

Militärkonversion Donaueschingen  
Mehrfachbeauftragung Rahmenplan

Auslober: Große Kreisstadt Donaueschingen  
vertreten durch  
Herrn Oberbürgermeister  
Erik Pauly

Betreuung: Stadtbauamt Donaueschingen und  
kommunalPLAN Tuttlingen

**Niederschrift  
zur Sitzung des Beurteilungsgremiums  
am 14. September 2015 in Donaueschingen**

Das Beurteilungsgremium tritt um 10:10 Uhr zusammen. Für die Ausloberin begrüßt Herr Oberbürgermeister Erik Pauly das Gremium und stellt die Anwesenheit fest. Er geht kurz auf den heutigen Stand bei der Flüchtlingsunterbringung ein. Er informiert auch über die Zusage des Landes Baden-Württemberg, dass durch die Unterbringung der Konversionsprozess nicht behindert werden soll.

Im Anschluss werden die Anwesenden durch Herrn Stadtbaumeister Heinz Bunse vorgestellt.

Fachgremium (mit Stimmrecht)

Herr Prof. Dr. Franz Pesch, Freier Architekt und Stadtplaner, Stuttgart  
Herr Architekt Mathias Hähmig, Freier Architekt und Stadtplaner, Tübingen  
Herr Dipl.-Ing. Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt, Überlingen

Stellvertretendes Fachgremium (ohne Stimmrecht)

Herr Heinz Bunse, Stadtbaumeister Donaueschingen

Sachgremium (mit Stimmrecht)

Herr Oberbürgermeister Erik Pauly  
Herr Stadtrat Konrad Hall

Stellvertretendes Sachgremium (ohne Stimmrecht)

Herr Bürgermeister Bernhard Kaiser, Donaueschingen  
Herr Konversionsbeauftragter Tobias Butsch, Donaueschingen  
Frau Stadträtin Annie Bronner, Donaueschingen  
Herr Stadtrat Franz Wild, Donaueschingen  
Herr Stadtrat Markus Kuttruff, Donaueschingen  
Herr Stadtrat Wolfgang Karrer, Donaueschingen

Sachverständiger Berater (ohne Stimmrecht)

Herr Dr. Donato Acocella, Stadtplaner, Lörrach

Betreuung / Vorprüfung (ohne Stimmrecht)

Herr Rüdiger Stehle, Büro kommunalPLAN, Tuttlingen  
Herr Jens Tempelmann, Raumplaner, Stadt Donaueschingen

Aus dem Fachgremium wird Herr Prof. Dr. Pesch einstimmig bei einer Enthaltung zum Vorsitzenden gewählt. Er nimmt die Wahl an und bedankt sich für das Vertrauen. Er informiert kurz über den vorgesehenen Ablauf der heutigen Sitzung des Beurteilungsgremiums.

Der Vorsitzende prüft die Anwesenheitsliste (**Anlage**) und bestimmt Frau Löhle zur Protokollführerin.

Alle zu der Sitzung des Beurteilungsgremiums zugelassenen Personen geben die Versicherung zur vertraulichen Behandlung der Beratungen. Sie erklären weiter, dass sie bis zum Tage der Sitzung des Beurteilungsgremiums weder Kenntnis von einzelnen Wettbewerbsarbeiten erhalten, noch mit Wettbewerbsteilnehmern einen Meinungs austausch über die Aufgabe gehabt haben.

Der Vorsitzende fordert die Anwesenden auf, bis zur Entscheidung des Preisgerichts alle Äußerungen über vermutliche Verfasser zu unterlassen.

Er versichert der Ausloberin, den Teilnehmern und der Öffentlichkeit die größtmögliche Sorgfalt und Objektivität des Beurteilungsgremiums.

Danach geben Herr Stehle / kommunalPLAN und Herr Tempelmann ab 10:35 Uhr den Bericht zur Vorprüfung ab.

Es wird einstimmig festgestellt, dass alle eingegangenen 4 Arbeiten zum Auswahlverfahren zugelassen werden können. Die Planunterlagen wurden fristgerecht zum 31.08.2015 und die Modelle zum 07.09.2015 abgegeben. Das detaillierte Ergebnis der Vorprüfung wird jedem Preisrichter schriftlich zur Verfügung gestellt. Der Prüfbericht beinhaltet jeweils: Masterplan, Modellbild, Stellungnahme des Verkehrsplanungsbüros Karajan, Stellungnahme des Denkmalschutzes, Tabelle Vorgabe Auslobung, Tabelle städtebauliche Daten.

Anschließend begibt sich das Gremium um 10:45 Uhr auf einen Informationsrundgang, um sich einen Eindruck über das Ergebnis der Mehrfachbeauftragung zu verschaffen. Hierbei werden sämtliche Arbeiten ausführlich erläutert und die städtebaulichen Konzepte und Entwurfsansätze wertfrei präsentiert. Dieser Rundgang endet um 12:05 Uhr.

Im Anschluss an den Informationsrundgang werden von 12:05 Uhr bis 12:35 Uhr in einer Beratung die wesentlichen Kriterien für die folgenden Bewertungsroundgänge diskutiert.

Von 12:35 Uhr bis 13:10 Uhr wird die Beratung für einen Mittagsimbiss unterbrochen.

Nach kurzer Einführung beginnt um 13:15 Uhr der Wertungsroundgang.

Herr Prof. Dr. Pesch erläutert die Arbeit mit der Tarnzahl 0511, Herr Hähmig die Arbeit mit der Tarnzahl 0512, Herr Senner die Arbeit mit der Tarnzahl 0513, Herr Bunse die Arbeit mit der Tarnzahl 0514. Der Rundgang endet um 14:25 Uhr.

Nach einer kurzen Kaffeepause findet ab 14:30 Uhr eine Aufteilung in Arbeitsgruppen mit der Bewertung der Arbeiten statt.

Die Beurteilung der einzelnen Beiträge wird durch das Gremium gemeinsam formuliert und zu Protokoll gegeben. Die Einzelbeurteilungen sind der Niederschrift als Anlage beigelegt.

Ab 16:25 Uhr erfolgt die Festlegung der Rangfolge. Dabei werden die einzelnen Arbeiten vergleichend betrachtet und gegeneinander abgewogen. Nach ausführlicher Diskussion entscheidet sich das Gremium um 16:45 Uhr für den Entwurf mit der Tarnzahl 0513 und setzt ihn einstimmig auf den 1. Rang. Ebenfalls einstimmig wird beschlossen, keine weitere Rangfolge festzulegen.

Das Gremium empfiehlt der Ausloberin einstimmig, die Arbeit mit dem 1. Rang unter Berücksichtigung der im Protokoll formulierten Empfehlungen zur Grundlage der weiteren Planung zu wählen.

Folgende Empfehlung wird von der Beurteilungskommission einstimmig beschlossen:

Es soll geprüft werden, ob

- der Nahversorger nach Norden verlegt werden kann
- für die KITA ein zentraler Standort weiter im Süden gefunden werden kann
- der Exerzierplatz als Sportplatz für Schule nutzbar gemacht werden kann
- ein Quartiersplatz in Verbindung mit den Versorgungsangeboten integriert werden kann
- bei Nutzung des Offizierscasinos als Tagungszentrum in der Nachbarschaft ein Hotel errichtet werden kann
- die Durchschneidung des Parkbandes durch eine Erschließungsstraße vermieden werden kann.

Nach Öffnung der Umschläge durch den Vorprüfer werden die Namen der Verfasser festgestellt:

1. **Rang** Baldauf Architekten und Stadtplaner GmbH, Schreiberstraße 27, 70199 Stuttgart

**Weitere Teilnehmer:**

- 511 fsp Stadtplanung, Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
- 512 Wick + Partner, Gähkopf 18, 70192 Stuttgart
- 514 ORplan, Rotenbergstraße 20, 70190 Stuttgart

Es wird vereinbart, die Ausstellung der Arbeiten am Donnerstag, 17. September 2015 um 15:00 Uhr zu eröffnen. Die Ausstellung ist am Freitag, 18. September 2015 von 15:00 Uhr bis 18:00 Uhr und am Samstag, 19. September 2015 von 11:00 Uhr bis 17:00 Uhr geöffnet.

Der Vorsitzende entlastet die Vorprüfer und bedankt sich für die sorgfältige Vorbereitung der Sitzung.

Er dankt der Ausloberin und dem Gremium für die konstruktive und angenehme Zusammenarbeit und gibt den Vorsitz an Herrn Oberbürgermeister Erik Pauly zurück.

Dieser schließt mit Dank an die Teilnehmer die Sitzung um 16:50 Uhr.

In der Sitzung des Gemeinderates am 13. Oktober 2015 soll der Entwurf vorgestellt werden.

Im Anschluss wird ab 17:00 Uhr im Rahmen einer Pressekonferenz die örtliche Presse über die Sitzung und die getroffene Entscheidung informiert.

Donaueschingen, 14. September 2015

Unterschriften des Beurteilungsgremiums

- siehe Anwesenheitsliste -

**Anlagen**

Anwesenheitsliste

Einzelbeurteilungen

## Anwesenheitsliste

Sitzung des Beurteilungsgremiums am 14. September 2015

### Fachgremium

Prof. Dr. Franz Pesch

Architekt Mathias Hähning

Dipl.-Ing. Johann Senner

### Stellvertretendes Fachgremium

Stadtbaumeister Heinz Bunse

### Sachgremium

Oberbürgermeister Erik Pauly

Stadtrat Konrad Hall

### Stellvertretendes Sachgremium

Bürgermeister Bernhard Kaiser

Konversionsbeauftragter Tobias Butsch

Stadträtin Annie Bronner

Stadtrat Franz Wild

Stadtrat Markus Kuttruff

Stadtrat Wolfgang Karrer

### Sachverständiger Berater

Dr. Donato Acocella, Stadtplaner

### Betreuung / Vorprüfung

Rüdiger Stehle, Büro kommunalPLAN

Jens Tempelmann, Stadtbauamt

## **Anlage: Schriftliche Beurteilungen**

### **Bewertung Tarnzahl 0511**

Mit einem großzügig dimensionierten grünen Rückgrat erhält das Konversionsareal eine Identität stiftende Mittelachse, die während aller Realisierungsschritte als Impulsgeber fungieren kann. Insgesamt wird die innenräumliche Qualität des Quartiers von der Auswahlkommission deshalb positiv bewertet. Die räumliche Ausprägung dieser „Lebensader“, wie die Verfasser schreiben, wirft jedoch auch Fragen auf: Ist die Größe dieses Freiraums für die städtebauliche Körnung in Donaueschingen angemessen? Warum verweigert sich der Entwurf der von den Bürgerinnen und Bürgern gewünschten Verbindung zum nahe gelegenen Stadtkern?

Bei der Verteilung der Funktionen entscheiden sich die Verfasser im Norden für kleinteiliges Wohnen und im Süden für Gewerbe, Dienstleistungen und Bildungseinrichtungen. Diese Nutzungsverteilung überzeugt im Grundsatz. Die Ansiedlung von klassischem Gewerbe mit zweigeschossigen Hallenbauten ist jedoch – obwohl im Maßstab der Fürstenberg-Kaserne und des anschließenden Gewerbegebiets ähnlich – in dieser Nachbarschaft nicht sinnvoll.

Bei der Verortung der Versorgungseinrichtungen treffen die Verfasser überwiegend plausible Entscheidungen. Die Unterbringung des Hauses der Geschichte im Casinogebäude ist grundsätzlich vorstellbar, doch wäre ein Standort am Hindenburgring im Gelenkpunkt zur Innenstadt etwas günstiger. Dort vermag auch der zwischen den Bestandsgebäuden platzierte „Techniktower“ weniger zu überzeugen. Mit der Platzierung des Kindergartens im Norden des Quartiers wird die Möglichkeit zur Gestaltung eines einladenden Quartierseingangs leider nicht ausgeschöpft.

Die vorgeschlagene „Lebensader“ stellt ein einfaches und überzeugendes Mittel dar, die verschiedenen Funktionsbereiche zusammen zu fassen und ein weit gespanntes Bindeglied auszubilden. Auch den Sportplatz als offenes Feld zu belassen wird begrüßt.

Der vorgeschlagene Quartiersplatz am Schnittpunkt von Friedhofstraße und Alemannenstraße liegt richtig und schafft eine gute Verbindung zum Quartier „Fürstenberg-Kaserne“. Auch die anderen Öffnungen nach Osten, die Stadterrasse und die Pergola am Café stärken die räumliche Vernetzung. Gleiches gilt auch Richtung Westen, wo die Riviera durch richtig angebundene Wege gut erreicht werden kann. Der Verzicht auf eine direkte Anbindung zur Kernstadt wird als erhebliches Defizit des Entwurfs gesehen.

Eine Stärke des Beitrags liegt sicher in der weitgehenden Einbeziehung des Gebäudebestands. Umso unverständlicher sind die vorgeschlagenen Anbauvorschläge und die etwas beliebig positionierten Punkthäuser am Casino.

Die räumliche Anordnung des Nahversorgungsangebotes im Kreuzungsbereich der Friedhof- und Alemannenstraße ist unter verschiedenen Gesichtspunkten richtig gesetzt: Die Erreichbarkeit ist sowohl für Fußgänger und Radfahren und den öffentlichen Verkehr als auch über den motorisierten Individualverkehr gewährleistet. Damit wird die defizitäre Versorgungssituation insbesondere für den Bereich Äußere Rote deutlich verbessert.

Die Erschließung für den Lieferverkehr wird im Plan dargestellt und scheint realisierbar zu sein. Ein Parkierungskonzept ist nicht ersichtlich.

Mit dem städtebaulich-funktionalen Ansatz ergibt sich eine Möglichkeit, einen Quartiersplatz zu entwickeln, der gleichzeitig eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung des Quartiers und des Gesamtgebietes über diesen Quartiersplatz hinaus ermöglicht.

Insgesamt präsentieren die Verfasser einen Entwurf mit einem prägnanten Freiraumgerüst, das in seiner Ausdehnung für Donaueschingen als eher grenzwertig zu bewerten ist. Die sich angliedernden Teilquartiere sind funktional und umsetzbar, wirken jedoch – typologisch betrachtet – auch ein wenig schematisch.

### **Bewertung Tarnzahl 0512**

Der übergeordnete städtebauliche Ansatz, der eine Vernetzung des Entwicklungsgebiets – Lyautey und Cité Nord – mit den angrenzenden Wohngebieten, der Fürstenberg-Kaserne und der Innenstadt anstrebt, überzeugt auf der ganzen Linie. Dies zeigt sich auch in der Positionierung der Übergänge und deren stadträumlicher Ausformulierung.

Die zentral angeordnete Grünstreifen in Ost-West-Richtung gliedert das Gebiet in zwei unterschiedlich gestaltete Stadtbaufelder.

Der nördliche Teil, westlich der Alemannenstraße überzeugt in der Gestaltung der Straßenräume, der klaren Raumkanten und der aufgelösten, differenzierten Wohnbaustrukturen im Quartiersinneren. Der südliche Bereich wird als verdichtete urbane Quartiersstruktur um einen zentralen Platzbereich vorgeschlagen. Diese stadträumliche Struktur bildet die nördliche Raumkante des denkmalgeschützten Quartier Lyautey.

Die vorgeschlagene innere Erschließungsstruktur der beiden Bereiche wird über die geplante grüne Fuge und den „Prinz-Karl-Egon-Platz“ mit dem an dieser Stelle richtig geplanten Stadtteilzentrum geschickt umgelenkt und geschickt verzahnt. Das Hineinführen der Erschließungsachse in die Innenstadt mit Entwicklung eines Platzbereiches am Hindenburgring wirkt stimmig.

Der Rhythmus von „Jardin du Lyautey“, „Place du Cercle Mixte“, die grüne Fuge und die beiden Quartiersplätze wurde überzeugend herausgearbeitet. Unverständlich bleibt jedoch der Umgang mit der Topographie im Bereich des „Place du Cercle Mixte“. In diesem Bereich und den angrenzenden Quartiersteilen wird in die vorhandene Höhensituation erheblich eingegriffen. Die Auswahlkommission bewertet die Zahl und Größe der öffentlichen Räume als für den Ort überzogen. Die Treppen zwischen den Plätzen erschweren außerdem eine „selbstverständliche“ Nutzung für alle Bevölkerungsgruppen.

Die Konzentration der Versorgungsangebote im Zentrum des Plangebietes soll eine städtische Platzsituation erzeugen. Die Dimension der gedachten Handelsflächen an diesem Standort und deren räumliche Verteilung überzieht das Angebot für diesen Standort am Innenstadtrand. Bei Verzicht auf diese Angebote würden frequenzerzeugende Erdgeschossnutzungen fehlen, um die vorgeschlagenen öffentlichen Räume „zu bespielen“.

Erschließungsmöglichkeiten für den Lieferverkehr sind nicht ersichtlich, so dass demzufolge nicht erkennbar ist, ob ein Nahversorger optimal platziert werden kann.

Die vorgeschlagene Quartiersbildung verlässt mit der vorgeschlagenen Dichte den Kontext der angrenzenden Strukturen. Die Klarheit der stadträumlichen Figur wird durch den Abriss vorhandener Gebäude erlangt. Eine intensivere Auseinandersetzung mit dem Bestand wäre wünschenswert gewesen.

Die Auswahlkommission lobt einen klaren und eigenständigen städtebaulichen Ansatz. Dieser verliert bei einer vertieften Betrachtung jedoch an Glaubwürdigkeit. Im Verhältnis zu den anderen Beiträgen ist der Entwurf durch einen hohen Anteil an öffentlichen Erschließungsflächen und die vielen Tiefgaragen für den Standort eher ungeeignet. Eine räumlich prägnante Lösung, die im Detail leider nicht durchgängig überzeugen kann.

### **Bewertung Tarnzahl 0513**

Mit ihrer Entwurfsidee treffen die Verfasser den städtebaulichen Maßstab Donaueschingens: Entlang eines aus grünen Zimmern bestehenden linearen Parks sind kleinteilige Blockstrukturen angeordnet, die jeweils von der Villingen- bzw. der Friedhofstraße erschlossen werden. Die im Norden aufgelockerte Baustruktur verdichtet sich in jeweils angemessener Dichte nach Süden zum bestehenden Exerzierplatz zu kompakteren Bauformen; dies jedoch mit einer Körnigkeit, die der Umgebung entspricht und keine Fremdkörper im Stadtkörper entstehen. Dieses modular aufgebaute System ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung mit langfristig flexibler Anpassungsmöglichkeit an zukünftige Marktsituationen.

Der Vorschlag des Verfassers, die gewünschten Nutzungen mit einem Bürgerpark zusammenzubinden, überzeugt auf Anhieb. Auch die sensible und differenzierte Ausarbeitung der trapezförmig versetzten Grünräume beeindruckt. Den Schwerpunkt auf die beiden Grünpole am ehemaligen Casino und am Exerzierplatz zu setzen, ist nachvollziehbar und folgerichtig. Die Anbindung der Innenstadt über den „Platz der Geschichte“ ist sehr gut gelöst. Was vielleicht fehlt sind weitere Plätzchen, die Verbindungscharakter zu den östlich angrenzenden Stadtquartieren schaffen.

Die inneren Wegebeziehungen sind sowohl in Nord-Süd-Achse als auch in Ost-West-Richtung gut mit den angrenzenden Wohn- und Naherholungsgebieten verknüpft. Allerdings – insbesondere für Friedhofstraße – in ihrer Zahl allerdings überzogen. Bemängelt wird auch, dass die Prinz-Karl-Egon-Straße von der Friedhofstraße zur Villingen Straße durchgehend gestaltet wird, was eine Zäsur der Grünanlage bedeutet und zusätzlich Schleichverkehr ermöglicht und die Ruhe im Innenbereich beeinträchtigt.

Der Standort einer möglichen Realschule ist mit dem Bestandsgebäude des College und der in Blockstruktur geplanten Erweiterungsbauten zielführend gewählt und fügt sich harmonisch in die Gesamtplanung ein. Mit dem Neubau „Haus der Geschichte“ zwischen den charakteristischen denkmalgeschützten Kaserneneckgebäuden ergibt sich ein spannungsvolles Zusammenspiel zwischen historischer und neuer Bausubstanz, die durch die gewählte Gebäudestellung und Dimensionierung das Gebiet nach Süden zur Stadt hin öffnet. Die drei davon südlich geplanten Bäume beeinträchtigen dieses Bild allerdings.

Die denkmalgeschützten und weiteren Gebäude rund um den Exerzierplatz sind mit den geplanten Nutzungen wie „betreutes Wohnen“, Jugendherberge, Verwaltung und Dienstleistung, Kreativwerkstatt, Cinema und Kinder-Jugendbüro adäquat geplant und so realisierbar.

Die räumliche Anordnung des Nahversorgungsangebotes im südlichen Bereich der Friedhofstraße vermag nicht zu überzeugen: Die Platzierung des Nahversorgers – „zu weit“ von der eigentlichen Zielgruppe in der Äußeren Röte entfernt – steht in Konkurrenz zu weiteren Angeboten im näheren Umfeld des Plangebiets.

Der Einbau der Handelsnutzung in ein Baufeld verhindert die Schaffung eines Quartiersplatzes mit Aufenthaltsqualität in Ergänzung zum grünen Rückgrat des Quartiers.

Eine Lieferanbindung über den geplanten Parkplatz scheint möglich, so dass die Anlieferung und Parkierung gesichert sind.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass den Verfassern ein stadträumlich hervorragend integriertes städtebauliches Konzept gelingt, das sich maßstäblich in die Umgebung einfügt, die wertvollen Grünbestände der ehemaligen Kaserne einbindet und einen wertvollen Beitrag zu einer Identität des Quartiers leistet, die bereits in den ersten Realisierungsschritten wirksam werden kann.



### **Bewertung Tarnzahl 0514**

Der Entwurf wird städtebaulich geprägt durch eine von Nord nach Süd verlaufende neue Allee, die sich die Verfasser als städtebauliches Rückgrat wünschen. Diese „dritte Erschließungsachse“ ist verkehrstechnisch überflüssig: Das Gebiet wird durch die Friedhofstraße und die Villinger Straße ausreichend in Nord-Süd-Richtung erschlossen. Wunsch der Bürgerschaft ist es, die vorhandenen Grünflächen nicht weiter mit Verkehrslärm zu belasten. Dem widerspricht diese städtebauliche Idee.

Die eher pragmatische Verteilung vieler Einfamilienhäuser steht der Herausarbeitung einer Identität stiftenden städtebaulichen Figur im Wege: So leiden sämtliche Freiräume unter der zentralen Nord-Süd-Erschließung. Die übrig gebliebenen Grünflächen wirken zerstückelt und sind wenig kommunikationsfördernd. Die Großzügigkeit geht dadurch verloren. Auch das angedeutete Baumrondell auf dem ehemaligen Exerzierplatz mit aufwendigen Treppen und Rampen zum Bildungsbereich hin stellt eine Lösung dar, die räumlich gegen das denkmalwerte Karree arbeitet. Die Chancen, die der große Appellplatz bietet, werden durch die vorgeschlagene Gestaltung nicht genutzt. Die Freifläche zwischen den beiden markanten Baudenkmalen am Hindenburgring wird mit der vorgeschlagenen Neubebauung eines Cafés unter Wert genutzt.

Zwischen den Baufeldern 3 und 4 existiert heute eine Böschung von ca. 6 m Höhe. Dieser Geländesprung wird eingeebnet. Dies erfordert erhebliche Erschließungsaufwendungen.

Auch im Detail lässt der Entwurf manche Frage offen: So erscheint die Ergänzung des Offizierskasinos mit drei viergeschossigen Punkthäusern funktional und wirtschaftlich begründbar, gestalterisch jedoch schwer vorstellbar.

Richtig gewählt wurde der Standort für die Kindertagesstätte und den Nahversorger an der Gelenkstelle zwischen dem Konversionsgelände, dem angrenzenden Wohngebiet Äußere Röte und dem Gelände der Fürstenberg-Kaserne. Die Erreichbarkeit ist sowohl über den nicht motorisierten und öffentlichen Verkehr als auch über den motorisierten Individualverkehr gewährleistet. Damit wird die defizitäre Versorgungssituation insbesondere für den Bereich Äußere Röte deutlich verbessert. Die Erschließung für den Lieferverkehr wird im Plan zwar nicht dargestellt, scheint allerdings realisierbar zu sein. Ein Parkierungskonzept ist vorhanden.

Mit dem städtebaulich-funktionalen Ansatz den Nahversorger an dieser Stelle zu verorten, ergibt sich eine Möglichkeit, einen Quartiersplatz zu entwickeln. Diese Chance wird dadurch verstärkt, dass auch soziale Einrichtungen angesiedelt werden sollen und ein Marktplatz vorgesehen ist. Mit diesem städtebaulich-funktionalen Konzept wird eine städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung des Quartiers und des Gesamtgebietes über diesen Quartiersplatz hinaus ermöglicht.

Trotz plausibler Entscheidungen im Einzelfall wird ein stabiles städtebauliches Gerüst vermisst, das über einen längeren Realisierungszeitraum trägt; mit der Allee in Mittellage müssen Chancen für die Entwicklung des Gebiets ungenutzt bleiben.