

Im integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept für Mömlingen vom Mai 2017 (erste Projektstudie Februar 2017) wurde dieses Wohnquartier in prominenter Lage im Ortskern von Mömlingen bereits als vordringliches Projekt durch das Büro Schirmer bezeichnet.

Wie bereits erwähnt, wird dem Vorhaben eine zentrale Stellung im Rahmen der laufenden Ortskernsanierung Mömlingens beigemessen.

Als Impulsprojekt sollte dieses Quartier ein bedeutender Baustein der Innenentwicklung von Mömlingen werden.

Durch die Investoren wurde zwischenzeitlich ein Entwurfskonzept mit Modell vorgelegt -derzeit geplant ist ein winkelförmiger, geschlossener Baukörper mit insgesamt drei Vollgeschossen. Das 2.OG wird als Staffelgeschoss mit Pultdach ausgeführt. Insgesamt sind derzeit 18 Wohnungen geplant, die im Gelenk barrierefrei über einen Aufzug erschlossen werden.

Die Gebäudekörper sind im Nordosten sowie Südosten parallel zu den Grundstücksgrenzen ausgerichtet.

Alle Wohnungen erhalten Balkone bzw. Terrassen.

Die Parkflächen werden mit den entsprechenden Zufahrten im zentralen Hofbereich angeordnet – insgesamt können 30 Stellplätze nachgewiesen werden.

Die Grundstücksgröße beträgt insgesamt 2019 m², die Grundflächenzahl beträgt rechnerisch 0,50 (zulässig 0,6), die Geschosßflächenzahl 0,88 (zulässig 1,2) gemäß Berechnungen des Planers.

Die Flächeninanspruchnahme durch Siedlung und Verkehr ist in Bayern immer noch sehr hoch. Aus ökologischen und ökonomischen Gründen ist eine Reduzierung des Flächenverbrauchs unabdingbar. Der demografische Wandel, hohe Infrastrukturkosten sowie Energieeffizienz und Klimaschutz erfordern eine nachhaltige, zukunftsorientierte Siedlungsentwicklung, die sich verstärkt auf den Siedlungsbestand konzentriert.

Eine wichtige Voraussetzung zur Reduzierung des Flächenverbrauchs ist es, die innerörtlichen Baulücken, Brachen und untergenutzte Bauflächen systematisch zu erfassen und die Potentiale der städtebaulichen Neustrukturierung und Nachverdichtung aufzuzeigen.

Dies ist auch im ISEK vom Mai 2017 so erfolgt.

Bei ländlichen Gemeinden mit erheblichen Flächenpotenzialen und gleichzeitig geringer Siedlungsdichte geht es auch um die Steuerung und Begrenzung der Nachverdichtung. Bei Bebauung mit marktüblichen, besonders nachgefragten Gebäudetypen und bei Umnutzung durch Bauträger besteht die Gefahr, dass die ortstypische Siedlungsstruktur und Gebäudetypologien nachteilig verändert werden. Ziel sollte es sein, die vorhandenen Strukturen unter Wahrung des Charakters des Ortsbilds umzunutzen und behutsam zu ergänzen.

In diesen Fällen hat sich die Erstellung eines innerörtlichen Bebauungsplans bewährt.

Der vorliegende Entwurf entspricht sicherlich nur in Teilen den städtebaulichen Vorgaben im Ortskernbereich – die riegelartige Bebauung sollte sich stärker aufgliedern, die Gebäudegröße wirkt insgesamt zu mächtig im Vergleich zur umliegenden Bebauung.

Auch wenn aus wirtschaftlichen und energetischen Überlegungen heraus kompakte Bauweisen durchaus sinnvoll sind, so sollte der vorliegende Entwurf in dieser Hinsicht überarbeitet werden.

Wie bereits erwähnt ist eine innerörtliche Nachverdichtung einer Bebauung im Ortsrandbereich immer vorzuziehen – dies ist auch erklärtes Ziel einer nachhaltigen, städtebaulichen Innenentwicklung und im Sinne der Leitlinien des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr.

Da es sich aber auch um eine wichtige Grünfläche im Innenbereich von Mömlingen handelt ist aus unserer Sicht der Entwurf zu überarbeiten.

Mögliche Ansätze wären unseres Erachtens:

- Reduzierung der Wohnungsanzahl
- Deutliches Einrücken der Staffelgeschosse
- Vertikale Gliederung der Gebäuderiegel durch Vor- und Rücksprünge
- Gliederung der Gebäuderiegel durch Materialmix (Sockel, Putz, Holz etc.)
- Alternativen zum Pultdach (Satteldach, begrüntes Dach etc.)
- Detaillierte Aussagen zur Gestaltung der Park- und Freiflächen
- Prüfung der Gebäudestellung (Winkel gegenüber Zeile?)