

# In neuem Baugebiet in Neuenstadt soll Wohnraum für jeden Geldbeutel entstehen

**Neuenstadt** Der Entwurf für das Baugebiet "Daistler III" in Neuenstadt beinhaltet verschiedene Häuser-Varianten und viel Grün. Der Gemeinderat stimmt mehrheitlich für die Ideen des Ingenieurbüros IFK aus Mosbach.



Das Baugebiet "Daistler III" schließt direkt an das Areal "Daistler II" an. Die verkehrliche Anbindung erfolgt über die Neue Straße.  
Foto: Katharina Müller

Mehr als 20 Besucher bei einer Gemeinderatssitzung hat Bürgermeister Norbert Heuser schon lange nicht mehr begrüßt. Vor allem ein Thema auf der Tagesordnung interessierte die Zuhörer: der städtebauliche Entwurf für das Wohnbaugebiet "Daistler III". Zwei Vertreter des Planungsbüros IFK-Ingenieure aus Mosbach stellten das Konzept für das zehn Hektar große Areal südlich des bestehenden Wohngebiets "Daistler II" vor. Geschäftsführer Jürgen Glaser betonte, dass "für jeden Geschmack und für jeden Geldbeutel" etwas dabei sei. Der Entwurf sieht neben 114 Baugrundstücken viel Grünfläche und verschiedene Aufenthaltsräume im Freien vor.

## Gegen drei Planungsbüros durchgesetzt

Das Büro IFK hat sich gegen drei Mitbewerber durchgesetzt, die ebenfalls Pläne für das Gebiet "Daistler III" erarbeitet hatten. Die Vorgabe war unter anderem, dass verdichteter Wohnraum geschaffen werden soll, auch gefordert waren Aspekte wie Aufenthaltsqualität, Klimaschutz und Einbindung in Natur und Landschaft. Der Gemeinderat entschied, dass der Entwurf des Ingenieurbüros IFK, den Jürgen Glaser und Michael Reinhard nun in der öffentlichen Sitzung vorstellten, weiterverfolgt werden soll.

Die Grundidee für das Areal ist laut Jürgen Glaser, dass klar ablesbare Strukturen beziehungsweise Quartiere entstehen. In der Mitte ist eine "Grünfuge" geplant, deren Höhepunkt ein zentraler Platz sein soll, an dem sich die Ingenieure eine funktionale Nutzung vorstellen. Hier könnten eine Kita und Seniorenwohnungen ebenso wie ein Café oder eine Bäckereifiliale entstehen, führte Glaser aus.

## Von mehrgeschossigen Bauten bis Einfamilienhäuser

Die dichteste Bebauung mit drei- bis viergeschossigen Häusern ist im Osten geplant - am "Gebietsauftakt", wie Jürgen Glaser es nannte. In der Mitte sollen Stadt- und Reihenhäuser entstehen und an den Rändern Doppel- und Reihenhäuser. Im Südwesten sieht der Entwurf Einfamilienhäuser vor. Die Bebauung werde von innen nach außen lockerer, sagte Glaser. Die einzelnen Quartiere ordnen sich jeweils um eine grüne Mitte mit Wasserelement, ähnlich wie es auf dem Buga-Gelände in Heilbronn gemacht wurde, erläuterte Glaser. Insgesamt entstehe Wohnraum für rund 700 Personen.



Die zentrale Anbindung des Gebiets erfolgt über die "Neue Straße" im Osten. Eine Verbindung für den motorisierten Verkehr im Nordwesten an das Gebiet "Daistler II" war Glaser zufolge nicht zwingend vorgesehen. Der Gemeinderat bestand jedoch darauf.

Für das Thema Parken, das im angrenzenden Wohngebiet "Daistler II" mitunter zu Problemen führt, präsentierte Glaser einige Ideen für "Daistler III". Zum einen soll es im Bereich der mehrgeschossigen Häuser Tiefgaragen geben. Zum anderen entstehen rund 60 öffentliche Parkplätze im Bereich der Hauptverkehrsachsen sowie am zentralen Quartiersplatz. "Das ist nicht wenig", betonte Bürgermeister Heuser. Er sei sich sicher, dass so ein Gebiet entstehe, das auch im Alltag funktioniere. In den Nebenstraßen sind laut Glaser sogenannte "shared spaces" (deutsch: geteilte Räume) vorgesehen, in denen sich Fußgänger und der rollende Verkehr auf einer Fläche bewegen.

Die Entwässerung des Gebiets erfolgt über den Berliner Ring sowie die Eberstädter Hohle und die Neue Straße. Zudem sind zwei Regenrückhaltebecken vorgesehen, erläuterte Michael Reinhard. Was das Thema Starkregen angehe, sei ausreichend Retentionsraum - also Überflutungsfläche - über Grünflächen vorhanden, die am Gebiet vorbeiführen. Was die energetische Planung angehe, sollen in den Bereichen, in denen eher Sattel- und Pultdächer entstehen Photovoltaikanlagen verbaut werden, Flachdächer sollen begrünt werden. Insgesamt sind laut Reinhard viele Grünflächen vorgesehen, auch werde der Baumbestand im Südwesten erhalten bleiben. Aufgrund der topografisch schwierigen Lage bleibt dieser Bereich von Bebauung frei.

## Nicht alle Stadträte sind vom Entwurf überzeugt

Der Entwurf der IFK-Ingenieure kam beim Gemeinderat mehrheitlich gut an. Die BG-Fraktion sei jedoch nicht überzeugt, sagte Cornelia Fröschle. Sie sähen unter anderem die grüne Mitte kritisch, da sie immer umfahren werden müsse, auch die Straßenführung sei suboptimal.

Was die Straßenführung angehe, könne man noch Anpassungen vornehmen, sagte Heuser. Er hob hervor, dass mit "Daistler III" ein naturnahes Wohngebiet mit Aufenthaltsqualität und bezahlbarem Wohnraum entstehe.