

**Gemeinde Stockstadt am Rhein**  
**„Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf“**

**Bebauungsplan und Grünordnungsplan**

Bauausschusssitzung am 06.07.2021

# Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf – Ein Überblick



# Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf – Ein Überblick II





Vogelperspektive

**Städtebauliches Konzept**

In Stockstadt am Rhein soll unter dem Titel „Kölische Gärten, Wohnen am Kühkopf“ ein neues, modernes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Auf der rund 30 ha umfassenden Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine funktionale und flexible Gebietsentwicklung vorgesehen, die in mehreren Abschnitten realisierbar ist, und der Gemeinde die Freizeitmöglichkeiten für die kommenden 15 + 20 Jahre dient.

Die insgesamt vier Bauabschnitte werden im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips so robust konzipiert, dass sich sowohl im Wandel der Zeit verändernde Wohnpräferenzen adäquat aufnehmen lassen als auch abschätzbar erwartungen vorgenommen werden können ohne die Grundstruktur und damit die Identität der einzelnen Quartiere zu beeinflussen.

Als Schwerpunkt liegt auf einer Durchmischung von Wohnformen basierendem Konzept sind Einfamilienhäuser in verdichteter Form, konkret: „Lage-“, „Ketten-“ und „Atolm“-häuser sowie Hausgruppen, aber auch freizeithafte Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschosswohnungsbau findet sich vorwiegend im Norden und Westen neben der Eisenbahntrasse und wird ansonsten punktuell in die Nachbarschaften eingestreut.

Ferner ist die Errichtung eines Kindererastates sowie eines Senioreneinwohner- und Pflegeheim geplant. Ein neuer Standort für das Jugendhaus und weitere Freizeitanlagen vervollständigen die Bebauung der „Kölischen Gärten“. Der Verlauf der Eisenbahnlinie bedingt eine deutliche Zäsur zur „Chryse“, weshalb eine der wesentlichen Herausforderungen darin liegt, bestehendes und neues Wohngebiet sinnvoll miteinander zu verbinden. Allerdings ermöglicht der unmittelbare angrenzende Bahnhofsstandort gleichzeitig eine gezielte Anbindung des neuen Wohngebietes. Zwecks lärmtechn. Bedarf ist einer Schallschutzwand oder -mauer entlang der Bahnlinie.

**Grünkonzept**

Kettförmige Grünzüge bilden das zentrale städtebauliche wie architektonische Motiv des Wohngebietes, schaffen eine Verbindung zwischen den Nachbarschaften und laden zum Spielen, Treffen, Kommunikation, Flanieren, Verweilen ein. Zur Aufenthaltsqualität tragen außerdem die in den einzelnen Quartieren angeordneten kleinen Plätze bei, die eigens für jedes Nachbarschaft entworfen wurden und so zur Identitätsbildung beitragen.

Das Freiraumkonzept gewährleistet damit sowohl ein funktionales Grünnetz als auch eine ausreichende Grünraumversorgung für alle künftigen Nutzer.

**Erschließungskonzept**

Die verbindliche Haupterschließung muss über eine Anbindung an den Offenwallring erfolgen und zieht sich ringförmig durch das gesamte Gebiet. Die Anbindung an die bestehende Siedlungsstruktur erfolgt über Rad- und Fußwege, sodass sowohl zum bestehenden Ort als auch zu den Grün- und Freizeitanlagen kurze Wege geschaffen werden. Unmittelbar an das Platzgebiet angrenzend befindet sich darüber hinaus der modernisierte Bahnhofsteil „Stockstadt am Rhein“.

Innerhalb der einzelnen Siedlungsgebiete soll hingegen vor allem die Wohn- und Freizeitanlagen möglichst wenig beeinflussen, dementsprechend sind innerhalb der jeweiligen Bauabschnitte ausreichend Stellplatzanlagen (Carports, Garagen, offene Stellplätze) vorgesehen. Zu den in jedem Quartier „ausreichend Wohnen“ bei Integration entsprechender Quartiersgaragen möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr kann ebenfalls hergestellt werden.



Lageplan 1:2000 (05.2020)



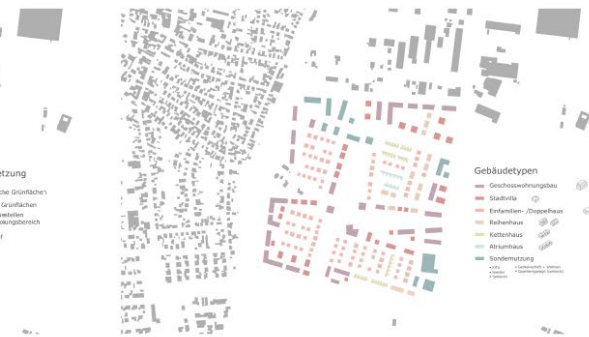
**Erschließung**

- Haupterschließung
- Nebenschließung
- Fuß- und Radwege



**Grünvernetzung**

- öffentliche Grünflächen
- private Grünflächen
- Anwohnergrün
- Naherholungsraum
- Bahnhof



**Gebäudetypen**

- Geschosswohnungsbau
- Stadthaus
- Einfamilien-/Doppelhaus
- Reihenhaus
- Kettenhaus
- Anwohnerhaus
- Sondermischung
- 1. Generation
- 2. Generation

**Kölische Gärten**  
**WOHNEN AM KÜHKOPF**

Gemeinde: Stockstadt am Rhein  
„Wohnen an den Kölischen Gärten“  
Entwicklungs-konzept  
Februar 2020

PlanES  
Kölnische Gärten  
Stockstadt am Rhein  
Entwicklungs-konzept  
Februar 2020



Gemeinde Stockstadt am Rhein - Köllsche Gärten

„Wohnen am Kühkopf“  
1. Bauabschnitt - Lageplan

November 2020 | Maßstab 1:1000

Plan<sup>ES</sup>  
Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Stadtbauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alle Berechnungen  
Lungenfelder Weg 37  
35393 Seelze  
05 41 91 73 804-0  
info@plan-es.com  
www.plan-es.com



Gemeinde Stockstadt am Rhein - Köllische Gärten

„Wohnen am Kühkopf“  
1. Bauabschnitt - Perspektive

November 2020 | Maßstab ohne

**Plan ES**

Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
Stadtbauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereifabrik  
Langgastener Weg 51  
35592 Dillfeld  
06 47 91 71 33-4-13  
info@plan-es.com  
www.plan-es.com



Gemeinde Stockstadt am Rhein - Költsche Gärten

„Wohnen am Kühkopf“  
 1. Bauabschnitt - Images  
 November 2020

**Plan<sup>ES</sup>**  
 Elisabeth Schade Dipl.-Ing.  
 Städtebauarchitektin  
 und Stadtplanerin, AKH

AKH Braunerstraße  
 Langensarmer Weg 17  
 69469 Heidelberg  
 06247461119 (044-0)  
 info@plan-es.com  
 www.plan-es.com

## Köllsche Gärten – Wohnen am Kühkopf

### Nachvollziehbare Darstellung der Planung

### Erforderliche Bauleit- und Grünordnungsplanung

#### Nachhaltigkeitsaspekt:

- **Maßnahmen zur Steigerung von Energieeffizienz,**
- **dezentrale Nutzung erneuerbarer Energien,**
- **zentrale Wärmeversorgung,**
- **nachhaltige Verkehrskonzepte**

#### Kommunikationskonzepte bzw.

-stategien für frühzeitige Bürger- und Investorenbeteiligungen

#### Gesamtfläche

Unter dem Titel „Köllsche Gärten, Wohnen am Kühkopf“ soll ein neues, modernes Wohngebiet mit hochwertigen öffentlichen Räumen entstehen. Auf der rund 30 ha umfassenden Fläche, die derzeit landwirtschaftlich genutzt wird, ist eine funktionale und flexible Gebietsentwicklung vorgesehen, die in mehreren Abschnitten realisierbar ist, und der Gemeinde als Erweiterungsraum für die kommenden 15 – 20 Jahre dient. Die insgesamt vier Bauabschnitte werden im Sinne des Nachhaltigkeitsprinzips so robust konzipiert, dass sich sowohl im Wandel der Zeit verändernde Wohnstrukturen adäquat aufnehmen lassen als auch abschnittsweise Erweiterungen vorgenommen werden können ohne die Grundstruktur und damit die Identität der einzelnen Quartiere zu beeinflussen. Als Schwerpunkt des auf einer Durchmischung von Wohnformen basierenden Konzepts sind Einfamilienhäuser in verdichteter Form, konkret: Doppel-, Ketten- und Atriumhäuser sowie Hausgruppen, aber auch freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Geschosswohnungsbau findet sich verstärkt im Norden und Westen neben der Eisenbahnstrecke und wird ansonsten punktuell in die Nachbarschaften eingestreut. Ferner ist die Errichtung einer Kindertagesstätte sowie eines Bereichs für barrierefreies Wohnen für Senioren geplant. Ein neuer Standort für das Jugendhaus und weitere Freizeiteinrichtungen vervollständigen die Bebauung der „Köllschen Gärten“.

Es wurden parallel zur Erstellung des Rahmenplans acht Fachgutachten sowie eine Entwässerungsplanung erstellt, deren Ergebnisse in den Rahmenplan einzuarbeiten waren. Dem Freiraumkonzept wurde besondere Aufmerksamkeit gewidmet.

Nachhaltigkeitsaspekt: Berücksichtigung unterschiedlichster Fachdisziplinen, gestaffelte Höhenentwicklung und Gebäudegestalt, Begrünung von Grundstücksfreiflächen, frühzeitige Erstellung eines integrierten Freianlagenkonzepts. Modellprojekt zur Energieversorgung mit Landesförderung.

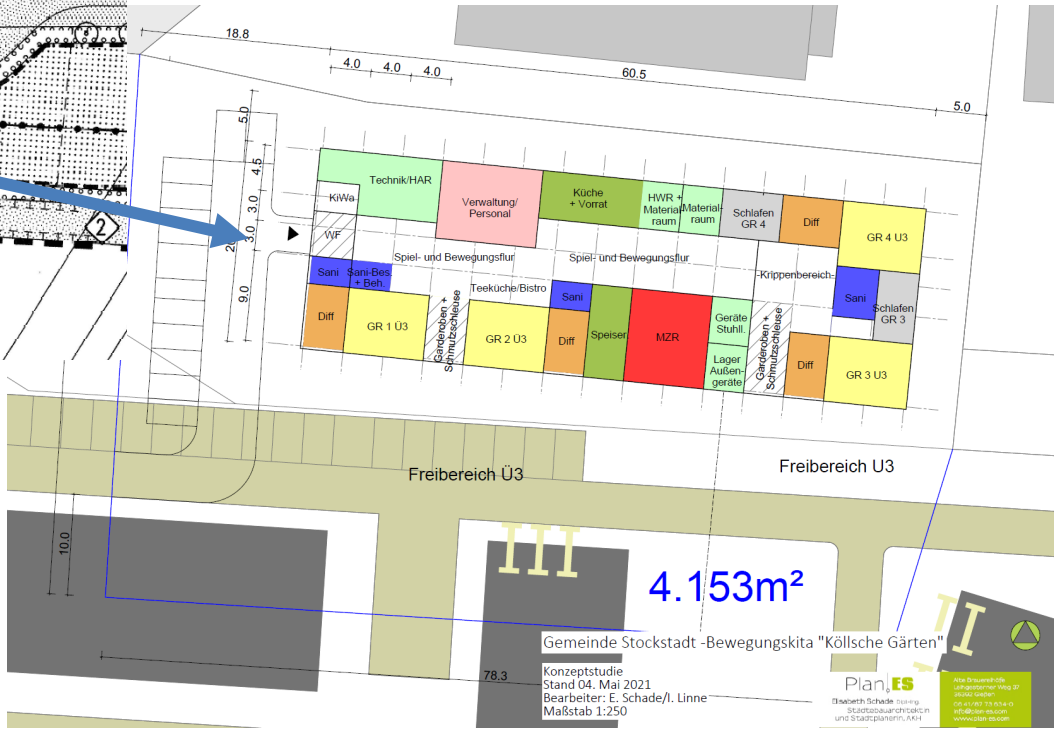
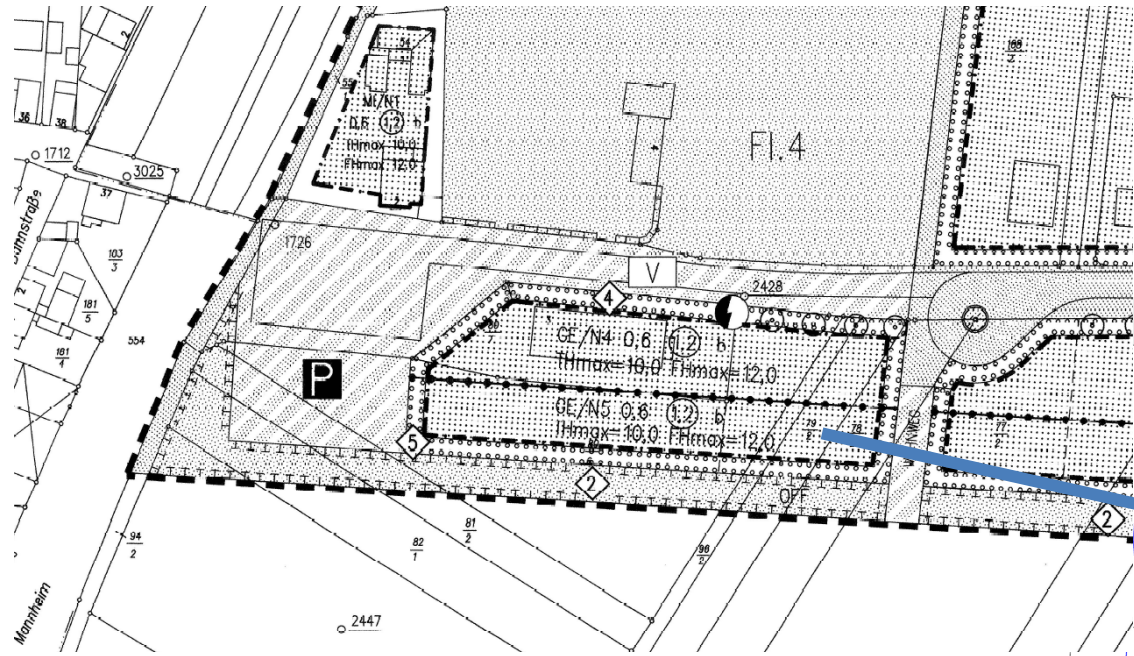
Kommunikationskonzepte: Scoping-Termin, Bürgerbeteiligung mittels Forum zu Beginn des Projekts, Bereitstellung von Informationen über die Websites, Beratung und Beschlussfassung soweit Pandemie bedingt möglich öffentlich. Die vorgesehene breite Öffentlichkeitsbeteiligung musste im Format umgestellt werden.

**rd. 30 ha und 13 ha 1. BA (ohne Kompensationsflächen)**



# Vorgehen bei der weiteren Planung

- Abstimmung über das Konzept des BA 1 und über mögliche Veränderungen gegenüber dem Rahmenplan, z.B. Lage der Kindertagesstätte, Ansätze zur Energieversorgung
- Umsetzung des Konzepts entsprechend der o.g. Abstimmung in einen Bebauungsplan-Vorentwurf
- Formulierung von Textlichen Festsetzungen, der Begründung und des Umweltberichts
- Der Aufstellungsbeschluss wurde bereits im Dezember 2021 gefasst (§ 2 Abs. 1 BauGB). Die frühzeitigen Beteiligungsverfahren können nach Fertigstellung der o.g. Unterlagen unmittelbar eingeleitet werden.
- Anpassung der im Zuge des Rahmenplans erstellten Gutachten auf den 1. Bauabschnitt
- Neben der Beteiligung im Rahmen der Verfahren nach BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung in unterschiedlichen Formaten (Präsenz und/oder digitale Veranstaltungen, Website, Presse)
- Unterstützung der Vermarktung insb. der Grundstücke für Geschosswohnungsbau und Reihenhäuser z.B. durch Konzeptvergaben



# Neuer Standort für die KiTa

4.153m<sup>2</sup>

Gemeinde Stockstadt -Bewegungskita "Köllsche Gärten"

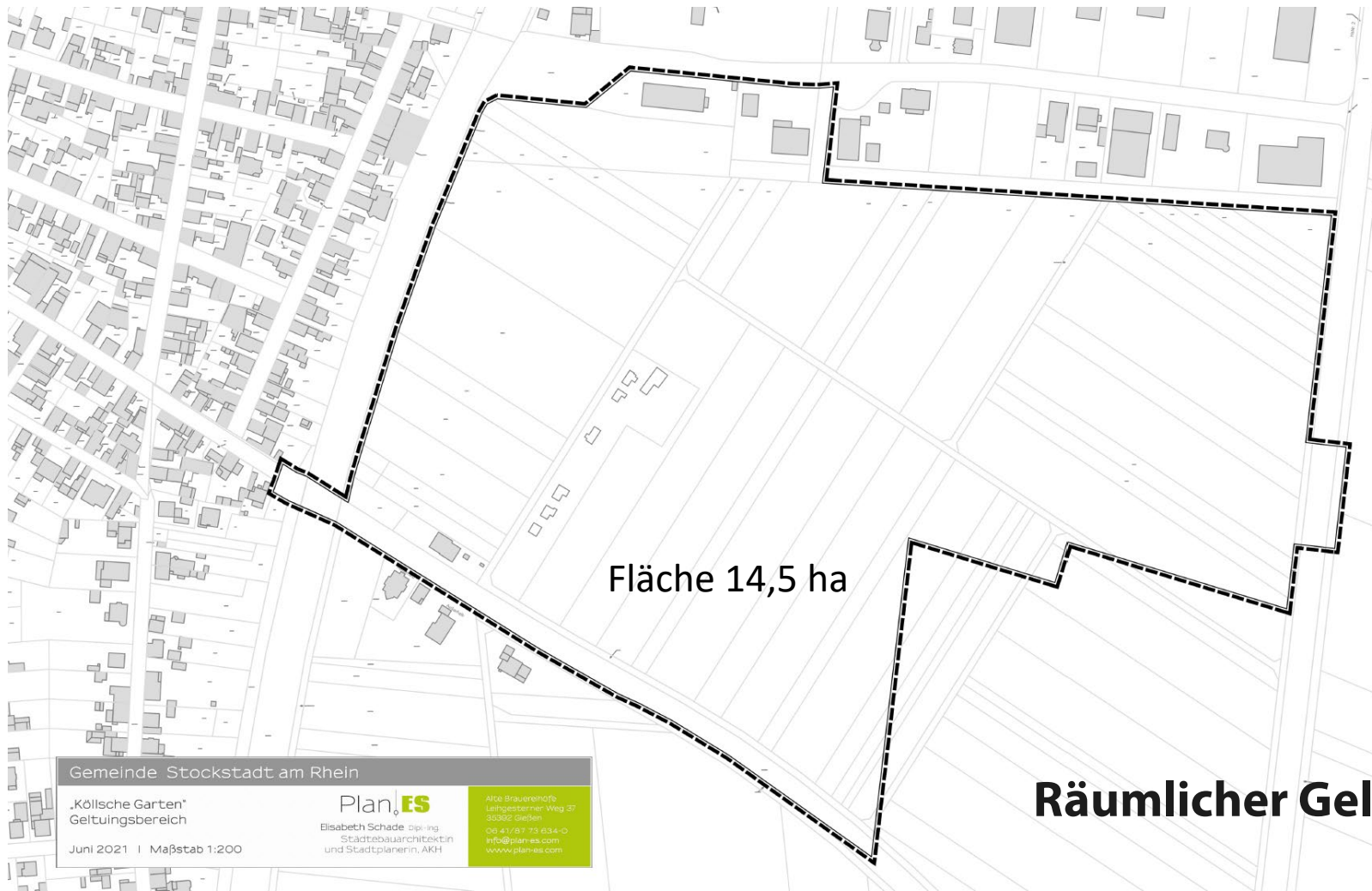
Konzeptstudie  
Stand 04. Mai 2021  
Bearbeiter: E. Schade/I. Linne  
Maßstab 1:250

**PlanES**  
 Alte Brunnen 106  
 63089 Frankfurt, 106g 17  
 10560 Gießen  
 GR 49/82 78 534-11  
 1436@plan.es  
 www.plan.es.com

1. Gemeinde Stockstadt am Rhein  
Köllsche Gärten - Wohnen am Kühkopf - Lageplan KiTa



Stand: Mai 2020 - Bearbeitet: E. Schade ohne Maßstab



Fläche 14,5 ha

# Räumlicher Geltungsbereich

Gemeinde Stockstadt am Rhein

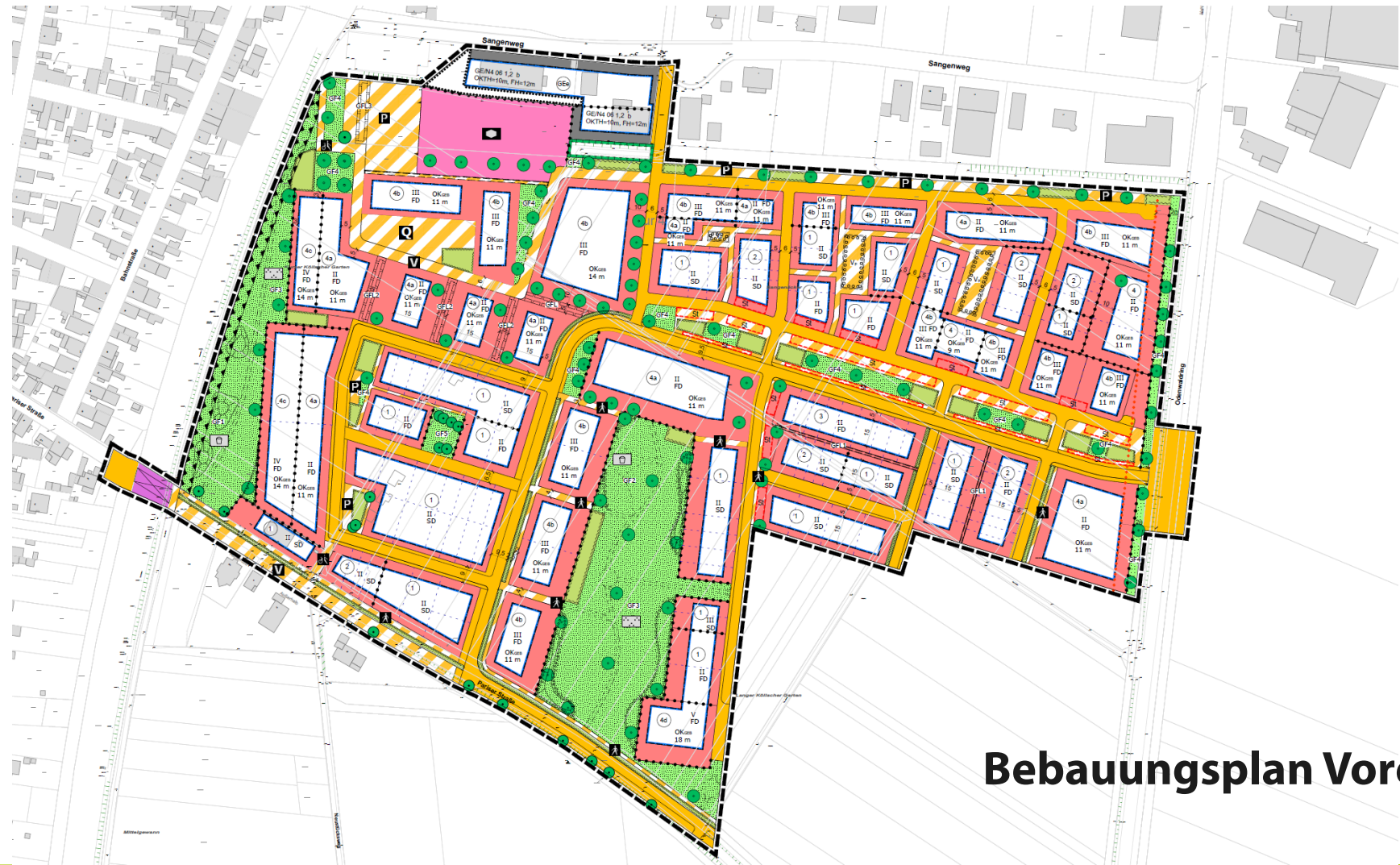
„Köllsche Garten“  
Geltungsbereich

Juni 2021 | Maßstab 1:200

Plan<sup>ES</sup>

Elisabeth Schade sipr-ing  
Stadttebauarchitektin  
und Stadtplanerin, AKH

Alte Brauereistiege  
Leihgesterner Weg 27  
33392 Gießen  
06 41/81 73 634-0  
info@plan-es.com  
www.plan-es.com



**Bebauungsplan Vorentwurf**

# Textliche Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung:** Allgemeines Wohngebiet, Gewerbegebiet (GEe), Gemeinbedarf

**Maß der baulichen Nutzung:** Grundflächenzahl, maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Geb.), unterer und oberer Bezugspunkt, Zahl der zulässigen Vollgeschosse

**Überbaubare Grundstücksflächen / Verkehrsflächen – besonderer Zweckbestimmung**

**Flächen für Nebenanlagen sowie höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden**

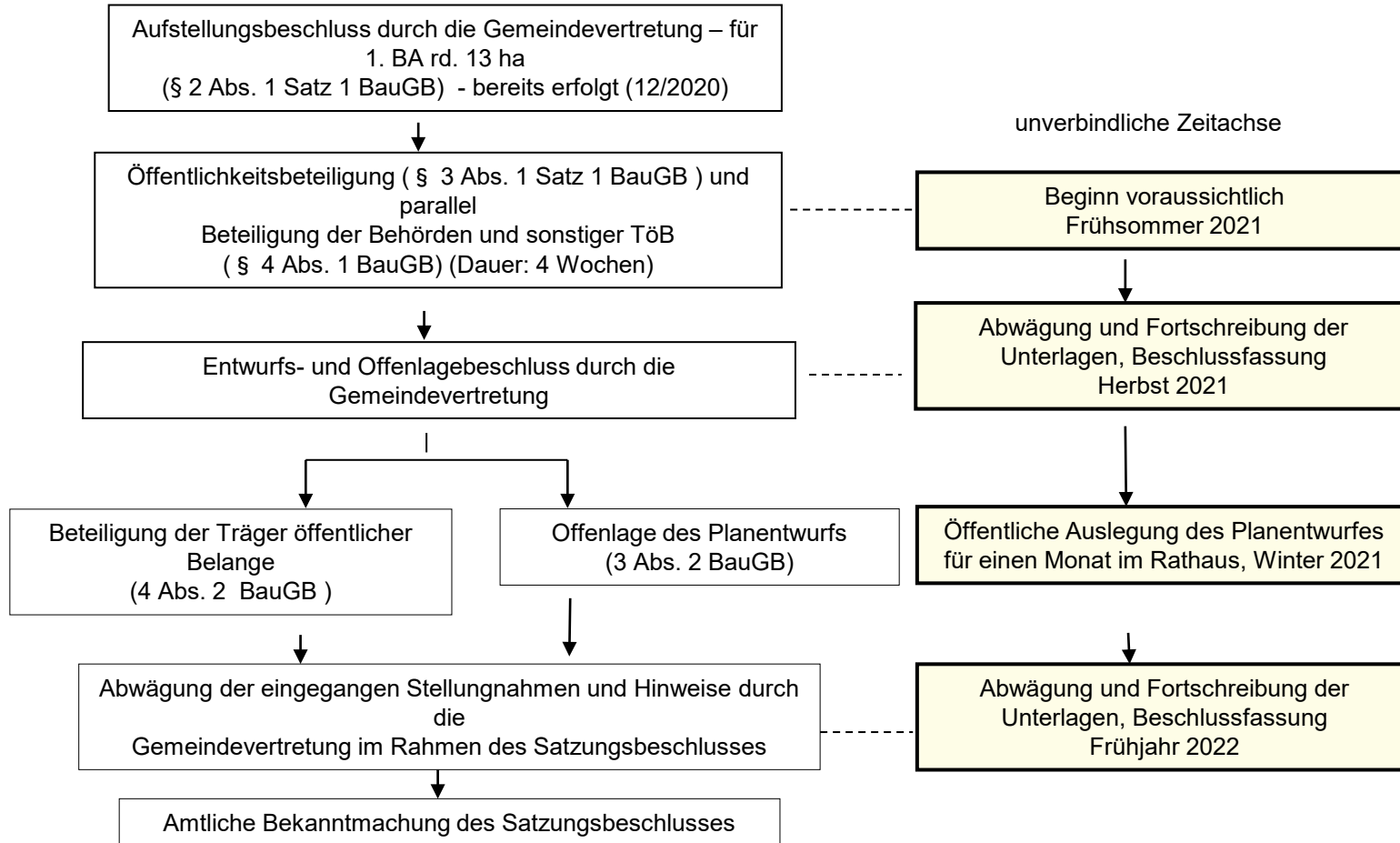
**Grünflächen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz [...]** (§ 9(1)20 BauGB),  
Festsetzungen zum Anpflanzen

**Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften** (§ 91 HBO):

Dachgestaltung, Abfall- und Wertstoffbehälter, Einfriedungen, Dachbegrünung von Flachdächern

Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise: Stellplatzsatzung, Bodendenkmäler, Artenschutz

# Mögliche Verfahrensabwicklung



Plan|ES



Alte Brauereihöfe  
Leihgesterner Weg 37  
35392 Gießen

06 41/87 73 634-0  
info@plan-es.com  
www.plan-es.com



# Mögliche begleitende Planungen

## Garten/Vorgarten

Zur Verbesserung des Kleinclimas und der Wohnqualität wird eine flächendeckende, blütenreiche Bepflanzung angestrebt. Insbesondere Stauden sind geeignet, um ohne hohen Pflegeaufwand eine robuste und saisonal wandelbare Pflanzung zu gestalten. Das Spektrum reicht von immergrünen Bodendeckern über filigrane Gräser bis hin zu Dauerblühern.

Als Abgrenzung sind vorzugsweise niedrige Trockenmauern oder Schnitthecken zu wählen. Auch einfache Holz- und Metallzäune bis zu einer Höhe von 1,20 m ohne Mauersockel sind zulässig (siehe Einfriedungen).



Hinweis zur Bildquelle

20

Nicht erwünscht ist die flüchtige Anlage von Steinschüttungen (>2m<sup>2</sup>)

**Hinweis:** Auch Steinschüttungen zählen zu den befestigten Flächen und werden zur max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) gerechnet, die den Flächenanteil angibt, der überbaut werden darf. Die GRZ im Baugebiet beträgt 0,4, d.h. 40 % überbaubare Fläche.



Hinweis zur Bildquelle

Gestaltung der Freiflächen

Gestaltung der Freiflächen

## Bepflanzung

Ausdrücklich empfohlen wird die Verwendung von extensivem Blumenrasen. Die naturbelassene wirkende Rasenart erinnert an eine frische Sommerwiese; verschiedene Blüten sorgen für einen besonderen Charme, ohne übermäßigen Pflegeaufwand zu verursachen (durch vergleichsweise geringes Wachstum ist Mähen selten erforderlich, auch Entfernen von Unkraut ist nicht nötig). Als Lebensgrundlage vieler Insekten wird außerdem das ökologische Gleichgewicht unterstützt.

Eine dauerhafte räumliche Struktur der Begrünung entsteht aus Gehölzen, d.h. Bäumen und Sträuchern. Die wechselnde Atmosphäre der verschiedenen Jahreszeiten entsteht jedoch maßgeblich durch Blüten- und Stauden.

### Hecken

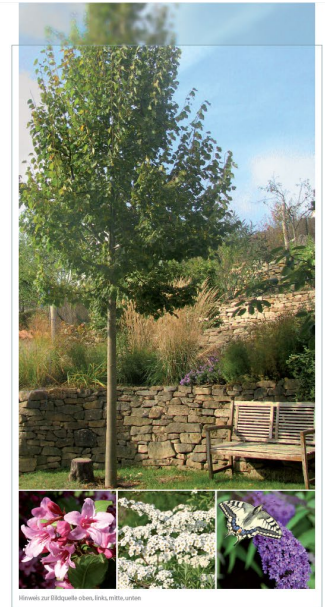
In Frage kommen insbesondere naturnahe, freiwachsende Blüten- und Beerensträucher-Hecken sowie standortgerechte Schnitthecken aus z.B. Hainbuchen, Feldahorn, Liguster, Kirschlorbeer oder Glanzmispel.

### § Hinweis zum Nachbarrecht – Abstand zur Nachbargrenze

Bei grenznahen Pflanzungen ist das hessische Nachbarrechtsgesetz (§ 38 ff.) zu beachten. Für einzelne Baum- und Strauchpflanzungen gibt das Gesetz unterschiedliche Grenzabstände von 4 bis 0,5 m je nach Pflanzenart und Wuchseigenschaft an (§ 38 Ziffer 1 bis 5).

Für Heckenpflanzungen sind folgende Grenzabstände einzuhalten (§ 39 Ziffer 1-3):

1. Für Hecken über 2 m = Grenzabstand von 0,75 m
2. Für Hecken bis zu 2 m = Grenzabstand von 0,50 m
3. Für Hecken bis zu 1,2 m = Grenzabstand von 0,25 m



Hinweis zur Bildquelle oben, links, rechts unten

Nicht erwünscht ist die Verwendung von Lebensbaum (Thuja) und Scheinzypressenhecken.