnehmer ist verpflichtet ein interdisziplinäres Team mit einem Verkehrsplaner als Planungsgemeinschaft zu bilden.

Die Hinzuziehung von Landschaftsarchitekten wird empfohlen.

1.6 Bewertungsgremium

Die Mitglieder des Bewertungsgremiums wurden vor der endgültigen Abfassung der Auslobung gehört.

Das Bewertungsgremium setzt sich wie folgt zusammen:

Fachgremium (mit Stimmrecht):

- Frau Gabriele D’Inka ,
D’Inka Scheible Hoffmann Architekten BDA, Fellbach
- Herr Stefan Fromm, Dipl.-Ing.
Freier Landschaftsarchitekt BDLA, Dettenhausen
- Herr Prof. Mathias Hähnig,
HÄHNIG GEMMEKE Freie Architekten BDA, Tübingen
- Herr Prof. Johannes Kappler,
KAPPLER SEDLAK ARCHITEKTEN, Nürnberg
- Herr Christoph Link,
VERKEHRSPLANUNG LINK, Stuttgart

Stellvertreterin Fachgremium:

- Frau Prof. Nadja Letzel,
kleyer.koblitz.letzel.freivogel architekten, München

Sachgremium (mit Stimmrecht):

- BM Michael Schlecht
- Frau Christine Sayler-Keim, Gemeinderätin
- Herr Karl Boßler, Gemeinderat
- Herr Falk Kazmaier, Gemeinderat

Stellvertreter/in Sachgremium:

- Herr Volker Hofmann, Gemeinderat
- Herr Jürgen Rau, Gemeinderat

1.7 Rückfragen und Kolloquium

Rückfragen können schriftlich per E-Mail bis zum **30.11.2017** an die Verfahrensbetreuung gestellt werden. Sie werden anonymisiert gesammelt. Sie werden bis zum **11.12.2017** von der Ausloberin bzw. einem bevollmächtigten Vertreter – und soweit inhaltliche Fragen auftreten, unter Hinzuziehung des Bewertungsgremiums – schriftlich beantwortet.

Am **07.12.2017** wird für alle Teilnehmer ein Besichtigungstermin angeboten. Dabei können auch weitere Rückfragen erörtert werden. Die Rückantwort zu den gestellten Fragen erfolgt an alle Teilnehmer. Die Beantwortung der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

1.8 Unterlagen und Versand

Die Auslobung besteht aus:

- Teil A: Auslobungsbedingungen
- Teil B: Aufgabe
- Teil C: Unterlagen und Anlagen

Die Unterlagen gemäß Teil C der Auslobung werden den Teilnehmern per E-Mail bzw. zum Downloaden zur Verfügung gestellt. Der Versand der Modellgrundlage erfolgt durch den Modellbauer (Versandkiste).

1.9 Abgabeleistungen

Die Arbeiten sind anonym bei der Verfahrensbetreuung einzureichen. Dazu sind alle Abgabeunterlagen an der rechten oberen Ecke durch eine Kennzahl aus sechs verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Absender ist die Verfahrensbetreuung einzutragen. Jeder Teilnehmer kann nur einen Beitrag mit den geforderten Leistungen abgeben. Das Bewertungsgremium behält sich vor, nicht geforderte Leistungen abzudecken und nicht zu bewerten.

Hinweis: Lagepläne und Grundrisse sind genordet darzustellen, die Führung der Schnittlinien ist jeweils einzuzeichnen. In den Schnitten und Grundrissen ist die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) auf Normal-Null (Meter. ü. NN) bezogen einzutragen.

Geforderte Leistungen (max. 2 Pläne DIN A0, Hochformat) mit:

1. Lageplan M 1:1000

als Ideenkonzept mit Darstellung der städtebaulichen Struktur mit Bebauungs-, Verkehrs und Grünkonzept und Einordnung in den Gesamtort.

2. Lageplan M 1:500

Darstellung der städtebaulichen Konzeption zur Entwicklung der Ortsmitte mit Eintragung der Baukörper, Dachaufsicht mit Dachgestaltung, Zahl der Vollgeschosse, Verkehrs- und Freiflächen, Zugänge und Andienung, Parkierung, Fußwegeverbindungen und Höhenangaben ü.NN etc.,

Darstellung einzelner Realisierungsabschnitte und der geplanten Abfolge von Maßnahmen mit Einbindung in das städtebauliche Umfeld, Erläuterungen zu ggf. erforderlichen Ausweichflächen während der Umsetzung von Bauvorhaben.

Die bestehenden Flurstücke sind im Lageplan darzustellen.

3. Schemagrundrisse M 1:500

Darstellung zusammenhängender Grundrisse mit den neuen Nutzungsbausteinen für die kurz- bis mittelfristigen Realisierungsabschnitte (z.B. Verwaltungsneubau, Ärztehaus mit Apotheke, Wohn- und Geschäftshaus mit Kreissparkasse) für Erdgeschoss, Regelgeschoss und Untergeschoss/ Tiefgaragen mit Abstellbereichen und Nebenanlagen (Müll etc.).

In den Grundrissen sind die gewerblichen oder sonstigen Nutzungen mit der Flächengröße (ca. m² BGF), in den Regelgrundrissen die Wohntypen und ca. Wohnungsgröße anzugeben. Im Erdgeschoss sind die Gebäudeerschließungen, Zuordnung von Freibereichen und Außenanlagen, Tiefgaragenzufahrten sowie Pkw- und Fahrradabstellplätze darzustellen.

4. Schemaschnitte und Ansichten M 1:500

1 Schnitt mit Schnittansichten in Talquerlage entlang der Amtgasse mit Projektion des Rathauses und des Schlößles mit Darstellung der Einfügung ins Gelände, Erschließung der Gebäude (barrierefrei), Tiefgaragen mit Zufahrten / Rampen, Geschosshöhen, Gebäudehöhen und Dachformen, mindestens 1 weiterer aussagekräftiger Schnitt mit Ansichten nach eigener Wahl zum Verständnis der Planung.

5. Erläuterungen

Beschreibung der Entwurfsidee für die städtebauliche Konzeption und Neuordnung der „Neuen Mitte Oberlenningen“, Aussagen zum städtebaulichen, architektonischen- und freiräumlichen Konzept mit integriertem verkehrsplanerischen

Konzept auf max. 2 Seiten DIN A4.

Erläuterungen in Form von **Piktogrammen** zum Verständnis der Nutzungsverteilungen und zur abschnittsweisen Umsetzung (Realisierungsabschnitte),
perspektivische oder isometrische Skizzen (keine fotorealistischen Darstellungen/Renderings) zur räumlichen Erläuterung der Konzeptideen, Größe max. DIN A3.

6. Berechnungen

Mit dem Formblatt Raumbedarf (Anlage 6.12) erfolgt der Nachweis der Flächenanforderungen entsprechend der Raumprogramme (geschossweise Ermittlung der BGF, BRI) und der notwendigen Stellplätze.

Auf dieser Grundlage werden durch die Vorprüfung für die kurz- bis mittelfristig umsetzbaren Nutzungsbausteine überschlägig die Baukosten ermittelt. Dazu sind auf einem vollständigen und mit den Hauptmaßen versehenen Satz Berechnungsplänen die BGF- und BRI-Angaben nachzuweisen und im Formblatt (Anlage 6.12) darzustellen.

7. Modell M 1:500 auf der vorgegebenen Modellgrundlage

8. Verfassererklärung

anonym im geschlossenen, undurchsichtigen Umschlag, ausgefülltes Formblatt Verfassererklärung und

- Karte DIN A5 für die Ausstellung mit Angaben zum Büro, Verfasser, Mitarbeiter (diese Karte ist der Verfassererklärung in einem anonymen Umschlag beizulegen)
- Verzeichnis aller eingereichten Unterlagen.

Die Wettbewerbsleistungen sind wie folgt einzureichen:

Papierausdrucke:

- 1 Satz Präsentationspläne gerollt
- 1 Satz DIN A3 Verkleinerungen der Präsentationspläne
- 1 Satz Vorprüfpläne gerollt
- Erläuterungsbericht und Berechnungen, DIN A4

Datenträger (CD oder USB-Stick):

- Präsentationspläne im pdf-Format (300 dpi)
- Vorprüf- / Berechnungspläne im dxf- oder dwg-Format
- Berechnungsformular (Formblatt) im xlsx-Format
- Erläuterungstext im pdf-Format

1.10 Beurteilungskriterien

Die zur Beurteilung zugelassenen Arbeiten werden anhand folgender Kriterien bewertet (die Reihenfolge der Aufzählung stellt keine Gewichtung dar und ist nicht abschließend):

- städtebauliche und freiräumliche Qualität
- Einfügung in das Ortsbild, Maßstäblichkeit, Dachformen, architektonische und gestalterische Qualität, Signifikanz
- Qualität der Erschließung
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen und der Raumprogramme
- Nachhaltigkeit (Funktionalität, Plausibilität der Realisierungsabschnitte, Wirtschaftlichkeit, Umwelteigenschaften)

Die Bewertungskommission behält sich vor, im Rahmen der Sitzung die Liste der Beurteilungskriterien zu detaillieren.

- 1.11 Vergütung und Preise** Die Ausloberin stellt für die Bearbeitung der Aufgabe eine Bearbeitungspauschale von 10.000,-- € (zzgl. MwSt.) pro teilnehmender Planungsgemeinschaft zur Verfügung. Die Vergütung erfolgt bei Abgabe einer prüffähigen Arbeit, die dem geforderten Leistungsumfang und der Zulassung gemäß Pkt. 1.9 entspricht.
- Darüber hinaus werden folgende Preise ausgelobt (zzgl. MwSt.):
- | | |
|----------|-------------|
| 1. Preis | 10.000,-- € |
| 2. Preis | 5.000,-- € |
| 3. Preis | 3.000,-- € |
- 1.12 Zulassung und Beurteilung der Wettbewerbsarbeiten** Das Bewertungsgremium lässt alle Wettbewerbsarbeiten zur Beurteilung zu, die termingerecht eingegangen sind, den formalen Ausschreibungsbedingungen entsprechen und keinen absichtlichen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen.
- Über die Zulassung entscheidet das Bewertungsgremium.
- 1.13 Termine**
- Ausgabe der Auslobungsunterlagen** Versand der Auslobungsunterlagen ab dem **16.11.2017** per E-Mail,
Ausgabe (Versand) Modellgrundlage ab **20.11.2017**
- Rückfragen** bis Do., **30.11.2017** per E-Mail an die Verfahrensbetreuung,
Rückantwort bis Mo., 11.12.2017 per E-Mail
- Kolloquium/ Besichtigungstermin** **Do., 07.12.2017, 10:00 Uhr** (Rathaus Oberlenningen, Sitzungsraum, 1.OG) ist ein Kolloquium mit Besichtigungstermin vorgesehen, bei dem auch Rückfragen beantwortet werden. Die Teilnahme am Kolloquium wird dringend empfohlen.
- Zudem kann das Gelände von den Teilnehmern jederzeit besichtigt werden.
- Abgabe Pläne** **Fr., 09.02.2018, 9:00 bis 16:00 Uhr**
- Submission: Es gilt der Eingang der Unterlagen, nicht das Versanddatum oder der Poststempel.**
- Postadresse Pläne:
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
- Abgabe Modell** **am Fr., 16.02.2018, 9:00 bis 16:00 Uhr**
- Submission: Anlieferung im Karton!**
- Postadresse Modell:
FPZ Zeese Stadtplanung + Architektur
Ludwigstraße 57, 70176 Stuttgart
- Sitzung des Bewertungsgremiums** **Do., 09.03.2018 (ab 9:00 Uhr)**
- Ausstellung** Info folgt
- Informationsveranstaltung** **Do., 22.03.2018**
- Gemeinderatssitzung** **Di., 10.04.2018**

1.14 Abschluss des Verfahrens

Die Planungskonkurrenz schließt mit der schriftlichen Beurteilung der Arbeiten ab. Es wird eine Rangfolge der Arbeiten festgelegt mit einer Empfehlung des Bewertungsgremiums an den Gemeinderat für das weitere Verfahren. Danach erfolgt die Aufhebung der Anonymität.

Die Ausloberin teilt den Teilnehmern das Ergebnis des Verfahrens unverzüglich mit.

Die Wettbewerbsarbeiten werden öffentlich ausgestellt (Ort und Zeitraum wird noch benannt).

Die eingereichten Unterlagen der Teilnehmer werden Eigentum der Ausloberin, die berechtigt ist, diese ohne weitere Vergütung mit Verweis auf die Autoren zu dokumentieren und zu publizieren. Urheberrecht und Veröffentlichungsrecht bleiben bei den Autoren (gemäß § 8 Abs. 3 RPW).

1.15 Weitere Bearbeitung

Die weitere Planung und Realisierung erfolgt vorbehaltlich der Finanzierungsfreigabe durch den Gemeinderat der Gemeinde Lenningen.

Die Ausloberin wird dann entsprechend der Empfehlung des Bewertungsgremiums einen oder mehrere Preisträger mit der weiteren Bearbeitung zum städtebaulichen Entwurf beauftragen.

Im Falle der weiteren Bearbeitung werden bereits erbrachte Leistungen bis zur Höhe des Bearbeitungshonorars (ohne Preisgeld) nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Mit Abgabe einer beurteilungsfähigen Arbeit verpflichten sich die Teilnehmer im Falle einer Beauftragung durch die Ausloberin, die weitere Bearbeitung zu übernehmen und durchzuführen.

Die Ausloberin beabsichtigt für den Um- und Neubau der Gemeindeverwaltung einen Realisierungswettbewerb durchzuführen. Die Preisträger der Planungskonkurrenz sollen zur Teilnahme eingeladen werden.

B. Aufgabe der Planungskonkurrenz

2. Ausgangslage

2.1 Vorbemerkungen

Die Gemeinde Lenningen mit dem Ortsteil Oberlenningen liegt ca. 10 km südlich von Kirchheim unter Teck im Landkreis Esslingen. Das Lenninger Tal verläuft in Nord-Süd-Richtung von Kirchheim zur schwäbischen Alb.

Die Gemeinde Lenningen besteht aus sieben Ortsteilen: Brucken, Unterlenningen, Oberlenningen, Hochwang, Schlattstall, Gutenberg und Schopfloch. Nördlich von Oberlenningen grenzt talwärts der Ortsteil Unterlenningen an. Im Süden gelangt man über die Bundesstraße B 465 nach Gutenberg. Nach Westen und Osten ist der Ort von den ansteigenden Hängen der schwäbischen Alb umgeben.

Oberlenningen liegt auf einer Höhe von ca. 448,9 m ü.NN. Die Gemeinde Lenningen umfasst eine Gesamtfläche von ca. 4.144 ha, davon gehören ca. 1.243 ha zum Ortsteil Oberlenningen.

Insgesamt zählt die Gemeinde Lenningen 8.051 Einwohner (Stand 30.06.2016), davon leben ca. 2.554 Einwohner im Ortsteil Oberlenningen, der damit vor Unterlenningen mit ca. 2.214 Einwohnern der einwohnerstärkste Ortsteil ist.

Historische Entwicklung

Oberlenningen wurde erstmals um 1100 mit seinem Ortsadel, den Herren von Lendingen, erwähnt.

1386 ging die Obrigkeit von den Herzögen von Teck an die Grafen von Württemberg über. Mit Unterlenningen, Brucken und Schlattstall bildete der Ort den "Oberlenninger Stab", der für Aufgaben der Selbstverwaltung und die Wahrnehmung der staatlichen Rechte als Auftragsangelegenheit zuständig war. Der Stabsamtmann und das Gericht, bestehend aus Richtern der Ortsteile, hatten ihren Sitz in Oberlenningen. 1825 wurde der Stab durch die Neuordnung der württembergischen Gemeindeverwaltung aufgelöst.

(Quelle: www.lenningen.de)

Als älteste Kirche im Lenninger Tal bestimmt die Martinskirche, erbaut im 11. Jahrhundert, mit ihrem einzigartigen romanischen Stil das Ortsbild von Oberlenningen.

Im Inneren beeindruckt sie durch ihre Kapitelle der Arkaden, den mittelalterlichen Wandmalereien, den mit einer Empore verbauten spätgotischen Chor mit seiner schönen Barockorgel und den spätgotischen Gestühl.

Lenninger Thal, das wohl eines der schönsten der ganzen Schwäbischen Alp genannt werden darf. Durchflossen wird es von der Lauter, ist bei Gutenberg durch schroffe und steile Berge begrenzt und öffnet sich bei Owen gegen Kirchheim zu in eine weite Ebene. Im Hintergrunde des Thales sind mehrere vulkanische Punkte und man findet daselbst Basalt und Basalttuff. Zur Blüthenzeit, wo das ganze Thal mit feinen unermesslich vielen Obstbäumen wie ein großes Blütenmeer erscheint, wird dasselbe von Fremden hauptsächlich viel besucht. Auch führt eine gute Straße nach Ulm durch das Thal und die alten Burgruinen der Teck, des Wielandsteins, der Sulzburg, des Raubers und der Diepoldsburg gewähren dem Wanderer einen wunderbar herrlichen Anblick.

Auszug aus Universal-Lexikon für Württemberg
von Carl Theodor Griesinger, Stuttgart 1841



Martinskirche (Quelle Foto :evangelisch-am-albtrauf.de)

Das 1593-1596 für den Herren Schilling von Cannstatt erbaute Schlössle erhebt sich auf einer Anhöhe oberhalb der Lauter über den alten Ortskern von Oberlenningen. Als charakteristischer Ortsadelssitz des späten Mittelalters wurde es im Jahr 1983 von der Gemeinde erworben, um es als historisches Gebäude und Kulturdenkmal zu erhalten. Nach der Sanierung 1992 eröffnete im 1.OG die Gemeindebücherei und im 2.OG das Museum für Papier- und Buchkunst. Seit Mai 2016 finden Sanierungsarbeiten an der Fassade und dem Fachwerk statt.



Blick zum Schlössle von Süden (Quelle Foto : Stuttgart Tourist)

1855 begann die industrielle Entwicklung mit der Übernahme der Papiermühle durch Karl-Wilhelm Scheufelen. Die markante Fabrik mit ihren historischen Gebäuden teilt die Ortsteile Unterlenningen und Oberlenningen. Dank der Papierfabrik ist Lenningen überregional bekannt und verfügt über eine gute Verkehrsanbindung (Bahnlinie Kirchheim Teck – Oberlenningen).

Das Rathaus wurde nach Planungen von 1951 im Jahr 1955 fertiggestellt. Es prägt das Ortsbild durch seinen markanten Baustil am zentral gelegenen Marktplatz und den aus der Gebäudeflucht der Amtgasse hervorspringenden Arkadengiebel. Mit seinen Arkaden über dem Gehweg, dem steilen Giebeldach mit der markanten Laterne sowie den feinen Details überzeugt es als besonders qualitativ gestaltetes und gut erhaltenes Gebäude aus den 1950er Jahren.



Papierfabrik Scheufelen (Quelle Foto : Teck Bote)



Ansicht Rathaus von Süden (Quelle Foto: FPZ)

2.2 Lage im Raum, Zuordnung im Landesentwicklungsplan LEP und im Regionalplan VRS

Gemäß dem Landesentwicklungsplan (LEP) 2002 liegt die Gemeinde Lenningen in der südlichen Randzone des Verdichtungsraums Stuttgart im Mittelbereich Kirchheim unter Teck und ist als Unterzentrum eingestuft.

Gemäß dem Regionalplan Verband Region Stuttgart (VRS) ist die Gemeinde beschränkt auf Eigenentwicklung PS 2.4.2 (Z), dies wird begründet durch die Lage im tief eingeschnittenen Tal sowie die naturräumliche Situation.

Im Flächennutzungsplan ist Oberlenningen überwiegend als Wohngebiet und Mischgebiet ausgewiesen. Nördlich wird der Ortskern begrenzt durch Industrie (Papierfabrik), im Süden befindet sich ein weiteres Gewerbegebiet (Oberer Sand).

Verkehrlich ist die Gemeinde mit der Bundesstraße B 465 über die Anschlussstelle Kirchheim (Teck) an die Autobahn A8 (Stuttgart – München) in das überörtliche Verkehrsnetz gut angebunden (ca. 10 km). Die Bundesstraße ist auch als ausgewiesene Umleitungsstrecke bei Störungen auf der A81 ausgewiesen.

Die öffentliche Verkehrsanbindung in die Region Stuttgart (VVS) ist sehr gut ausgebildet. Im Halbstundentakt verkehrt abwechselnd die Teckbahn oder die Buslinie Nr. 177 nach Kirchheim. Von dort aus besteht ein direkter Anschluss mit der S-Bahn S1 in Richtung Stuttgart, die Fahrzeit bis Stuttgart beträgt ca. 1 Stunde.

2.3 bisherige Planungsetappen / Voruntersuchungen

- 2008 Ortsteil Oberlenningen
Gemeindliche Entwicklungskonzeption zum Aufnahmeantrag in das Entwicklungsprogramm Ländlicher Raum ELR für das Programmjahr 2009
Aufgestellt von: mquadrat
- 2009 „Ortsmitte Oberlenningen“
Mehrfachbeauftragung der Gemeinde Lenningen für eine städtebauliche Ideenkonzeption zur städtebaulichen und freiräumkonzeptionellen Entwicklung der Ortsmitte Oberlenningen
Aus dem Verfahren ist die Freiflächenplanung von welsner + welsner Landschaftsarchitekten: Freiräumliche Gestaltung „Begegnungsraum Lauterufer / Schlossrain“ hervorgegangen
- 2011 Entwicklungskonzeption „Flächen gewinnen durch Innenentwicklung“
Aufgestellt von: mquadrat
- 2014 „Ortsmitte Oberlenningen“, Vorbereitende Untersuchungen (VU), Ergebnisbericht, aufgestellt von: Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH
Im Ergebnis der VU wurde das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Oberlenningen“ förmlich festgelegt.
- 2016 Gutachten zur Weiterentwicklung der Ortsmitte Oberlenningen
Aufgestellt von: GMA Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH

2.4 Ortsbild

Oberlenningen liegt im Lenninger Tal am Bachlauf der Lauter. Es ist geprägt durch einen noch überwiegend dörflichen Charakter mit ersten kleinstädtischen Ansätzen am Bahnhof und im Umfeld des Rathauses. Die Lauter verläuft dem Lenninger Tal folgend von Südost nach Nordwest durch den Ort und wird noch zahlreich zur Energiegewinnung (Wassermühlen, Wehre) genutzt. Dazu bestehen zum Teil lang laufende parallele Kanäle zum Bachbett.

Auf der östlichen Seite der Lauter befindet sich das historische Ortszentrum im Bereich der Amtgasse, der Backhausstraße und der Marktstraße. Hier sind das Rathaus mit dem Bauamt, Wohn- und Geschäftshäuser sowie die Bankgebäude der Volksbank und der Sparkasse angesiedelt. Am Ende der Marktstraße liegt leicht erhöht und sehr markant das Ensemble der Martinskirche mit historischem Pfarrhaus und Friedhof, sowie der „Julius von Jan - Platz“ mit dem Gemeindezentrum.

Der teilweise dicht bebaute Ortskern erfährt eine starke Zäsur durch die Führung der Bundesstraße B 465 im Zuge der Adolf-Scheufelen-Straße, der Amtgasse und der Backhausstraße.

Am westlichen Ufer der Lauter führt der Schlossrain vom Schillerplatz zur Anhöhe mit dem Schlössle. Der Schillerplatz mit dem historischen "Schneckenbrunnen" gleicht derzeit jedoch einer Straßeneinmündung und wird seinem Anspruch als Platz nicht gerecht.

Entlang der Lauter zieht sich ein prägnanter Grünbereich bis ins Ortszentrum. Dieser Grünbereich soll als Aufenthalts- und Spielbereich gestärkt und entwickelt werden. Im Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zur Umgestaltung der Ortsmitte von 2009 wird hierfür eine Planung von welsner + welsner Landschaftsarchitekten für die Umgestaltung am Schlossrain entwickelt und soll im Zuge der Ortskernsanierung zeitnah umgesetzt werden (s. Anlage 6.6).

Westlich und östlich entlang der Hänge grenzen die in den vergangenen Jahrzehnten entstandenen Wohngebiete mit lockerer Bebauung an. Der Bezug zum Landschaftsraum ist im gesamten Ort durch zahlreiche Blickbezüge spürbar, die zudem durch starke Vegetation geprägt sind.



Luftbild Oberlenningen mit Schlössle und Martinskirche (Quelle Foto: evangelisch-am-albtrauf.de)

2.5 Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Das Sanierungsgebiet „Ortsmitte Oberlenningen“ wurde im Ergebnis der Vorbereitenden Untersuchungen (VU, 2014 erstellt durch Wüstenrot Haus- und Städtebau GmbH, s. Anlage 6.8) förmlich festgelegt und umfasst mit einer Fläche von ca. 11,60 ha den historischen Ortsbereich um das Rathaus mit Marktplatz, Marktstraße und Amtgasse, entlang der Lauter mit Schlossrain, Schillerplatz, Backhausstraße.

Im Untersuchungsgebiet sollen vorrangig Bedingungen für die Stärkung des Ortszentrums geschaffen werden. Dabei soll auch eine Verkehrsverlagerung überprüft werden, um die Belastungen durch die B 465 zu reduzieren. Zudem sollen zur Stärkung der Zentrumsfunktionen Neubaumaßnahmen mit neuen und ergänzenden Nutzungsangeboten entstehen.

Der öffentliche Raum soll neu definiert und durch ansprechende Aufenthaltsqualitäten, z.B. im Bezug zur Lauter gestärkt und als Lebensraum für die Ortsbevölkerung entwickelt werden.

2.6 Mängel und Konflikte

Im Rahmen der VU wurden folgende Mängel und Defizite festgestellt, die mit der Ortskernsanierung und Entwicklung behoben oder verbessert werden sollen:

- Starke räumliche Trennwirkung und Immissionsbelastungen durch die B 465 mit ihrer Dominanz des Verkehrs im zentralen Bereich bei einem hohen Anteil von Durchgangsverkehr. Zu schmale Gehwege entlang der B 465 sorgen für unsichere und gefährliche Situationen für Fuß- und Radfahrer. Relativ hoher Anteil an Schwerlastverkehr.
- Fehlende räumliche Dichte und zusammenhängende Nutzungsstruktur und wenig ausgeprägte räumlich ansprechende Situationen.
- Geringe Gestaltqualität der Bestandsgebäude, außer bei den historischen Gebäuden, desolate Bausubstanzen mit erhöhtem Sanierungsbedarf.
- Fehlende zentrale impulsgebende Nutzungen.
- Fehlende Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich für Fußgänger.
- Fehlender Bezug zur Lauter.



Blick Kurve Amtgasse / Adolf-Scheufelen-Straße B 465 Richtung Rathaus nach Südwest (Quelle Foto: FPZ)



Blick Kurve Backhausstraße / Amtgasse B 465 Richtung Marktplatz nach Norden (Quelle Foto: FPZ)

3. Beschreibung des Planungsgebietes

3.1 Allgemeines

Das Planungsgebiet ist Teil des Sanierungsgebiets "Ortsmitte Oberlenningen" mit ca. 4,90 ha und umfasst damit den Großteil des Ortskerns von Oberlenningen.

3.2 Planungsrecht

Partiell liegen innerhalb des Planungsgebiets folgende rechtskräftige Bebauungspläne vor:

- Das Lauterufer am Schloßrain sowie der Schillerplatz sind im 1980 aufgestellten Bebauungsplan „Weilbachstraße / Schlossrain“ enthalten.
- Amtgasse 5 + 7 sind Teil des Bebauungsplans „5. Änderung BP Brunnensteige“ (vormals Brunnenstraße)
- Die Grundschule ist Teil des Bebauungsplans „Erweiterung Grundschule Oberlenningen“.

Für die restlichen Flächen bestehen keine Bebauungspläne. Im Zuge der Umsetzung der städtebaulichen Planung zur "Neuen Mitte Oberlenningen" werden ggf. die Aufstellung und/ oder Änderung von Bebauungsplänen erforderlich.

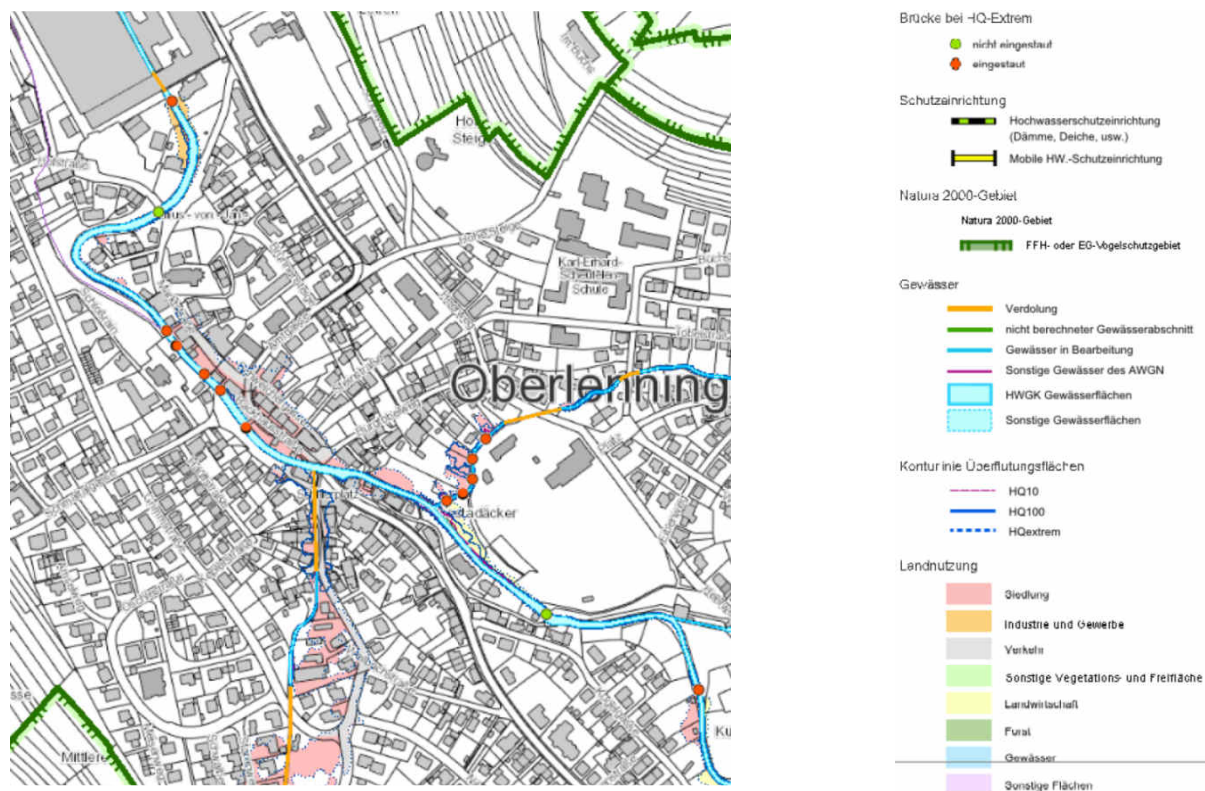
3.3 Topografie

Das Plangebiet im Talraum der Lauter steigt insgesamt von Nordwest nach Südosten moderat an. Die topografischen Verhältnisse sind daher in der Planung zu berücksichtigen.

Das Gebiet steigt von der Backhausstraße an der Lauter im Südwesten zum Heerweg im Nordosten auf einer Länge von ca. 230 m um ca. 11 m an. Vom Marktplatz steigt die Amtgasse auf einer Länge von ca. 100 m Richtung Heerweg um 3,25 m an. Von der Brunnensteige im Nordwesten Richtung Burgtobelweg im Südosten steigt das Gelände auf einer Länge von ca. 160 m um ca. 3 m an. Die Schwelchergasse steigt zum Heerweg (ca. 190 m) in der Achse der Steinstraße um ca. 10 m an.

3.4 Hochwasser

Bei seltenen Hochwassern der Lauter (HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}) ist mit einer Überflutungsfläche im Verlauf der B 456 entlang der Backhausstraße, das Gebäude Schlossrain 2 und in Bereichen des Schillerplatzes zu rechnen. Siedlungsflächen sind in geringem Umfang betroffen. Bei Neubauten müssen entsprechende hochwasserschützende Maßnahmen getroffen werden (Hochwasserrisikokarte S. Anlage 6.10).



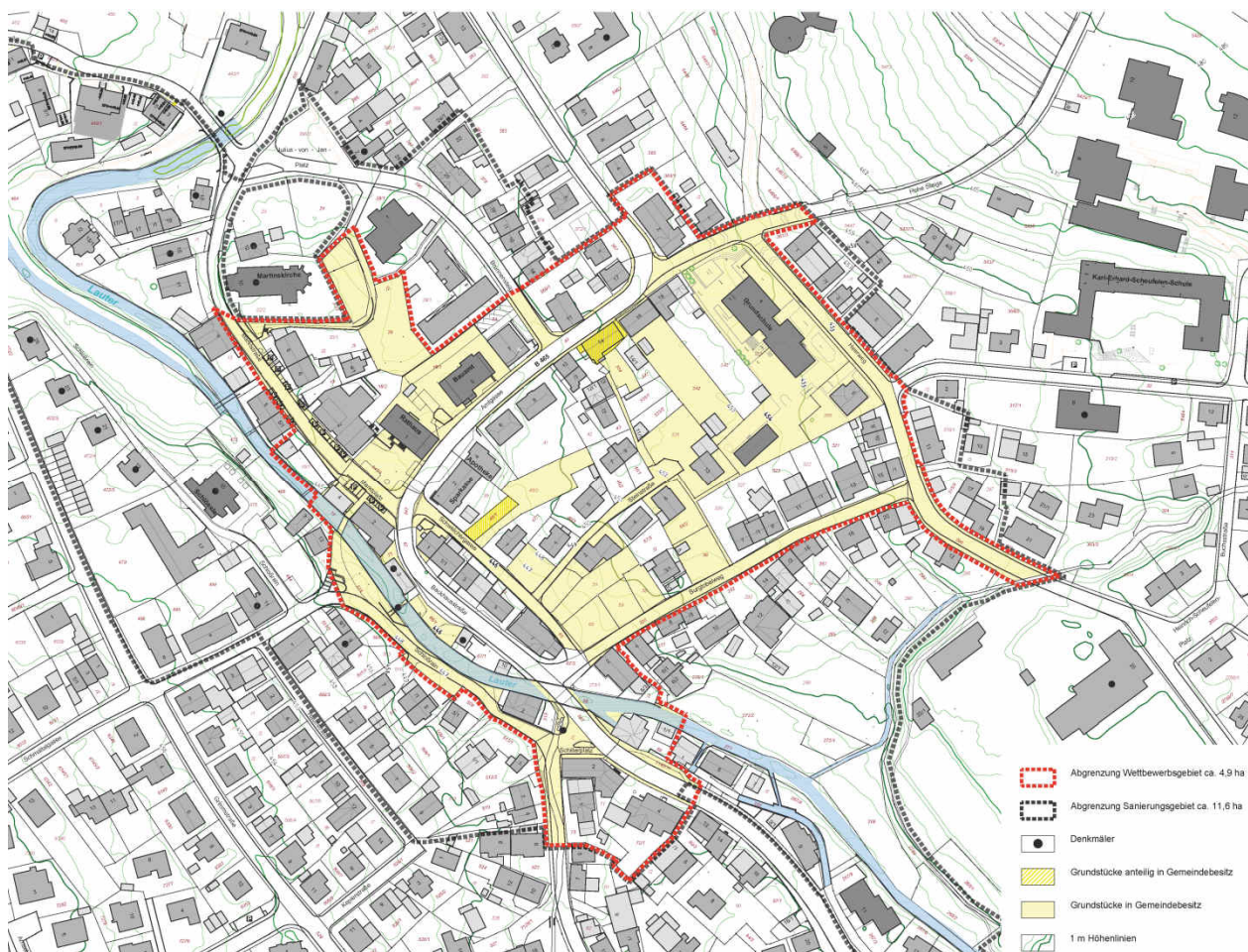
Ausschnitt Hochwasserrisikokarte (Quelle : LUBW)

3.5 Denkmalschutz und Ortsbildprägende Gebäude mit Straßenraumbezug

Unter Denkmalschutz stehen gemäß § 2 DSchG folgende Gebäude/bauliche Anlagen im Planungsgebiet:

- Backhausstraße 2, 6, 8 (Baudenkmal)
- Schneckenbrunnen am Schillerplatz (Kulturdenkmal)

Zudem wurden im Plangebiet Gebäude mit ortsbildprägendem Charakter ermittelt; z.B. das Rathaus mit seiner hervorragenden gestalterischen Qualität am Marktplatz. Die Analyse und Bewertung ist der Anlage 6.7 zu entnehmen. Die dargestellten Gebäude sind prägend für den Ort und sollten (entwurfsabhängig) erhalten und in das Planungskonzept integriert werden. Einige dieser Gebäude befinden sich jedoch in einem sehr schlechten Bauzustand (z.B. das Gasthaus Ochsen Backhausstraße 7) und sind daher oder aus planerischen Gründen ggf. nicht zu erhalten.



Umgrenzung Planungsgebiet "Ortsmitte Oberlenningen", ohne Maßstab

3.6 Eigentumsverhältnisse, Realisierungsabschnitte

Die Fläche des Plangebiets beträgt ca. 4,90 ha, davon befinden sich ca. 48 % einschließlich der Straßenflächen, mit Ausnahme der B 465 (Fläche Bund), in kommunaler Hand (gelbe Flächen).

Zudem haben private Eigentümer, z.B. Amtgasse 2+4 (Kreissparkasse und Apotheke) ihre grundsätzliche Mitwirkungsbereitschaft signalisiert, im Rahmen der Neuordnung der Ortsmitte mitzuwirken, sofern die wirtschaftlichen Voraussetzungen gegeben sind.

Für die mögliche Umsetzung von Baumaßnahmen sollen daher die verfügbaren bzw. optionalen Grundstücksbereiche (Flächen im Besitz der Gemeinde sowie Privatflächen, die verfügbar sind) i.S. eines ersten Realisierungsbereiches mit kurz- bis mittelfristigen Bauabschnitten betrachtet werden.

Weitere längerfristig orientierte Maßnahmen, z.B. mit der Option für eine ggf. veränderte oder integrierte Verkehrslösung für die Bundesstraße B 465 in der Ortsmitte von Oberlenningen können sich auch auf sonstigen privaten Grundstücken entwickeln.

Mit der städtebaulichen Gesamtkonzeption sind plausible Realisierungsabschnitte und mittel-/ langfristige Umsetzungsoptionen aufzuzeigen.



Veränderungsoption Amtgasse 2 + 4 (Quelle Foto: FPZ)



Entwicklungsoption in der Schwelchergasse (Quelle Foto: FPZ)



Entwicklungspotentiale Innenbereiche (Quelle Foto: FPZ)

Die Gemeinde bemüht sich darüber hinaus im Sanierungsgebiet um weitere Erwerbe von Grundstücken, insbesondere um Schlüsselgrundstücke, um damit die Umsetzung der städtebaulichen Erneuerung zu erleichtern.

4. Aufgabenstellung

Kernaufgabe der Planungskonkurrenz ist es, der Ortsmitte von Oberlenningen unter Berücksichtigung und Würdigung ihrer ortspezifischen besonderen und positiven Merkmale eine zukunftsfähige und angemessene funktionale und räumliche Gestalt zu geben. Die topografische Situation und die dominante Ortserschließung sowie die fehlende Aufenthaltsqualität erfordern eine gesamtheitliche städtebauliche Lösung mit der Zuordnung der Nutzungsbausteine, der Gestaltung der öffentlichen Räume, Erlebbarkeit von Fluß und Schlössle, letztlich beeinflusst durch eine integrierte und verträgliche Lösung für die bestehende Verkehrsbelastung.

Die Gemeinde Lenningen erwartet daher von den Teilnehmern Antworten zu zwei grundsätzlichen Fragestellungen:

- A. Ortsraum: bauliche Ausformulierung der Ortsmitte und die Gestaltung des öffentlichen Raumes
- B. Verkehrsraum: Überprüfung vorhandener Verkehrsfunktionen und Vorschläge für eine innerörtlich verträgliche Einbindung

Die Wettbewerbsaufgabe beinhaltet ein städtebauliches Gesamtkonzept, welches in Abschnitten mit Bezug auf die Verfügbarkeit der Grundstücksflächen (Flächen im Besitz der Gemeinde sowie Privatflächen, die verfügbar sind) umgesetzt werden kann und eine mittel- bis langfristige Option für eine ggf. veränderte oder integrierte Verkehrslösung für die Bundesstraße B 465 in der Ortsmitte von Oberlenningen aufzeigt. Dabei ist auch eine Änderung der Trassenführung der B 465 als langfristige Option denkbar, wenn damit eine deutliche Verbesserung in der Gesamtstruktur der Ortsmitte erreicht werden kann.

Ziel ist die Entwicklung von wirtschaftlichen, flexiblen und robusten Entwicklungsbausteinen, die die Versorgung in der Ortsmitte von Oberlenningen sinnvoll erneuern und ergänzen.

Durch die angestrebte Nutzungsmischung soll die Attraktivität und Aufenthaltsqualität als Ortszentrum gestärkt und wirksam mit Nutzungen stabilisiert werden.

Durch den möglichen Abbruch von Bebauung zwischen der Backhausstraße und Schwelchergasse und des Bauamtsgebäudes verbunden mit der Neuordnung und Ergänzung der Gemeindeverwaltung und die Aktivierung von z.T. brachliegenden oder untergenutzten Flächen sind bei Erhalt und Fortentwicklung bestehender Baustrukturen neue Nutzungsbausteine mit 2-3 geschossiger Bebauung möglich. Im Gesamtkonzept soll daher auch die abschnittsweise Umsetzung der einzelnen Bausteine und Maßnahmen aufgezeigt werden.

Die bestehenden Verkaufs- und Gewerbeeinheiten am Marktplatz und im Zuge der Marktstraße sind räumlich und funktional in die Konzeption der "Neuen Mitte Oberlenningen" einzubinden.

Der Stellplatzbedarf für die notwendigen Stellplätze ist möglichst projektweise und überwiegend in Tiefgaragen zuzuordnen. Dabei soll die zusätzliche Ausweisung von Stellplätzen für den Bedarf aus dem Bestand i.S. einer Quartiersgarage geprüft werden.

4.1 Nutzungen

Im Rahmen der Planungskonkurrenz sollen verschiedene Nutzungsbausteine entwickelt und die "richtige" räumliche Zuordnung im Ortsgefüge gefunden werden. Die nachfolgend aufgeführten Nutzungsbausteine haben verschiedene zeitliche Gewichtungen. Ein wichtiger Nutzungsbaustein ist in einem ersten Realisierungsabschnitt der Umbau und Erweiterung der Gemeindeverwaltung.

Im Gutachten der Gesellschaft für Markt und Absatzforschung mbH (GMA) wurden bestehende Nutzungen analysiert und das Entwicklungspotential in Hinsicht auf das Untersuchungsgebiet eingeschätzt. Bestehende Nutzer wie z.B. die Apotheke und Kreissparkasse in der Amtgasse 2 + 4 können sich den Abriss ihres Bestandsgebäudes vorstellen und im Zuge einer Umstrukturierung mit neuen Flächen in neue Gebäude zu investieren. Zudem besteht Bedarf für die Um-/Ansiedlung von Arztpraxen, so dass z.B. in einem Nutzungsbaustein "Ärztehaus" die zu ersetzenden und neuen Flächenbedarfe sowie zusätzliche Angebote dargestellt werden können.

Der bestehende Lebensmittelmarkt am Marktplatz erfüllt eine wichtige Versorgungsfunktion in der Ortsmitte und soll planerisch gesichert bzw. gestärkt werden. Es sollte daher geprüft und ggf. entwurfsabhängig dargestellt werden, ob ein alternativer geeigneter Standort mit ca. 800-1000 m² Verkaufsfläche in räumlicher Nähe möglich ist.

In den detaillierten Raumprogrammen sind jeweils die gewünschten Bruttogesamtflächen als Richtwerte dargestellt (Raumbedarf und Berechnungen s. Anlage 6.12).

Eine Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen plus Dachgeschoss sollte nicht überschritten werden.

Der Nachweis baurechtlich notwendiger Stellplätze soll überwiegend in Tiefgaragen erfolgen. Die Stellplatzsatzung der Gemeinde Lenningen für Wohnungen ist zu berücksichtigen (s. Pkt. 4.2). Im öffentlichen Raum sollen ausreichend ebenerdige öffentliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Umsetzbarkeit der geplanten Nutzungsbausteine und die zeitliche Abfolge / mögliche Realisierungsabschnitte wurden im Rahmen eines Testentwurfs überprüft, der im Vorfeld der Aufgabenstellung erarbeitet wurde. Die Darstellung plausibler Realisierungsabschnitte ist wichtiger Bestandteil dieser Aufgabenstellung und für das Gesamtkonzept aufzuzeigen.

4.1.1 Umbau und Erweiterung der Gemeindeverwaltung ca. 2.500 m² BGF (Bestand + Neubau)

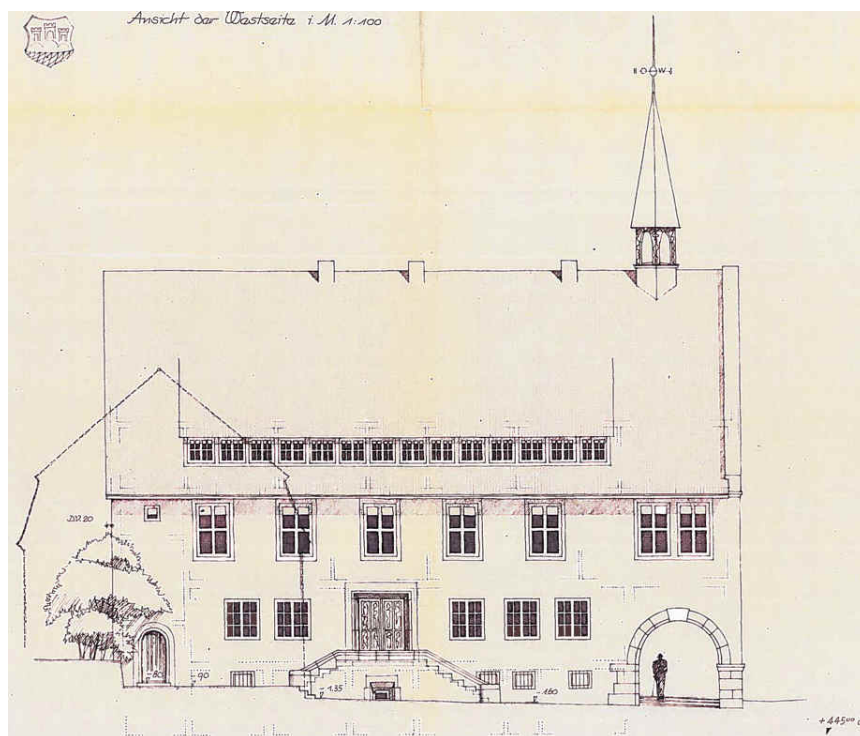
Das bestehende Rathaus in Oberlenningen, 1955 erbaut, prägt durch seine städtebauliche Anordnung und besondere architektonische Ausformung das Ortsbild von Oberlenningen maßgeblich. Es soll daher den heutigen Anforderungen entsprechend erneuert, umgestaltet und bedarfsgerecht erweitert werden, um die gesamte Gemeindeverwaltung an einem Standort unterbringen zu können.

Das östlich des Rathauses bestehende Gebäude des Bauamts in der Amtgasse 5 genügt den heutigen räumlichen - funktionalen und bautechnischen Anforderungen nicht mehr und kann daher ersetzt werden. Auf dem Bestandsgelände soll ein Neubau mit gemeinsamer barrierefreier Erschließung des Alten Rathauses entstehen. Die Maßnahme ist im Rahmen der Ortskernsanierung und der Umgestaltung der Neuen Mitte Oberlenningen von zentraler Bedeutung, da durch die Stärkung der öffentlichen Verwaltung die Attraktivität der Ortsmitte deutlich gewinnt und aufgewertet werden kann.

Im neuen Gebäudekomplex soll die gesamte Gemeindeverwaltung mit Bürgerservice, Bürgermeisteramt, Haupt- und Ordnungsamt, Kämmerei, Bauamt sowie ein großer Sitzungssaal und weitere Sitzungs- und Besprechungsräume untergebracht werden. Der Brutto-Grundflächenbedarf der Verwaltung beträgt insgesamt ca. 2.500 m². Darin ist ein relativ großer Verkehrsflächenanteil von ca. 45 % enthalten, der sich durch die spezifischen Nutzungsanforderungen eines Rathauses mit Präsentations- und Bewegungsflächen ergibt.

Im bestehenden Rathausgebäude stehen im Erdgeschoss, im 1. Obergeschoss und im Kellergeschoss insgesamt ca. 640 m² Netto-Raumfläche = ca. 800 m² BGF für Verwaltungsnutzungen zur Verfügung. Im Dachgeschoss soll die Hausmeisterwohnung bestehen bleiben, damit steht für das Raumprogramm der Verwaltung ein Flächenanteil im DG von ca. 85 m² BGF zur Verfügung, sofern dafür eine barrierefreie Erschließung möglich ist (verfügbare Flächen s. Anlage 6.5).

Rathaus Ansicht Westseite
(Quelle: Bauunterlagen Gemeinde Lenningen)



4.1.2 Polizeiwacheca. 150 m² BGF

Aktuell ist die Polizei Mieter im Obergeschoss des Bauamts, auch hier herrscht deutlicher Platzmangel. Es soll ein neuer Standort für einen Wachposten (4 Personen) gefunden werden. Mit einem Brutto-Raumflächenbedarf von ca. 150 m² ist eine Erdgeschossnutzung in einem (neuen) Wohn- und Geschäftshaus denkbar. Zudem sind 2 ebenerdige Stellplätze für Einsatzfahrzeuge vor dem Gebäude anzuordnen. Bei Abbruch des bestehenden Bauamtsgebäudes wird eine Interimslösung für die Polizeistation erforderlich, mittelfristig sollte eine dauerhafte neue Zuordnung realisiert werden.

4.1.3 Ärztehaus mit Apothekeca. 540 m² BGF

Die Linda-Apotheke soll mit ca. 200 m² Netto-Raumfläche (= ca. 300 m² BGF) im Erdgeschoss eines zu planenden Ärztehauses neue Räume erhalten. Sie soll mit einem ebenerdig barrierefrei zugänglichen Nachtschalter ausgestattet sein.

In einem Ärztehaus sollen Praxen für einen Allgemeinarzt mit ca. 150 m² BGF und ein Kinderarzt mit ca. 90 m² BGF eingeplant werden. Optionale Flächen für weitere Arztpraxen, eine Physiotherapiepraxis oder Wohnnutzungen können in einem neuen Nutzungsbaustein (Wohn- und Geschäftshaus) zusätzlich dargestellt werden.

4.1.4 Kindertagesstätte und Hortca. 625 m² Brutto-Grundfläche + 500 m² Außenbereich

Es besteht ein zeitnaher Bedarf für eine mindestens 2-gruppige Kindertagesstätte mit einem Brutto-Grundflächenbedarf von ca. 625 m² und einem Außenspielbereich von ca. 500 m². An der Grundschule besteht Platzmangel für die Schulkinderbetreuung. Eine Erweiterungsmöglichkeit des Schulhorts in Kombination mit einer neuen Kindertagesstätte wäre denkbar, um Synergieeffekte zu nutzen.

4.1.5 Weitere Nutzungsbausteine**- Gewerbeeinheit z.B. Kreissparkasse**ca. 200 m² Brutto-Grundfläche

Die bestehende Kreissparkasse benötigt an einem neuen Standort ca. 200 m² Brutto-Grundfläche im Erdgeschoss eines Wohn- und Geschäftshauses. Bei Abbruch des Gebäudes Amtgasse 2 + 4 wird ein Neubau in den ersten Realisierungsabschnitten erforderlich.

- Gewerbeeinheit z.B. Metzgereica. 100 m² Brutto-Grundfläche

Für eine Metzgerei besteht ein Bedarf an Brutto-Grundfläche von ca. 100 m². Es soll ein Mittagstisch angeboten werden, hierfür ist die Möglichkeit für Außenbestuhlung erwünscht.

- Gewerbeeinheit z.B. Friseurca. 65 m² Brutto-Grundfläche**- Gewerbeeinheit z.B. Sanitätshaus**ca. 140 m² Brutto-Grundfläche**- Gewerbeeinheit z.B. Café mit Eisdiele**ca. 190 m² Brutto-Grundfläche

Als Ergänzung des gastronomischen Angebots soll ein Café mit Eisdiele mit ca. 190 m² Brutto-Grundfläche an einem zentralen Platz entstehen.

- bestehende Gewerbeeinheiten am Marktplatz und im Zuge der Marktstraße sollen integriert und aufgewertet werden, ggf. in Verbindung mit zusätzlichen Raum-/ Flächenangeboten und verbesserten Umfeldsituationen (Erreichbarkeit, Qualität des öffentlichen Raums u.a.).

- Wohnnutzung

Gewünscht ist ein vielfältiges Angebot an Wohnformen und Wohnungsgrößen in gemischt genutzten Gebäuden, z.B. für generationenübergreifendes Wohnen in Geschossbauten, aber auch ergänzendes Wohnen in Einfamilien- und Doppelhäusern. Bebauung mit max. 2 Vollgeschossen plus Dachgeschoss, in östlicher Richtung abnehmend. Daher sollte Wohnraum entstehen können, der auch ein altersgerechtes und inklusives Wohnen ermöglicht und so die Rahmenbedingungen für das Verbleiben im Ort für alle Generationen schafft.

4.1.6 Pflegeheim

Ein Pflegeheimbetreiber ist daran interessiert in Oberlenningen ein Pflegeangebot mit ca. 40 Plätzen zu errichten und zu betreiben. Ob es sich um ein reines Pflegeheim oder um neue Wohnformen für Senioren mit Betreuungsangebot handeln wird, ist noch nicht festgelegt. In beiden Fällen entspricht das Flächenerfordernis pro Person ca. 52 m², es wird von einer Grundstücksfläche von ca. 2.700 – 3.000 m² ausgegangen. Die Zuordnung einer Tagespflege sollte grundsätzlich möglich sein.

Eine zentrale Lage mit fußläufiger Anbindung an den Ortskern, zu öffentlichen Einrichtungen und Läden ist erwünscht. Für die nachbarschaftliche Einbindung in das Umfeld soll der städtebaulich prägende Eingangs- und Zugangsbereich wohltuend wirken und die Besucher großzügig empfangen. Bei Lage und Ausrichtung des Grundstücks soll auf die Freiraum- und Umfeldqualitäten geachtet werden. Die Einbindung in die Ortsstruktur mit barrierefreien und sicheren Wegeverbindungen im öffentlichen Raum sowie der private geschützte Gartenbereich sollen entsprechend zugeordnet und gestaltet werden. Eine kurzfristige Umsetzung dieses Nutzungsbausteins ist nicht vorgesehen. Entwurfsabhängig ist eine mögliche Lage sowie die Zuordnung in einem mittel-/langfristigen Umsetzungsabschnitt darzustellen.

4.2 Öffentliche und private Stellplätze

Die Anzahl der notwendigen Pkw- und Fahrrad-Stellplätze sind bei Neubaumaßnahmen nach LBO vorzugsweise in Tiefgaragen nachzuweisen. Darüber hinaus soll für den Bedarf aus bestehenden Gebäuden und Nutzungen ein erweitertes Angebot an Tiefgaragenstellplätzen im Sinne einer Quartiersgarage (mit Förderung der Herstellung der Stellplätze) geprüft werden.

Im öffentlichen Raum sind situationsbedingt ausreichend ebenerdige Stellplätze anzuordnen, die gut anfahrbar und gestalterisch integriert sein sollen.

In der Gemeinde Lenningen gilt eine Stellplatzsatzung für Wohnungen:

1. Für Gebäude mit einer Wohnung (Einzelhäuser, Doppelhäuser, Einfamilien-/Reihenhäuser)
je Hauseinheit 2 Stellplätze.
2. Für Gebäude mit mehr als einer Wohnung (also auch beim Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung)
 - a) je Wohnung mit 80,00 m² und mehr 1,5 Stellplätze
 - b) je Wohnung mit weniger als 80,00 m² 1,0 Stellplatz

Sofern sich bei dieser Berechnungsmethode Bruchzahlen ergeben, ist aufzurunden.

4.3 Bauabschnitte

Die Größe des Planungsgebiets und die Verfügbarkeit von Grundstücken bzw. die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer erfordert eine etappenweise Realisierung, auch vor dem Hintergrund, dass die Nutzungen behutsam in den Ortskern integriert bzw. umgesiedelt werden müssen.

Dies erfordert unter wirtschaftlichen, aber auch unter bau- und erschließungstechnischen Gesichtspunkten ein schlüssiges Bauabschnittskonzept, welches entsprechend darzustellen ist.

Werden im Rahmen des Gesamtkonzeptes Änderungen in der Trassenführung von Erschließungsstraßen (auch bei Teilabschnitten) vorgeschlagen, muss von einer mittel- bis langfristigen Umsetzung dieser Maßnahmen ausgegangen und entsprechend plausibel dargestellt werden.

5. Hinweise zur Aufgabenstellung / Planungshinweise

5.1 Städtebau und Freiraum

Durch gezielten Grunderwerb hat die Gemeinde Lenningen die Chancen der Umgestaltung und Neuordnung in der Ortsmitte verbessert. Sie bemüht sich um weiteren Erwerb von Grundstücken mit Schlüsselpositionen.

Im Rahmen des Antrags für das Landessanierungsprogramm wurden folgende Ziele und Maßnahmen für die Neue Mitte Oberlenningen definiert:

- Langfristige Sicherung der Grundversorgung am Ort für Güter des täglichen Bedarfs
- Erhalt und Verbesserung der Attraktivität des Wohnens im Ortskern
- Bessere Wahrnehmung der Lauter, als den Ort durchziehende Wasserader
- Sicherung des Außenbereichs und der Landschaft durch konsequente dorfgerichte Innenentwicklung.

Mit der Erarbeitung einer städtebaulichen Gesamtkonzeption, die die Chancen einer städtebaulichen und verkehrlichen Neuordnung für die Neue Mitte Oberlenningen aufzeigt, sollen insbesondere nutzbare Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität und Freiraumbezüge dargestellt werden. Die öffentlichen Räume sollen angemessen für den jeweiligen Ort gestaltet und Nutzungsvorschläge vorgesehen werden, z.B. für Auslagen von Geschäften und Außenbestuhlung/ Gastronomie im Sommer.

Grundsätzlich besteht Bedarf für nutzbare Platz- und Freiräume, wo (Krämer-) Märkte, Vereinsfeste und andere Veranstaltungen stattfinden können. Die bestehenden Umfeldbedingungen am Marktplatz waren bisher für diese Nutzungen nicht geeignet. Der Bezug zur Lauter und zum Freiraum im Schlossrain, der nach Planungen vom Büro welsner + welsner Landschaftsarchitekten als Begegnungsraum mit Bewegungs-, Spiel- und Aufenthaltsbereichen barrierearm umgestaltet werden soll, ist dabei besonders zu berücksichtigen. Die bestehende kleinräumige Wegevernetzung ist zu erhalten und ggf. zu verbessern.

5.2 Erschließung

KFZ-Verkehr

Die Bundesstraße B 465 durchschneidet das Ortszentrum, sie wirkt damit als Barriere und hat eine hohe Immissionsbelastung. Da die B 465 zudem als Umleitungsstrecke im Zuge der Autobahn A8 ausgewiesen ist, wird diese im Falle einer Sperrung auf der A8 noch zusätzlich besonders belastet.

Die Straßenführung sorgt mit den engen Kurven aus der Adolf-Scheufelen-Straße in die Amtgasse und weiter in die Backhausstraße für unübersichtliche gefährliche Situationen.

Im Juni 2017 wurde eine neue Verkehrserhebung von BIT Ingenieure, beauftrag von der Gemeinde Lenningen, durchgeführt mit dem Ziel, die aktuelle Verkehrsbelastung, insbesondere den Anteil des Lkw-Verkehrs auf der B 465 zu ermitteln. Mit durchschnittlich 6.000 Kfz/Tag und einem Schwerlastanteil von ca. 13 % an den Wochentagen muss eine Zunahme und deutlich hohe Belastung in der Ortsmitte festgestellt werden.

Im Rahmen der Planungskonkurrenz sollen daher Maßnahmen zur Verbesserung der Erschließung und der Sicherheit sowie der Aufenthaltsqualität, wie z.B. Geschwindigkeitsbeschränkungen oder optional auch mit veränderten Straßenführungen / Änderung der Trassierung im Rahmen eines schlüssigen Gesamterschließungskonzeptes untersucht und entsprechend dargestellt werden. Dabei sind mit einer grundsätzlich möglichen Änderung der Trassenführung, z.B. auch von Abschnitten der B 465, die Vorteile und Verbesserungen, die damit entstehen sollen, von den Teilnehmern darzustellen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass Handels- und Dienstleistungseinrichtungen gut anfahrbar sein sollen, die Adressbildung ist hierbei von besonderer Bedeutung.

Die Planung muss in sich schlüssig mit einer längerfristigen Umsetzungsoption für veränderte Verkehrsverhältnisse plausible Entwicklungsabschnitte zulassen.

Fußgängerverkehr & Fahrradverkehr

In Oberlenningen sind viele Fußwege in der Ortsmitte und von der Ortsmitte an die Ortsränder vorhanden und verbinden die Ortsstrukturen. Teils nur informell als Trampelpfad sind sie für die Fußläufigkeit der Bürger sehr wichtig. Dieses Netz der kurzen Wege soll erhalten bleiben und ausgebaut werden, damit der Anreiz, das Auto stehen zu lassen, immer größer wird.

Im Umgriff der Martinskirche soll im Rahmen der Planungskonkurrenz ein barrierefreier Zugang in die Kirche geprüft und dargestellt werden.

Es soll auch die Stärkung des innerörtlichen Radverkehrs angestrebt werden, durch schnelle und sichere Wegeführung. Außerdem sind gute Anknüpfungspunkte an das Radwegenetz außerorts zu erzielen.

In der Ortsmitte sind die Anforderungen an barrierefreie bzw. barrierearme Erschließungsstrukturen bei öffentlichen und privaten Maßnahmen zu beachten.

ÖPNV, Busverkehr

Das Gebiet wird derzeit über die Bushaltestelle „Oberlenningen Rathaus“ mit den Buslinien 176 und 177 bedient. Die Lage der Bushaltestellen soll im Konzept dargestellt werden und soll in der Lage für beide Fahrtrichtungen zentral verortet werden. Es sind fahrgastgerechte barrierefreie Bushaltestellen vorzusehen.

5.3 Lärmschutz

Die innerörtliche Situation wird durch verkehrsberuhigende Maßnahmen (z.B. Temporeduzierung) und ggf. die Neuordnung der Verkehrsführung in Bezug auf die Störwirkung entlastet werden können. Dennoch werden wirksame Maßnahme zum Schutz vor Lärm- und Immissionsbeeinträchtigungen für Innen- und Außenräume erforderlich, um attraktive Nutzungen anbieten zu können. Durch Gebäude- und Freiraumorientierung i.V. mit Grundrissgestaltungen sollen Möglichkeiten aufgezeigt werden, wie mit einer umweltfreundlichen Erschließung attraktive Nutzungsstrukturen hergestellt werden können.

5.4 Ökologie

Folgende Ziele einer zukunftsorientierten Ortsentwicklung sollen bei der Planung berücksichtigt werden:

- Schonung von natürlichen Ressourcen durch geringen Flächenverbrauch
- Verbesserung der Bestandsgebiete durch Erneuerung vorhandener Strukturen
- Aktivierung von Brachflächen
- Berücksichtigung stadtklimatischer Belange
- Integration ökologischer Bauweisen
- Niedrigenergiebauweise
- Nutzung vorhandener und erweiterbarer Infrastruktur

Gemeinde Lenningen, 15.11.2017

Michael Schlecht

- Bürgermeister -